

Rådmann Paulsens gate 46



Velkommen til

Rådmann Paulsens gate 46



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Lørenskog/Skårerbyen

Pen 4-roms m/vestvendt balkong i 2 etg. 2 bad. Heis. Garasjepl. m/elbillader mot tillegg. Selvaag Plusskonsept.

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	134 475,-
Totalpris	5 424 475,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 914,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Aleksander Myrvold
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rådmann Paulsens gate 46!

- Garasjeplass m/ elbillader kan kjøpes mot tillegg i prisen: Kr. 400 000,- + omk.
- Energi: B gir mulighet grønt boliglån/ bedre rente.

- Selvaag Plusskonsept
- Serviceområdet, ca. 600 kvm, er fritt tilgjengelig kl. 6-24. Treningsrom, samt møte-, gjeste-, selskapsrom, kjøkken, gårdshage, fellesaktiviteter mv.
- Vertskapet er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp.
- 3 gjesterom med eget bad beliggende i Rådmann Paulsens gate 48 og 50: kr. 700,-/døgn.
- Selskapslokale kr. 1 500,-/døgn.

- Selvaag: Prognosesenterets kåring av mest tilfredse kunder 2023 KTI. Beste selskap etter ett års botid.

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, Bad/wc 1, Bad/wc 2, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet










PAPIERS DECOUPES
AIX-EN-PROVENCE


SIMPLICITY








LE JARDIN


LE JARDIN























Garasjeplass kan kjøpes

Garasjeplass kan kjøpes mot tillegg i prisen:

kr. 400 000,- + omk.

- Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum garasjeplass, kr. 10 000,-.

- Administrasjonsgebyr, kr. 850,-.

Totalsum for kjøp av garasjeplass, kr. 410 850,-.

Evt. kjøp kan skje etter budaksept for bolig. Plassen kan kjøpes og finansiering må bekreftes senest 2 virkedager etter aksept av bud.

Garasjeplassen er i anleggseiendom gnr 102 bnr 463 Lørenskog. Ideell eierandel 1/164.

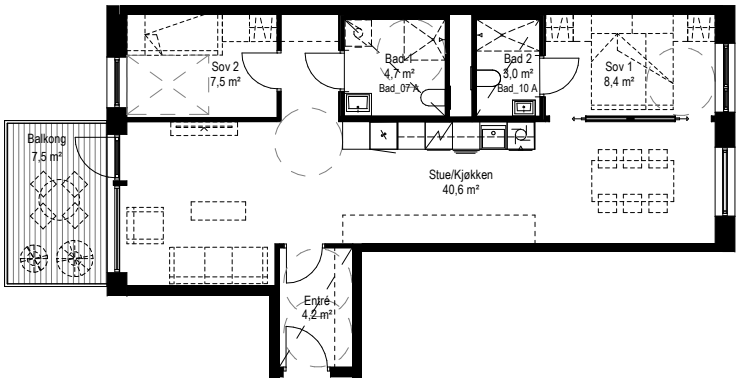
Plassen er registrert som andel i realsameie til boligseksjonen.

Plassen kan selges internt i sameiet eller til annen seksjon innenfor utbyggingsprosjektet Skårerbyen.



REV	DATO	TEKST
A	30.11.21	Badekabintyper på kundetegning

SKÅRERBYEN PLUSS - HUS 2
LEILIGHETSNUMMER: 39





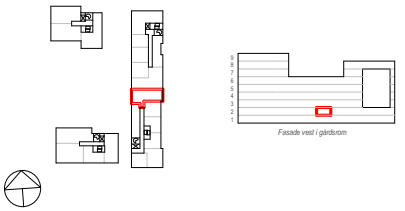
SELVAAG BOLIG

målestokk 1:100 0 m 2,5 m 5 m

SKÅRERBYEN PLUSS
HUS 2

DET TAS FORBEHOLD OM MINDRE ENDRINGER I FORBINDELSE MED DETALJPROSJEKTERING.

Stiplet innredning og hvitevarer inngår ikke i leveransen. Kjøkkeninnredning leveres i hht. kjøkkenleverandør. Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
På bad vises generelt utenpåliggende toalettsisterne. Der det blir plass for sisterne innbygget i sjakt vil utenpåliggende sisterne utgå.
Det vises forøvrig til forbeholdene under punktet særlige forbehold i prospektet.



Typenr.:

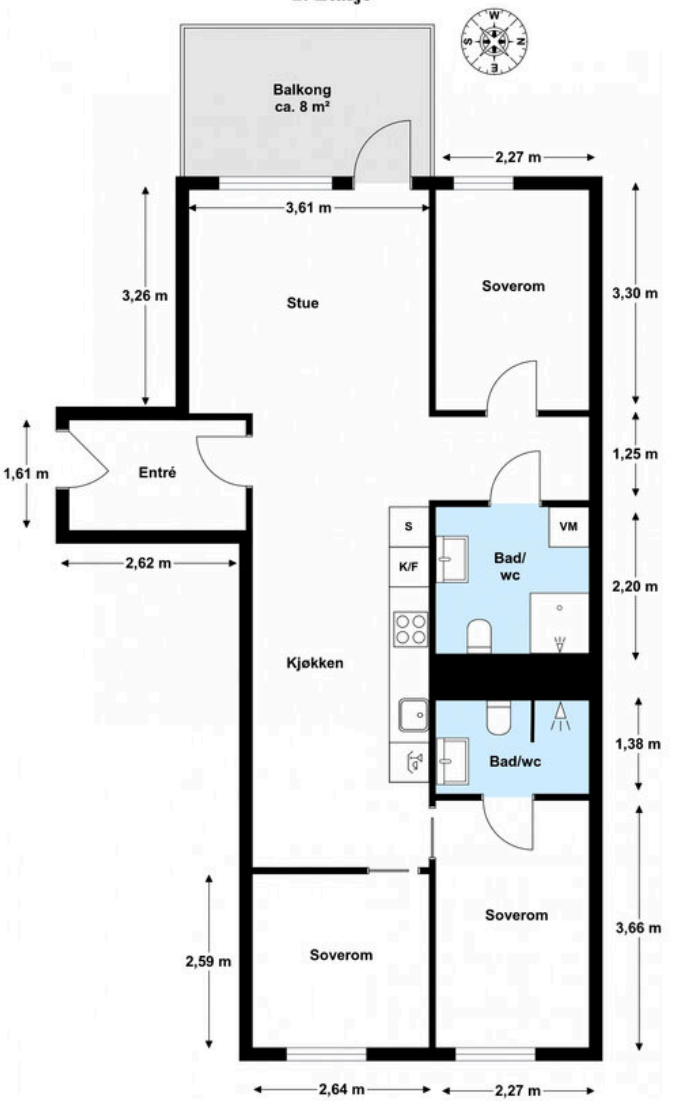
3R-04

Etasje	2
Antall rom	3
BRA	72,5 m²
P-rom	71,0 m²
Dato	05.02.21
Rev.:	A

Utbyggers kontraktsplantegning av 3-roms.

Rådmann Paulsens gate 46

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Eier har satt opp vegg i stuen.



Plan 01
1 : 200



Plan 02
1 : 200

0 5 10 15 20m

N

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG AS

PROSJEKTERENDE
BETONMAST BOLIGBYGG AS

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

PROSJEKT
SKÅRER VEST DELFELT C2/T

TEGNING OMFATTER
Plan 01 - 02

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B4	C2/T	102	1

KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
NTM10	NN2000	A1 1 : 200

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
JAH/IEB	SSv	20.03.20

PROSJEKT NR:	TEGNINGSNR.:	REV.:
24100138	A-C2-1010	

C:\Users\joachim.hoddo\Documents\skårervest_B1L_i_hus_samtrafil_joachim.rvt
30.03.2020 14:13:51

Informasjon

Rådmann Paulsens gate 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0180/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 463, snr 142 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 463, snr 248 (ideell andel 1/164) i Lørenskog kommune

Selger
Romsdalshorn AS

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
875,- (Administrasjonsgebyr)
132 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 475,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 175,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 424 475,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 437 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, Bad/wc 1, Bad/wc 2, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.
Total BRA: 72 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to bad, tre soverom og utgang til vestvendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Garasjeplass kan kjøpes mot tillegg i prisen.

Kr. 400 000,- + omk.
- Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum garasjeplass, kr. 10 000,-.
- Administrasjonsgebyr, kr. 850,-.
Totalsum for kjøp av garasjeplass, kr. 410 850,-.

Evt. kjøp kan skje etter budaksept for bolig. Plassen kan kjøpes og finansiering må bekreftes senest 2 virkedager etter aksept av bud.

Garasjeplassen er i anleggseiendom gnr 102 bnr 463 Lørenskog. Ideell eierandel 1/164.

Plassen er registrert som andel i realsameie til boligseksjonen.
Plassen kan selges internt i sameiet eller til annen seksjon innenfor utbyggingsprosjektet Skårerbyen.

Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Skårerbyen er under utvikling og Selvaag Bolig har en rekke byggeprosjekter igang i umiddelbar nærhet.
- Noe bygge- og anleggsvirksomhet i området.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Utvendig:
Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023.
Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn.
Betongsåle og grunnmur av armert betong.
Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål.
Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran.

Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit fabrikklakkert brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 8 m^2. Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,26 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

Innvendig:
Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøkken og alle soverom.
Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater).
Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré.
Malte betongelementer i stue/kjøkken og alle soverom.
Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,60 m. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører).
Skyvedører til to soverom. Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet.
Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap.
- Leiligheten har 2 stk fordelerskapet lokalisert i våtrom med overløp til badegulv.
- Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
- Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern.
- Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg).
- Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og begge bad/wc.
- Elektrisk oppvarming med panelovner. Downlightsbelysning på begge bad/wc.
- Dørtelefon/porttelefon med monitor.
- TV- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader).
- Vannbåren gulvvarme på begge bad/wc. 230 V TN-S systemspenning.
- Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal.
- Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg.
- Det er felles brannvarslingsanlegg i bygnngen.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Kjøkken:
- Overflater og innredning: Skade på front til oppvaskmaskin.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Andre utvendige forhold
- Radon
- Varmesentral

Lovlighet
Selveierleilighet
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad 20.03.2020 og ferdigattest datert 25.03.2024.
Leiligheten er opprinnelig en 3 -roms som er gjort om til 4-roms. Det er satt opp lettvegg og bygget soverom i deler av stue/kjøkken øst side. Dette kan med enkle grep tilbakestilles til opprinnelig løsning.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. A-konto fjernvarme er inkludert i fellesutgifter. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv.

Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme og kommunalt vann/og avløp meldes til ISTA.

Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

Informasjon om strømforbruk

Eier har ikke bebodd eiendommen og strømforbruk foreligger ikke.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 914,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto varme, vann og avløp, Selvaag Pluss-konsept, internett grunnpakke, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Akto varme,vann,avl.: 1 784,95
Selvaag Pluss drift: 100,-
Selvaag Pluss s.avg.: 1 091,-
Felleskostnader: 2 376,-
Internett pakke: 563,-

(Ved evt. kjøp av garasjeplass: - Felleskostnader garasjeplass, kr. 150,-).

- Kjøper må selv skaffe innboforsikring mv.
- Strøm kommer i tillegg, og vil avhenge av forbruk og pris.
- Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme og kommunalt vann/ og avløp ved ISTA: Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Formuesverdi

Da boligen er helt ny, er ikke likningsverdien fastsatt på nåværende tidspunkt.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skårerbyen 2 Sameie, orgnr. 930783463

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.
- Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2 og 3.3 i vedtektene.
- Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- Sameiet har ca. 100 sykkelparkeringer utendørs mellom Hus 1 og Hus 2, det er dessverre ingen sykkelparkering innendørs. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nyt Sameie. Hele styret har samarbeidet veldig bra, og har jobbet mye og godt gjennom 2024. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:
· Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, hvorav 8 med nyt styre.
· Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
· HMS og brannsikkerhet er fokusområde, det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser i tillegg til Vibbo. Styret har avtaler på alle relevante områder for HMS.
· Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, spesielt å få på plass sikkerhetsoverløp fra takterrasser har vært arbeidskrevende, men dette er løst pt.
· Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trer i kraft 1 april 2025.
Sameiet har inngått ca. 40 avtaler, nye avtaler i 2024 er: Årlig lekeplasskontroll, skadedyr, heiskontroll, tømming av pumpekummer i garasje, avfallsug og årlig internkontroll el-bil ladere.
· Ferdigstilt kameraovervåkning for Hus 2 og 3.
· Ferdigstilt etablering av sykkelparkering.
· Iverksatt oppmaling av fellesarealer eter skader ifm. innflytting.
· Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.
· Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 1 dugnad og Julegrantenning.
· Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.
· Opprettet serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS

Fremtidige planer:
- Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

Informasjon hentet fra husordensregler/vedtekter:
- Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av utvendige lamper, oppsett av solavskjerming, endring av utvendige farger, endring av rekkverk, utvidelse markplatting, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret.
- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket.
- Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det foreligger ikke krav for styregodkjennelse, men nye eiere skal varsels om til forr.f. og sameie.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapet har ikke langsiktig gjeld.

Fellesformue

Kr 18 610,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 064 447,-.

Budsjett for 2025, samt fullt regnskap for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Serviceområde - Plusskonsept
Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal, jfr vedlegg 1 og 3 som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge Serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer Serviceavtalen, vises det til selve avtalen, se vedlegg 2. Serviceavtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av Serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.
Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

Vedtekter og husordensregler for sameiet er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved salg av seksjonen vil OBOS legge til nye eier på VIBBO.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold. Dyrehold er tillatt for inntil to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

2. Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i

bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med og benytte hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten eller på balkongen over lengre tidsrom.

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret. Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8592413

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 674 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

EN NY PARK FOR ET NYTT SENTRUM
Lissepasninger i duskregnet. En eksplosiv smash over volleyballnettet i vårsola. Treningsapparater der både store og små kan oppleve mestring i sitt eget tempo, i frisk luft og under åpen himmel. Enhver bydel med respekt for seg selv trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet ulike aktivitetstilbud som f.eks. tuftepark, lek og grønne hvilesoner. Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Lørenskog vokser til å bli mer som en by, med Skårersletta som hovedpulsåren i et nytt sentrum. Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå skal sletta forvandles fra hektisk bilvei til en hyggelig gate som ønsker alle velkommen. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape mer liv og aktivitet. Ofte er det slik at byen fortrenger naturen. Her skjer det motsatte. Lørenskog kommune tar vare på grønne områder og marka: industribygg fjernes, området får mindre asfalt, og sentrum åpnes opp for gående og syklende med parker og torg i trygge, grønne omgivelser. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte forbindelse fra gårdsrommet og ut i frie grøntområder. Parken og gårdsrommene vil bli utrustet med ulike fasiliteter for sport, trening og fysisk moro – bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og ballbaner er bare noen av dem. Bli med på leken!

NÆROMRÅDET ALT DU TRENGER

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har, med sine snaue 50 000 innbyggere, vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud lenge. Ved Skårer finner du to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

EN BYDEL FOR FREMTIDEN

Selvaag Bolig er godt i gang med byggingen av Skårerbyen, som blir Lørenskogs fremtidige bysentrum. Her kommer opp mot 1100 nye boliger side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende by- og miljøgate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange – inne og ute, over et leskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på sentershopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Uansett hva du foretrekker: Velkommen til Lørenskog.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Boligen ligger på Lørenskog i bydelen Skårerbyen. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet fotballbane, volleyballbane, tuftepark og grønne hvilesoner. Landskapsparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Den nye miljøgaten Skårersletta vil skape flere nye sykkel- og gangforbindelser. Samtidig blir det enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I tillegg skal det dukke opp flere kafeer, restauranter med uteservering og varierte shoppingmuligheter. Oslo sentrum ligger heller ikke langt unna, hvor hovedstadens alle byfasiliteter er å finne. Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har lenge vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud. Ved Skårer finner en bl.a. to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Dagligvarehandelen kan både gjøres hos Rema 1000 Skårer og Bunnpris Skårer som begge ligger innenfor gangavstand fra boligen. Det er i området nord for Triaden, i dag preget av asfalt og grå omgivelser, den svært spennende utviklingen i kommunen finner sted. I Skårerbyen bygger Selvaag Bolig opp mot 1100 nye boliger, side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende bygate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange - inne og ute, over et forfriskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på shopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Innenfor 700 m finner en flere barnehager. Kun fem minutter unna boligen ligger Eventyrstua barnehage som er en fire-avdelings kommunal barnehage og som holder til i et nytt og flott bygg på Rasta. Solheim barnehage er også en kort gåtur unna og ligger sentralt til på Skårersletta med kort vei til både natur og kultur i bygda. Ellers har man Klubben barnehage som ligger ved Rolvsrud stadion. Barnehagen har en stor avdeling med plass til ca. 22 barn i alderen 1-6 år. Det er også flere skoler nærliggende. Det er flere barneskoler; Solheim skole, Benterud skole og Åsen skole. Innen gangavstand finner en også Løkenåsen ungdomsskole, Kjenn ungdomsskole, Mailand videregående skole.

Lørenskog videregående skole er en kort kjøretur unna og kan også være et alternativ.

Bebyggelse
Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring.

Offentlig kommunikasjon
God kollektivtransporten.

Rolvsrud busstopp i Løkenåsveien ligger kun noen hundre meter unna. Her kjører linje 120 Nesåsen - Grorud, linje 125E Nesåsen - Helsfyr og 315 Vallerudtoppen - Ahus.
Ellingsrudåsen T-banestasjon kan også være et alternativ, her kjører linje 2 Østerås - Ellingsrudåsen.

Fra Lørenskog togstasjon kan en ta linje L1 Spikkestad - Lillestrøm.

Reisetid med tog fra Lørenskog Stasjon:
- Lillestrøm: 11 min
- Oslo S: 18 min
- Oslo Lufthavn Gardermoen: 48 min
- Nationaltheatret: 21 min
- Asker: 54 min
- Drammen: 63 min.

Med bil tar det ca. 31 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Se mer på Vy og Ruters hjemmeside, samt Google Maps for mer info. Minutter er oppgitt i cirkatall i annonse og salgsoppgave.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.
Se kommunens hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.03.2024.

Dagens bruk avviker fra byggemeldt tegning. Del av stue er blitt et soverom ved at det er blitt satt opp lettvegg. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen, Skårer vest, delområde 3A, 3B, 4 og 10, er etter bestemmelser til detaljreguleringsplan vedtatt 14.03.2018, samt plankart datert 23.08.2017, regulert til:

1. Bebyggelse og anlegg.
- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig / offentlig eller privat tjenesteyting
(barnehage). (Felt B4/ T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning (detaljhandel)/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/ bevertning (felt C1/ T, C2/ T, C3/ T)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Gatetun/ gågate, o_Gatetun
- Gang- og sykkelvei, (o_GS1
- Fortau o_fortau
3. Område for grønnstruktur.
- Park, o_Park

Se også:
- Kommunekart/-plan:
https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/search?knr=3222&gnr=102&bnr=462

Området er utvikling og endringer/ulemper vil kunne forekomme.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Se også kommunens hjemmesider.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/102/463/142:
12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.

Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:1-248
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2023 - Dokumentnr: 649817 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Selvaag Pluss Service AS
Org.nr: 989 518 526
Pliktig tilknytning til Selvaag Pluss-konsept
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2023 - Dokumentnr: 33681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/15769

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen er vasket i tilknytning salget og vaskes ikke utover dette til overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 610,-

Innhenting av tinglyste dokumenter grunnbok/heftelser/stk. Besitter deler kr. 260,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Sikringspant kr. 545,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visning/overtakelse/stk. Evt. tillegg helg/kveld/+30 min. utover annonsert tid: +50% kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr. OBOS kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. OBOS pakke2 kr. 2 750,-
Infoland - Informasjon kommune - LK - Bebygd eiendom. Besitter 2 373 kr. 0,-
Infoland - Informasjon kommune - LK - Godkjente bygningstegninger. Besitter 1 311 kr. 0,-
Utlegg foto - Dag og kveld, VR. 3Dplantegning, drone kr. 12 600,-

Samlet skal selger betale kr. 123 025,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. september 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ
Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap

i Bomega AS.

Vedlegg

Rådmann Paulsens gate 46

Rådmann Paulsens gate 46

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	**9 min** 0.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	**16 min** 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	**14 min** 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	**16 min** 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	**15 min** 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.6 km

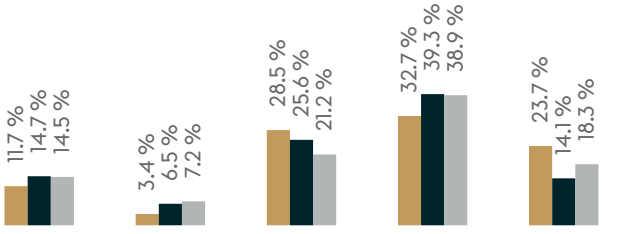
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	**4 min** 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**7 min** 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	**10 min** 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 15.2 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år... 108 barn	**3 min** 0.2 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	**5 min** 0.5 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolvsrud stadion	5 min
Skårersletta balløkke	6 min
Mudo Lørenskog	4 min
Fresh Fitness Skårer	5 min

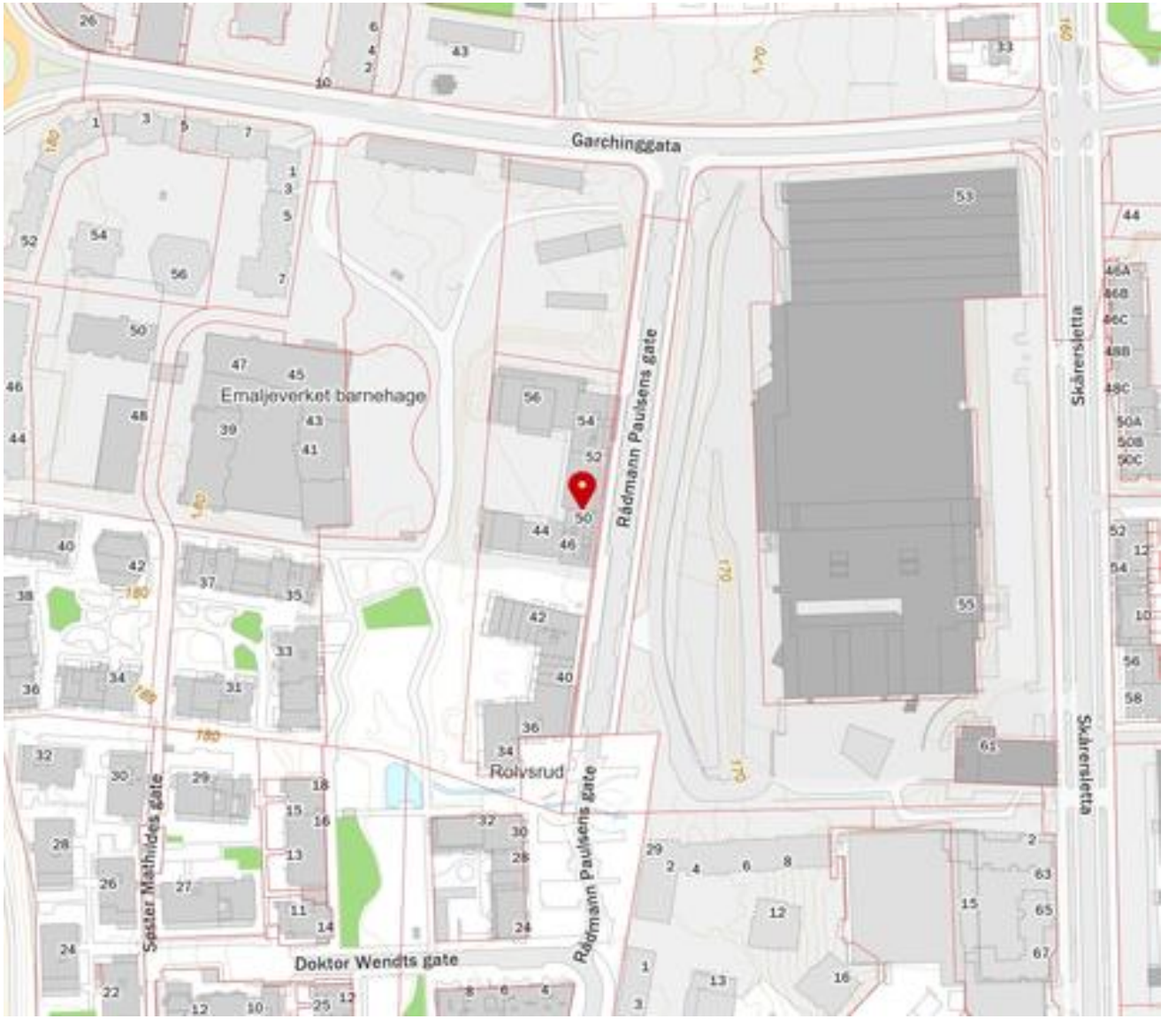
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

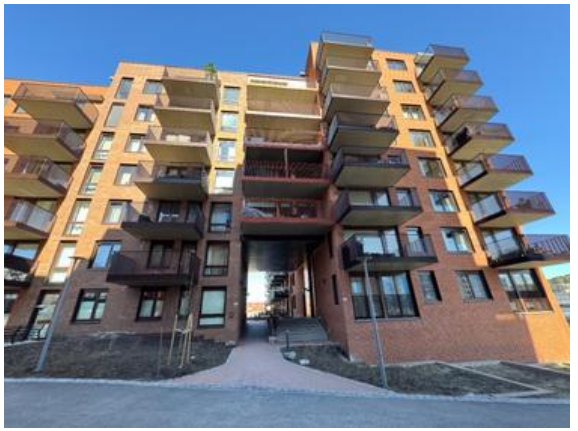


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 463, snr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4132 **Referansenummer:** UM3753

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2023. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 8 m². Boligen har vært et utleieobjekt siden den var ny i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit fabrikklakkert brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,26 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøkken og alle soverom. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i stue/kjøkken og alle soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,60 m. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Skyvedører til to soverom. Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1 med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og lekkasjesikring. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndtusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad/wc 2 med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og lekkasjesikring. Servantinnredning med glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndtusj.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Doble stikkontakter og benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Det er montert Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler) i kumskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Leiligheten har 2 stk fordelerskapet lokalisert i våtrom med overløp til badegulv. Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og begge bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader). Vannbåren gulvvarme på begge bad/wc. 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygnngen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

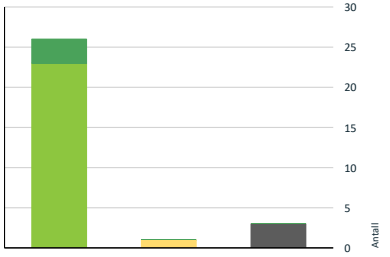
Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad 20.03.2020 og ferdigattest datert 25.03.2024. Leiligheten er opprinnelig en 3 -roms som er gjort om til 4-roms. Det er satt opp lettvegg og bygget soverom i deler av stue/kjøkken øst side. Dette kan med enkle grep tilbakestilles til opprinnelig løsning.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

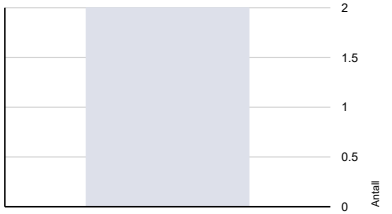
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

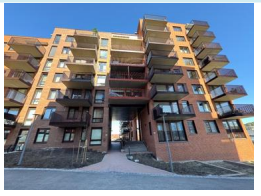
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nyoppført i 2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Malte karmer og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit fabrikklakkert brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Malte karmer og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,26 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøkken og alle soverom.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i stue/kjøkken og alle soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,60 m.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG IU Radon

Ukjent om bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Skyvedører til to soverom. Malte karmer og dørgerikter. Nytt dørblad til det ene badet i 2025. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc 1 er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 133 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med vannlås i dusjsone. Ukjent type membran, vanskelig å se ved inspeksjoon i sluk. Det er trolig påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Blucher stålsluk med skrudd slukrist

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og lekkasjesikring. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet ble bygget i 2023 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

2.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc 2 er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone.

TEK17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone



Stedvis misfargede fuger i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Stålsluk med vannlås i dusjsone. Ukjent type membran, vanskelig å se ved inspeksjoon i sluk. Det er trolig påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Blucher stålsluk med skrudd slukrist

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og lekkasjesikring. Servantinnredning med glatte fronter, heldekkende porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett. Nytt servantskap i 2025.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet ble bygget i 2023 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Doble stikkontakter og benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Det er montert Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vann- og avløpsrør av plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skade på front til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på front til oppvaskmaskin



Skade på front til oppvaskmaskin

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Leiligheten har 2 stk fordelerskapet lokalisert i våtrom med overløp til badegulv. Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og begge bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG RØ Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader).

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på begge bad/wc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

befaringsdagen.

Leiligheten ble bygget i 2023. Det foreligger dokumentasjon på el-installasjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 EL-installasjon utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja EL-installasjon i 2023 utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Leiligheten ble bygget i 2023. Det foreligger dokumentasjon på el-installasjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

TG 0 Branntekniske forhold

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygnngen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	72			72	8
Kjeller		8		8	
SUM	**72**	**8**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad/wc 1, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 8 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning ifm. rammesøknad 20.03.2020 og ferdigattest datert 25.03.2024. Leiligheten er opprinnelig en 3-roms som er gjort om til 4-roms. Det er satt opp lettvegg og bygget soverom i deler av stue/kjøkken øst side. Dette kan med enkle grep tilbakestilles til opprinnelig løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	72	0

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Romsdalshorn AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		142	7674.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Rådmann Paulsens gate 46

Hjemmelshaver
Romsdalshorn AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skårerbyen 2 Sameie	72 / 15769	OBOS Eiendomsforvaltning AS	930783463

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i nyere boligblokk med attraktiv beliggenhet på Lørenskog. Gangavstand til Metro senter, daglige servicetilbud og et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser. Gangavstand til bussterminalen med bussavganger mot bl.a. Lillestrøm og Oslo Sentrum. Ca. 3 km til Lørenskog togstasjon. Gangavstand til Lørenskog Hus med bl.a. kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjeneste m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Rådhusparken og Langvannet, samt enkel adkomst til Østmarka forøvrig. Nærhet til Losby Gods med golfanlegg, SATS har treningssenter samt aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og Fjellhamar. Kort vei til barnehager samt Solheim barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Ca. 15 km til Oslo sentrum og 7 km til Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger og næringsformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 7.674,5 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod (nr. 142) på ca. 8 m².

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og forretningsbygg/næringslokaler. Skårerbyen 2 Sameie består av 248 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8592413			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	08.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	08.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	
2	27.04.2025	
3	01.05.2025	
4	19.09.2025	
5	19.09.2025	
6	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UM3753

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0180/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Romsdalshorn AS v/ Erling Moberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8592413
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst utarbeidet mai 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Skårerbyen er under utvikling og Selvaag Bolig har en rekke byggeprosjekter igang i umiddelbar nærhet.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Noe bygge- og anleggsvirksomhet i området.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

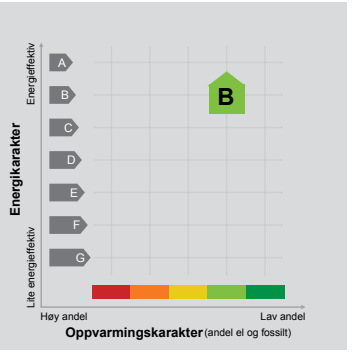
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0180/25

ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	142
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818310
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	6cd5f0ae-6c3f-4f9d-8cfd-4d9f5c599c17
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0180/25 . Vår ref.: 1595-1-142 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerbyen 2 Sameie
Organisasjonsnr:	930783463
Seksjonseier:	Romsdalshorn As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	142
Adresse:	Rådmann Paulsens Gate 46, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	142
Gnr.	102
Bnr.	463

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8592413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Startkapital: usolgte boliger fra utbygger Skårer Bolig AS: 1.kjøper skal betale en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad på første hele måned i tillegg de faste kostnadene. Hvis boligen er tilknyttet Pluss konseptet skal det også innbetales en startkapital kr 3.000,- i tillegg. Følgende seksjoner i første byggetrinn er IKKE tilknyttet PLUSS konseptet, 3,11,15,16,20,21,22,23,25,26,27,33,36,37,38,41,45,46,49,50,53,54,58,62,66,77,78. Hvis de ønsker å være tilknyttet PLUSS må de ta direkte kontakt med Selvaag Pluss. Vi har fått melding fra Selvaag om at alle bortsett fra snr 209 + 221 + 223 er tilkyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II. Garasje: snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og eller i utbyggingsområdet ""Skårerbyen"". Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/ kommunal vann og avløp ved ISTA Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 914,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto varme,vann,avl.	1 784,95	
Selvaag Pluss drift	100,00	
Selvaag Pluss s.avg.	1 091,00	
Felleskostnader	2 376,00	
Internett pakke	563,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 610,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Langøy, e-post: skarerbyen2-pluss@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 930783463
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 12:00 til 6. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Fa Eierseksjonsloven:
§ 53.Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling
Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for 2024 foreslås satt til kr 380 000,-. Styret har lagt seg på en sum på kr. 1576,- per bolig, dette er samme beløp som for 2023.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag fra beboere som skal behandles av årsmøtet.

Styrets innstilling
Tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Transaksjon 09222115557544390307 Signert LL, PEB

Antall stemmer for vedtaket: 72
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Husordensregler, endring

Selv om dette er regulert av Datatilsynet ønsker styret en endring/presisering av husordensregler vedr private kameraløsninger.
https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak
Private hjem:
En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong. samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privatpersoner kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende.

Nytt avsnitt:
§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Ny § 2 blir da:
§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet.
Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer.
Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl. 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

Hus 1 har individuelle ventilasjonsaggregater for hver seksjon, seksjonseier/beboer plikter at dette er i drift til enhver tid, manglende ventilasjon kan gi luktplager til øvrige beboere samt problemer med fukt, sopp og skadedyr.
Seksjonseier/beboer plikter å skifte filter iht det intervallet styret finner nødvendig, sameiet bekoster filtrene.

Nytt tillegg for presisering av punktet vedr lufting:
§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser
Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.
Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.
Dette utgår:

Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Ny §9. blir da:
§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket.
Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.
Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.
Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.
Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Ved valg av lysdekorasjoner må det tas hensyn til naboer, særlig sterk og/eller blinkende lys skal unngås, lys må være fjernet innen 1. mars.

Balkongflagg er tillatt for nasjonalflagg, andre typer flagg og vimpler bør unngås, men norske flaggregler skal alltid følges.

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt.

Forslag til vedtak:
Endringene vedtas.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 72
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten og sammensetningen av styret for 2025, med tanke på pågående saker og arbeid, og opparbeidet erfaring.

Siste styrevalg begrenset, av tekniske årsaker, vervet til enkelte styremedlemmer til kun å gjelde ett år. Hensikten var å få en overlapp mellom avtroppende og påtroppende styremedlemmer også for fremtidige valg.

Derfor anbefales gjenvalg av styremedlemmer Ebba Parelius og Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi, samt varamedlem Borger Løfsgaard. Dette også for at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi (59 stemmer)
Ebba Elisabeth Parelius (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Hassan Alam
Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
Kevin Kanthirajah
Kai Remy Nyberg Kleven
Borger Løfsgaard
Ebba Elisabeth Parelius

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Borger Løfsgaard (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Hassan Alam
Kevin Kanthirajah
Borger Løfsgaard

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1595
SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. april kl. 12:00 og lukker 6. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1595

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Bistand med digitalt årsmøte og manuelle stemmesedler
Ta kontakt med Ebba Parelius på telefon 48 20 58 11 hvis du trenger bistand.

De som ønsker å levere stemmeseddel på epost eller papir må ha levert dette innen fristen 6. april kl. 12.00.
Pr epost til skarerbyen2-pluss@styrerommet.no eller fysisk i postkassen til møteleder Lars Langøy, Rådmann Paulsens gate 42.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag
7. Husordensregler, endring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Fa Eierseksjonsloven:
§ 53.Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1595 Årsregnskap 2024 kor..pdf
2. 1595 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for 2024 foreslås satt til kr 380 000,-. Styret har lagt seg på en sum på kr. 1576,- per bolig, dette er samme beløp som for 2023.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-.

Sak 6
Innkomne forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har ikke kommet inn forslag fra beboere som skal behandles av årsmøtet.

Styrets innstilling
Tas til orientering.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Sak 7
Husordensregler, endring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selv om dette er regulert av Datatilsynet ønsker styret en endring/presisering av husordensregler vedr private kameraløsninger.
https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak
Private hjem:
En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong. samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privatpersoner kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende.

Nytt avsnitt:
§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Ny § 2 blir da:
§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet.
Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer.
Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl. 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

Hus 1 har individuelle ventilasjonsaggregater for hver seksjon, seksjonseier/beboer plikter at dette er i drift til enhver tid, manglende ventilasjon kan gi luktplager til øvrige beboere samt problemer med fukt, sopp og

skadedyr.
Seksjonseier/beboer plikter å skifte filter iht det intervallet styret finner nødvendig, sameiet bekoster filtrene.

Nytt tillegg for presisering av punktet vedr lufting:
§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser
Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.
Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.
Dette utgår:
Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Ny §9. blir da:
§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.
Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.
Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.
Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Ved valg av lysdekorasjoner må det tas hensyn til naboer, særlig sterk og/eller blinkende lys skal unngås, lys må være fjernet innen 1. mars.

Balkongflagg er tillatt for nasjonalflagg, andre typer flagg og vimpler bør unngås, men norske flaggregler skal alltid følges.

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt.

Forslag til vedtak
Endringene vedtas.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten og sammensetningen av styret for 2025, med tanke på pågående saker og arbeid, og opparbeidet erfaring.

Siste styrevalg begrenset, av tekniske årsaker, vervet til enkelte styremedlemmer til kun å gjelde ett år. Hensikten var å få en overlapp mellom avtroppende og påtroppende styremedlemmer også for fremtidige valg.

Derfor anbefales gjenvalg av styremedlemmer Ebba Parelius og Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi, samt varamedlem Borger Løfsgaard. Dette også for at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Borger Løfsgaard

  Jeg har det siste året vært et aktivt varamedlem i styret. Sammen med Ebba Parelius har jeg hatt ansvar for å få oversikt over, og legge alle drift og service avtaler i sameiet inn i et digitalt HMS system. Dette gjør at vi til enhver tid har oversikt over når service skal utføres og eventuelt hvilke avvik som må rettes. Vi har også oppdatert brannvern rutiner og følger opp brannsikring.
  Jeg har styreerfaring fra borettslag, eiendomsselskap og idrettslag som styremedlem og styreleder og har lang erfaring som mellomleder i større bedrifter.
- Ebba Elisabeth Parelius

  Har sittet i styret i et år, og ønsker å bidra videre til kontinuitet i styrets arbeid. Er pensjonert sykepleier, 73 år. Har som styremedlem, i samarbeid med Borger Løfsgaard, utviklet HMS system, helse, miljø og sikkerhetssystem for sameiet med rutiner, serviceavtaler mm. I tillegg har jeg arbeidet med ulike tiltak for å bidra til trivsel, blant annet arbeid med grøntområdene. Har over 20 års erfaring fra styrearbeid i to borettslag, vært politisk aktiv, sittet i kommunestyret, er samfunnsengasjert. Jeg stiller meg til disposisjon for to nye år som styremedlem med fortsatt fokus på trivsel og sikkerhet for beboerne.
- Kai Remy Nyberg Kleven

  Ambisiøs kar på 36 år, med god erfaring fra ulike ledelsesperspektiver. Vært daglig leder for blant annet Elkjøp Lørenskog, en butikk med 120 ansatte og omsetning på godt over 600 millioner. En hverdag som selfølgelig i hovedsak handler om våre kunder, men også samarbeid mellom både ledere og ansatte, for ikke å snakke om drift av et bygg på nærmere 10.000 kvadrat, med kontorer, butikk, parkeringshus, lager, kantiner og teknisk. Jobber nå for nye Elkjøp Glasmagasinet i Oslo sentrum, i samme rolle. Ellers 5 års erfaring som styreleder i et tredelt sameie på litt over 100 enheter totalt i Fredrikstad, hvor vi også bodde selv. God erfaring med det styrearbeid inkluderer. Det er også en glede å kunne bidra til felleskapet.
- Kevin Kanthirajah

  Med bakgrunn i en utdanning i økonomi og flere års erfaring innen salg, har jeg utviklet en god forståelse for både økonomisk forvaltning og effektiv ressursbruk. Jeg tror denne kompetansen vil være verdifull i styrevervet. I tillegg har min erfaring gitt meg sterke kommunikasjonsevner, som jeg ser på som avgjørende for å skape et åpent og konstruktivt samarbeid mellom styret og beboerne. Personlig setter jeg stor pris på integritet og etikk, og jeg ønsker å bidra til et tillitsfullt og positivt miljø i styret.

- Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

  Kontinuitet- ved å sitte i styret i ett år, har jeg tilegnet meg masse erfaringer. Disse erfaringene vil jeg ta med videre for en god og effektiv behandling av saker.

  Kompetanse - jeg er utdannet jurist og jobber som saksbehandler. Dette er et godt tilskudd til en allerede dyktig gjeng.

  Ung- jeg er 27 år, og vil kunne fremme et ungt perspektiv i en meningsutveksling.

- Mohammed Hassan Alam

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Borger Løfsgaard

  Jeg har det siste året vært et aktivt varamedlem i styret. Sammen med Ebba Parelius har jeg hatt ansvar for å få oversikt over, og legge alle drift og service avtaler i sameiet inn i et digitalt HMS system. Dette gjør at vi til enhver tid har oversikt over når service skal utføres og eventuelt hvilke avvik som må rettes. Vi har også oppdatert brannvern rutiner og følger opp brannsikring.
  Jeg har styreerfaring fra borettslag, eiendomsselskap og idrettslag som styremedlem og styreleder og har lang erfaring som mellomleder i større bedrifter.

- Kevin Kanthirajah

  Med bakgrunn i en utdanning i økonomi og flere års erfaring innen salg, har jeg utviklet en god forståelse for både økonomisk forvaltning og effektiv ressursbruk. Jeg tror denne kompetansen vil være verdifull i styrevervet. I tillegg har min erfaring gitt meg sterke kommunikasjonsevner, som jeg ser på som avgjørende for å skape et åpent og konstruktivt samarbeid mellom styret og beboerne. Personlig setter jeg stor pris på integritet og etikk, og jeg ønsker å bidra til et tillitsfullt og positivt miljø i styret.

- Mohammed Hassan Alam

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:
Styret
Leder Lars Langøy Rådmann Paulsens gate 42
Styremedlem Mette Løkken-Gylder Rådmann Paulsens gate 42
Styremedlem Nils Gustav Roland Rådmann Paulsens gate 36
Styremedlem Ebba Parelius Rådmann Paulsens gate 42
Styremedlem Moamel Al-Hsainawi Rådmann Paulsens gate 42
Varamedlem Borger Løfsgaard Rådmann Paulsens gate 44

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

Sameiet består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og en garasjeseksjon (248). Skårerbyen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930783463, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer: 102/463

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdrags ansvarlig) er OBOS ved Hani Al Saidy

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Hele styret har samarbeidet veldig bra, og har jobbet mye og godt gjennom 2024. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

· Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, hvorav 8 med nytt styre.

· Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.

· HMS og brannsikkerhet er fokusområde, det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser i tillegg til Vibbo. Styret har avtaler på alle relevante områder for HMS.

· Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, spesielt å få på plass sikkerhetsoverløp fra takterrasser har vært arbeidskrevende, men dette er løst pt.

· Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trer i kraft 1 april 2025.
Sameiet har inngått ca. 40 avtaler, nye avtaler i 2024 er: Årlig lekeplasskontroll, skadedyr, heiskontroll, tømming av pumpekummer i garasje, avfallssug og årlig internkontroll el-bil ladere.

· Ferdigstilt kameraovervåkning for Hus 2 og 3.

· Ferdigstilt etablering av sykkelparkering.

· Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.

· Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.

· Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 1 dugnad og Julegrantenning.

· Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.

· Opprettet serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS

Fremtidige planer:

· Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 064 447,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det bemerkes at det for 2025 er endret prinsipp hvor garasje og Pluss blir behandlet som «egne avdelinger» med sine dedikerte kostnader som ikke er med i grunnlaget for øvrige felleskostnader.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Strømstøtten videreføres, men er noe redusert. Mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing og vi håper dermed at energikostnadene, for den enkelte, vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Styret har i 2024 inngåttavtale om «børsstrøm» og besparelsen i 2024 var på Kr. 39.500, -.

Sameiet har avregning på fjernvarme, varmt- og kaldt. Disse postene vises derfor ikke i resultatet, men føres i balansen. Det er derfor ikke budsjettert med verken inntekter eller kostnader på dette.

Forsikring
Premieendringen for 2025 har økt betydelig. Dette er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar med 20%, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering på 4,04% basert på skadehistorikken i Skårerbyen 2 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på en foreløpig endring på Kr. 1,- pr. kvm i felleskostnader for året 2025. Felleskostnaden er satt til Kr. 33,-

Kommunale avgifter
Lørenskog kommune har for 2025 valgt å redusere avgiften for vann med 7,5%, avløp har økt med 1,6% og renovasjon økt med 3,1%.

Styret minner om at for VA kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til bruk av vann.

Fjernvarme er budsjettert noe lavere enn i 2024. Sameiet har endret tilsvarende slik at akonto vann og avløp og fjernvarme er redusert med Kr. 2,- til Kr. 25,- pr. kvm.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som vårt ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettert på ca. 160.000, -. Kostnaden vil være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930 783 463, KUNDENR. 1595

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 647 904	5 180 164	10 485 000	11 086 000
Ladeinntekter	3	247 995	92 747	240 000	304 152
Andre inntekter	4	101 941	65 602	24 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 997 840**	**5 338 513**	**10 749 600**	**11 390 152**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-59 502	0	-53 580	-53 580
Styrehonorar	6	-422 000	0	-380 000	-380 000
Avskrivninger	15	-158 551	-24 774	0	-116 200
Revisjonshonorar	7	-18 638	-27 174	-22 964	-29 853
Forretningsførerhonorar		-293 638	-111 700	-290 000	-315 000
Konsulenthonorar	8	-12 178	-21 522	-30 000	-110 000
Drift og vedlikehold	9	-1 102 599	-251 473	-1 670 000	-2 078 400
Forsikringer		-553 090	-282 549	-547 600	-590 000
Kommunale avgifter	10	-1 188 232	-375 364	-1 300 000	-1 310 076
Energi/fyring	11	-547 543	-273 991	-740 000	-751 552
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 313	-527 116	-1 398 400	-1 356 684
Andre driftskostnader	12	-3 495 413	-1 210 285	-3 879 400	-3 849 902
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 060 695**	**-3 105 948**	**-10 311 944**	**-10 941 247**
DRIFTSRESULTAT		**1 937 145**	**2 232 565**	**437 656**	**449 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	44 146	11 688	0	10 000
Finanskostnader	14	-46	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 100**	**11 688**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**1 981 245**	**2 244 253**	**437 656**	**459 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 981 245			

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930 783 463, KUNDENR. 1595

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	249 768	123 872
SUM ANLEGGSMIDLER		**249 768**	**123 872**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		129 753	171 670
Forskuddsbetalte kostnader		419 636	317 419
Andre kortsiktige fordringer	16	41 549	20 520
Driftskonto OBOS-banken		5 759 642	2 978 152
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 712	0
Sparekonto OBOS-banken		20	0
Sparekonto OBOS-banken II		261 959	102 882
SUM OMLØPSMIDLER		**6 640 271**	**3 590 642**
SUM EIENDELER		**6 890 039**	**3 714 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 225 498	2 244 253
SUM EGENKAPITAL		**4 225 498**	**2 244 253**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		225 796	245 961
Leverandørgjeld		596 012	654 969
Skyldige offentlige avgifter	17	41 186	0
Energiavregning	18	1 756 513	296 331
Annen kortsiktig gjeld	19	45 035	273 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 664 542**	**1 470 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 890 039**	**3 714 514**
Pantstillelse			
Garantiansvar		0	0
		0	0

Lørenskog, 24.03.2025
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Langøy /S/ Moamel A. M. Al-Hsainawi /S/ Mette Løkken-Gylder /S/

Nils Gustav Roland /S/ Ebba Elisabeth Parelius /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 863 652
Selvaag Pluss s.avg.	2 631 325
TV/Internett	1 392 388
Garasje	268 395
Selvaag Pluss drift	252 025
Felleskostnader næring	127 787
Startkapital sameiet	105 132
MC-plass garasje	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 647 904**

NOTE: 3
LADEINNTEKTER

Ladeinntekter	247 995
Andre fyringskostnader (strøm ladere)	-217 288
OVERDEKNING LADING	**30 707**

Overskuddet skyldes i stor grad tilbakebetaling av feil innkrevet effektavgift i 2023.

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

Ladestasjoner	30 719
Felleskostnader	18 816
Garasjer	5 800
Opprydding kundereskontro	134
Startkapital sameiet	41 472
Andre inntekter	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 941**

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 502**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 372 000.
I tillegg er det på grunn av stor arbeidsbelastning i hht vedtak utbetalt ekstraordinært styrehonorar kr 50 000.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 638.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 178**

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-291 936
Drift/vedlikehold VVS	-94 179
Drift/vedlikehold elektro	-124 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 701
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 013
Egenandel forsikring	3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 102 599**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-1 268 232
Kommunale avgifter refundert fra utbygger	80 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 188 232**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-330 255
Andre fyringskostnader	-217 288
SUM ENERGI / FYRING	**-547 543**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 650
Håndverktøy	-2 928
Datautstyr	-1 867
Annet driftsmateriale	-875
Vaktmestertjenester	-265 028
Vakthold	-79 683
Renhold ved firmaer	-225 004
Snørydding	-9 594
Andre fremmede tjenester	-7 447
Kontor- og datarekvisita	-80
Trykksaker	-169
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 608
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-4 938
Velferdskostnader	-26 987
Service- og livsstilkonsept	-2 862 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 495 413**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	36 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 419
SUM FINANSINNTEKTER	**44 146**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-46**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2024	71 658	
Avskrevet i år	-23 887	
		47 771
Kameraanlegg		
Tilgang 2023	148 646	
Tilgang 2024	212 790	
Avskrevet tidligere	-24 774	
Avskrevet i år	-134 665	
		201 997
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**249 768**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-158 551**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	31 549
Øvrige kortsiktige fordringer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**41 549**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 712
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 474
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-41 186**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 871 488
SUM INNTEKTER	**-2 871 488**
KOSTNADER	
Administrasjon	-86 760
Fjernvarme	810 981
Vann	-127 120
SUM KOSTNADER	**597 101**
Uoppgjorte avregninger	517 874
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 756 513**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Startkapital Selvaag Pluss	-45 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-45 035**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3LHDC-57HFD-2L0HN-TCXLS-BM4MX-K325V

HUSORDENSREGLER
for
Skårerbyen 2 Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.
Se også informasjon om sameiet på https://vibbo.no/skarerbyen-2

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor og oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og godt naboskap kjennetegnes ved at man viser ansvar for hverandre og bygningsmassen, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet.
Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl. 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

Hus 1 har individuelle ventilasjonsaggregater for hver seksjon, seksjonseier/beboer plikter at dette er i drift til enhver tid, manglende ventilasjon kan gi luktplager til øvrige beboere samt problemer med fukt, sopp og skadedyr.
Seksjonseier/beboer plikter å skifte filter iht det intervallet styret finner nødvendig, sameiet bekoster filtrene.

§3. Orden i fellesområdene

I alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, lekeområder etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc. For å lette renhold skal det heller ikke være dørmatte, denne må i tilfellet plasseres inne i leiligheten.
Eventuelle navneskilt/dørskilt skal ikke festes på veggen i fellesområdet (korridoren), det skal heller ikke festes på døra med metoder som lager hull/varige merker, bruk skilt med dobbeltsidig tape.
Elektronisk dørlås er tillatt, men den skal fortrinnsvis være sølvfarget som opprinnelige dørlås/dørhåndtak.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Man er selv ansvarlig for enhver skade som man påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Brodder/piggsko skal ikke benyttes i/på fellesarealer, herunder korridorer og heis. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Hver seksjon har bod, beboere må selv besørge renhold i denne, boden skal låses uavhengig om boden er i bruk eller ikke. Det er ikke tillatt å lagre til tak, bodene er sprinklet, og dette må ikke tildekkes. Styret kan pålegge rydding i og renhold av bod. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje.

Parkeringsplass i garasjen skal kun inneholde ett kjøretøy per plass, lagring av bilhjul eller annet på parkeringsplassen er ikke tillatt.
I garasjen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger, i tak/himlinger eller i rør/kanaler/kabelbroer/kabler og lignende.
Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv. som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesarealer.

Sykkelparkering finnes kun utendørs, sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt eller åpenbart ikke i bruk kan fjernes av styret uten videre varsel. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhus, korridorer, trapper, fellesareal og ved avfallsstasjonene er ikke tillatt. Det er ikke tillat å oppbevare avfall utenfor egen seksjon, dette inkluderer balkonger, terrasser og markterrasser (plattinger).
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfall til sameiets renovasjonsløsning skal kun inneholde kildesortert restavfall. Papp, kartong, papir etc. må legges i egen papirbeholder, er det større mengder papp så må dette leveres

til kommunens gjenbruksstasjon. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter utenfor sameiets område. Annen type restavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.
Det skal ikke på noe tidspunkt settes avfall utenfor avfallsstasjonene.

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Sameiet vil være tilknyttet avfallssugeanlegg, dette fordrer at man er nøye på hva som legges i sjaktene, da feil med dette vil medføre store kostnader til staking og reparasjon. Se egen instruks om dette.

§5. Postkasser

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette, størrelse 58*94 mm:
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autorisert firma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.
Elektrikerabeid skal utføres av autorisert firma.

§7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier/beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten og at brannvarslere ikke er tildekket eller på annen måte deaktivert. Det henstilles til å vise aktsomhet ved bruk av åpen flamme, som stearinlys og biopeiser.
Leilighetene er utstyrt med komfyrvakt, disse må ikke tildekkes eller deaktiveres på noen måte.

Seksjonseier og leietager plikter å sette seg inn i hvordan man betjener brannvarslingsanlegget ved utilsiktet utløst alarm. Eventuelle kostnader til utrykning fra brannvesen eller vaktselskap vil viderefaktureres seksjonseier.

På takterrasser og i fellesarealer er røyking og bruk av åpen ild og engangsgriller ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i sameiets fellesarealer til lading av sykler, sparkesykler, biler og lignende.

§8. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal det påses at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, også dører i forbindelse med garasjen og boder.
Fellesdører skal aldri blokkeres i åpen stilling.
Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via døråpneranlegget eller via hovedinngangsdører, uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygget og garasjen.

Det er ikke tillatt å leie ut, eller låne ut, garasjeplasser til personer/foretak som ikke bor i sameiet.

Det er ikke tillatt med misbruk av de grønne nødboksene ved dørene, disse er kun til nødbruk ved rømning.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.
Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Ved valg av lysdekorasjoner må det tas hensyn til naboer, særlig sterk og/eller blinkende lys skal unngås, lys må være fjernet innen 1. mars.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

Balkongflagg er tillatt for nasjonalflagg, andre typer flagg og vimpler bør unngås, men norske flaggregler skal alltid følges.

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

Dyrehold er tillatt for inntil to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med og benytte hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten eller på balkongen over lengre tidsrom.

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

§11. Meldeplikt

Beboer/seksjonseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter beboer/seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

§12. Fasadeendringer/Fellesanlegg

Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av utvendige lamper, oppsett av solavskjerming, endring av utvendige farger, endring av rekkverk, utvidelse markplatting, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret. Parabol, antenne og tilsvarende er ikke tillatt.
Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv før styret kontaktes. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
Ref vedtektene:
7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler
7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UTLEIE SKÅREBYEN 2 SAMEIE

Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter jfr. kapittel 2.
«*Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.*»
Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlatelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter.
Unnlatelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på https://vibbo.no/skarerbyen-2 under «Min profil»

PARKERINGSPLASS

Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.

INFORMER OM VÅRE NETTSIDER

Informer leietaker om våre nettsider https://vibbo.no/skarerbyen-2 slik at de kan motta nyheter og varsler fra styret.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

ERKLÆRING Skårerbyen 2 Sameie

- • Seksjonseier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie. Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bolig i sameiet.

Sameiets vedtekter,.husordensregler og branninstruks skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

- • Leietaker og seksjonseier vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som leietager, eller noen i dennes husstand, måtte påføre person eller fellesarealer innvendige og utvendig, for eksempel ved hærverk, oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- • Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

- • Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

- • Hvis seksjonseierens eller brukerens (leietaker) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens (leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

- • Denne erklæring betraktes skal inngå som vedlegg til husleiekontrakten mellom eier og leietaker. Kopi av signert erklæring skal sendes til styret i sameiet. Skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Styret benytter Vibbo for kommunikasjon med beboere, leietager plikter å registrere seg på Vibbo.
Utleier må informere leietager om leilighetens tekniske innretninger.

Eier:_____

Adresse:_____

Leilighetsnummer:_____

P-plassnummer:_____

Leietaker:_____ Leietaker:_____

E-post:_____ E-post:_____

Mobilnr:_____ Mobilnr:_____

……., den ……/……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Leietakers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Leietakers underskrift: ……..

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅREBYEN PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet.
   Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.

2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.

3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.

4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester
   Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål.

   På høytidsdager som 17. mai, julaften, nyttårsaften og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.

   Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i selskapsrommet.

5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.

6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.

7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.

8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesteleilighet.

V E D T E K T E R

for

Skårerbyen 2 Sameie org. nr. 930 783 463

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraord. Årsmøte 5. mai 2023 – lagt til §12

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skårerbyen 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og evt tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2 og 3.3, samt i egen Serviceavtale som er inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRAs. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

BESKYTTET

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

BESKYTTET

1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen, iht. normer/skiltplan fastsatt av Lørenskog kommune. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
3-2.1 Enerett til bruk for boligseksjoner *seksjon nr: XXX-XXX*

Følgende seksjoner er iht opprinnelige kjøpekontrakter omfattet av og har pliktig tilknytning konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; seksjon nr: XXX-XXX, se vedlegg 2

Iht lov om eierseksjoner § 25 har disse seksjoner, etter bestemmelsene i Serviceavtalen, enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under i pkt 3-3 og markert på vedlegg 3

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet «Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Styret/forretningsfører fører oversikt over seksjoner som har inngått egen avtale tilknytning til konseptet «Plussbolig».

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.2 Næringsseksjon [242,243,244] (Lokale) har enerett til bruk av følgende arealer:

BESKYTTET

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene 242,243,244.

3-3 Serviceområde - Plusskonsept
Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal, jfr vedlegg 1 og 3 som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge Serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer Serviceavtalen, vises det til selve avtalen, se vedlegg 2. Serviceavtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av Serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Garasjeanlegget består av ca 170 parkeringsplasser. Av disse er ca 164 organisert i en egen næringsseksjon 248 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Skårerbyen 2 Garasjesameie.
6 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon 249 (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt.

BESKYTTET

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Skårerbyen 2 Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 4.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i næringsseksjon 248 (parkering) og eier av p-plass seksjonert som tilleggsareal må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Skårerbyen 2 Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 248 (parkering) og garasjeanlegget
Skårerbyen 2 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Skårerbyen 2 Sameie v/ styret administrasjonsansvar næringsseksjon 248 (parkering) (Skårerbyen 2 Garasjesameie).

4-4 Kostnader
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon 248 (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeler

BESKYTTET

4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
5. snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Skårerbyen 2 Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 248 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Skårerbyen 2 Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

BESKYTTET

1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte Serviceavtalen, hvor det i avtalens § 8.3 *Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr* fremkommer følgende:

> *«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*
>
> *Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.*
>
> *Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.*
>
> *Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.*

BESKYTTET

Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjoner (lokaler) eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjoner (lokaler) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på hver enkelt næringsseksjon etter innbyrdes sameierbrøk.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. Det samme gjelder kommunalt vann- og avløp. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene til fjernvarme og kommunalt vann- og avløp skal fordeles iht. målt forbruk, dersom det ligger til rette for dette. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av seksjonseiers forbruk til fjernvarme og kommunalt vann og avløp, som avregnes iht avtalt periode.

(4) Eiere av p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(5) For basistjenester iht Serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk (”Serviceavgiften”). Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner tilknyttet «Plusskonseptet» samlet. Det vises til *§2.3 Serviceavgift* i Serviceavtale, jfr vedtektenes § 3-2 og 3-3.

BESKYTTET

Ved ikrafttredelse jfr. *§ 2.3 i Serviceavtalen* er prisen fastsatt til kr 1 000,- inkl. mva per seksjon per måned. I tillegg tilkommer andel drift og vedlikeholdskostnader for serviceområdet-

Serviceavgiften og øvrige drifts og vedlikeholdskostnader tilknyttet serviceområdet fordeles med likt beløp pr boligseksjon som er tilknyttet «Plusskonseptet», jfr pkt 3-2-1 og 3-3.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

(6) Næringsseksjon 242,243,244 (lokaler) skal for egen regning dekke utgifter til egen renovasjon, og vann- og avløp, og tekniske anlegg og installasjoner som er installert særskilt for disse.

(7) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av vedtektenes pkt 6.

(9) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(10) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

BESKYTTET

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

BESKYTTET

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

BESKYTTET

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

BESKYTTET

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

BESKYTTET

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»
Skårerbyen 2 Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Skårerbyen 2 Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

BESKYTTET

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.
Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Skårerbyen» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårebyen".

12 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

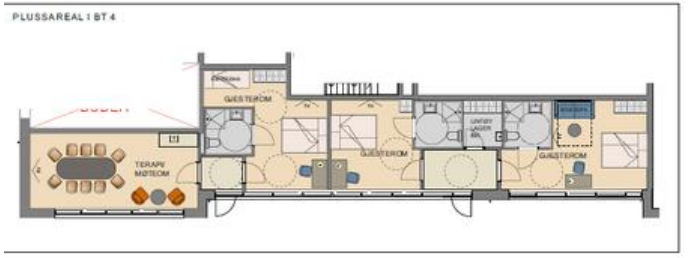
(3) Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hærverk og innbrudd.

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS
#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 248 (parkering) Skårerbyen 2 Garasjesameie
#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

BESKYTTET

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
[Foreløpig – kan bli endret ifbm med detaljprosjektering]





BESKYTTET

#Vedlegg 4: Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR

Skårerbyen 2 Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårerbyen"

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.102, bnr. 463, snr. 248 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.102, bnr. 463, snr. 248, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Skårerbyen 2 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 164 til sammen	164/164

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 248, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Skårerbyen 2 Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Tiedemannsparken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsparken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårerbyen 2 Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

BESKYTTET

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA av prosjektet ”Skårebyen” vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 248 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårerbyen 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper

BESKYTTET

som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

BESKYTTET

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårerbyen 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 248), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

BESKYTTET

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

BESKYTTET

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Skårerbyen 2 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 248 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 248.

Skårerbyen 2 Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårerbyen 2 Sameie. Se også vedtektene for Skårerbyen 2 Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

BESKYTTET

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

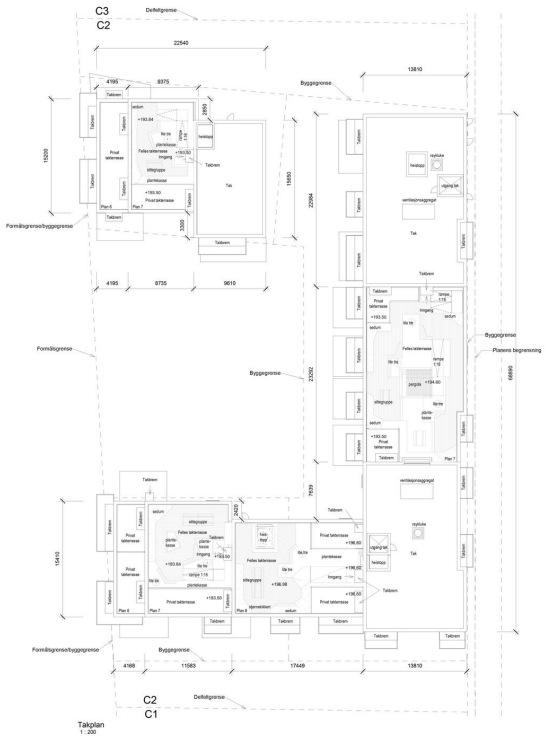
§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

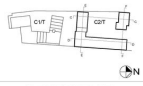
BESKYTTET



Takplan
1 : 200



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

OPPDRAGSGIVER	SELVAAG BOLIG AS
RÅDGIVERENHET	BETONMAST BOLIGBYGG AS
PROSJEKTNAVN	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	SKÅRER VEST DELFELT C2/T
BYGNING/OMRÅDE	Takplan

FASE	FELT	FARGESATT	SIDE/ARK
B4	C2/T	102	1

KOORDINATSYSTEM	HØYDESYSTEM	ARK-FORMAT/SKALA
NTM10	NN2000	A1 1 : 200

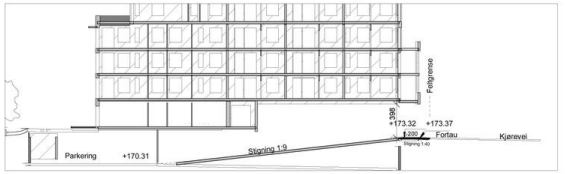
TEGNET AV	KONTROLLERT AV	DATO
JAH	BSv	20.03.25

PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REV.
24100138	A-C2-1100	

0 5 10 15 20 m

C:\Users\jaahe.hekto\Documents\Revit\temp_BTV_L-Arq_sentral_jaahe.rvt

Prosjekt nr.:	Tegningsnr:	Rev.:
24100138	U112	



Snitt avkjøring
1 : 250



Planoversikt kjeller
1 : 500



Planoversikt 1. etg
1 : 500

Avkjøringplan etter retningslinjer fra N100 fig D24 og D29 -Staten Vegvesen og Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

N

BETONMAST

BYGGHERRE	SelvaagBolig ASA
PROSJEKTERENDE	BETONMAST BOLIGBYGG
TEGNINGSTATUS	Rammesøknad
PROSJEKT	Skårer Vest C1/T-C2/T
TEGNING OMFATTER	Avkjøringsplan

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
-	C1-C2	102	1

KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
NTM10	NN2000	A2
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
ST	MMA	25.03.20
PROSJEKT NR:	TEGNINGSNR.:	REV.:
24100138	U112	


BETONMAST
SELVAAG BOLIG AS
BETONMAST BOLIGBYGG AS
RAAMESØNNAD
SKARER VEST DELFELT C2/T
Plan Nalning C2/T og Parkering C1/T og C2/T
Plan U2
1 : 250
Plan U1
1 : 250

32-14-05
BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 32-14-05, datert 09.02.07 og revidert 31.01.2008.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Byggeområde:	Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Sentralplassen
Friområde:	Sentralparken
Fellesområde:	Felles grøntareal

§ 3
Utnyttelse
Delområde 7 kan bebygges med inntil 24.000 m^2 T-BRA. Balkonger eller arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Felles bestemmelser
Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor formålsgrensene som angitt på plankartet med formålsgrensen som byggegrense. Minimum 75 % av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i formålsgrensen. Under byggeområdene og fellesområdene – felles grøntareal tillates oppført parkeringsanlegg under terreng.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene innenfor en bygningskropp skal variere.

Utforming
Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene glass/tegl/puss, eventuelt med trepanel/platekledning på deler av fasaden. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Hver bygnings-kropp kan få ulike arkitektoniske uttrykk, men skal likevel ha et uttrykksmessig slektskap.

Utforming av fasader i plan 1 skal ha samme materialbruk og visuelle uttrykk som bebyggelsen for øvrig, men fasader mot gaten skal være åpne med glass som hovedmateriale. Funksjonene skal som hovedregel henvende seg mot gaten.
Utelagring er ikke tillatt.

Parkering
Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres inntil 40 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering skal opparbeides som kantsteinsparkering.

Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,75		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1,0
50 m² forretning, kontor, bevertning	1,0		0,2
100 m² herberge	1,0		0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Planer for utomhusanlegg
I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides følgende:
- Det skal utarbeides planer for alle uteareraler innenfor planområdet. Planene skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning. Det skal også redegjøres for atkomst til tilgrensende områder.
- Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.
- Det skal utarbeides skiltplan for planområdet.

Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

Arealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Atkomst og varelevering
Atkomst til parkeringskjeller er vist med piler på plankartet.
Varemottak skal skjermes for innsyn.

§ 5
Byggeområde – boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Området tillates utbygget med samlet inntil 3.000 m² T-BRA forretning på bakkeplan, dvs. under kote + 179,5. Bebyggelsen over kote + 179,5 skal nyttes til boligformål.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over felles grøntanlegg, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 2,5 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over offentlig trafikkområde – Sentralplassen, og ut over friområder – Sentralparken, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 3,0 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 80 cm, ut over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 3,0 meter.

§ 6
Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for allmennheten som skal tilpasses omkringliggende omgivelser.

Kjørevei
Det tillates etablert kantsteinsparkering og avstigningsfelt langs begge sider av Rådmann Paulsens gate og langs sørsiden av kjørevei i nord. Soner med parkering og avstigningsfelt oppdeles av en trerekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Det kan etableres kulvert under Rådmann Paulsens gate mellom delområde 7 og 8, innenfor grenser markert på plankartet.

Fortau
Fortau skal opparbeides med en enhetlig materialbruk som passer til områdets øvrige utomhusanlegg.

Sentralplassen
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele plassen som skal sendes inn senest ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen som grenser mot plassen. Planen skal vise kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering og belysning. Søndre del av plassen skal utformes som en åpen plass med urbane kvaliteter. Nordre del av plassen skal knyttes til Sentralparken og Allmenningen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer, beplantning, vann, lyssetting eller kombinasjon av disse.

Kjøreveien over plassen skal underordnes plassdannelsen og defineres primært av pullerter. Dekket på plassen skal ha høy kvalitet og skille seg fra gatestrukturen for øvrig.

§ 7
Friområde
Sentralparken
Sentralparken skal opparbeides som et kultivert parkdrag og formidle overgang og sammenheng mellom Sentralplassen og Allmenningen i øst og parkrommet i vest.

Det kan anlegges kjørbar gangsone for brannbil og andre servicebiler i sør.

§ 8
Fellesområde - felles grøntareal
Felles grøntareal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Avgrensing mellom felles og privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av arealet kan settes av til private hager.

Mindre bygningsmessige installasjoner som for eksempel avfallsstasjoner, trafo og sykkelparkering kan plasseres innenfor formålet. Installasjonene skal skjermes for innsyn fra tilliggende områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.

§ 9
Rekkefølgebestemmelser
Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Byggetrinnsomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei med fortau på begge sider skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Sentralplassen og Sentralparken skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

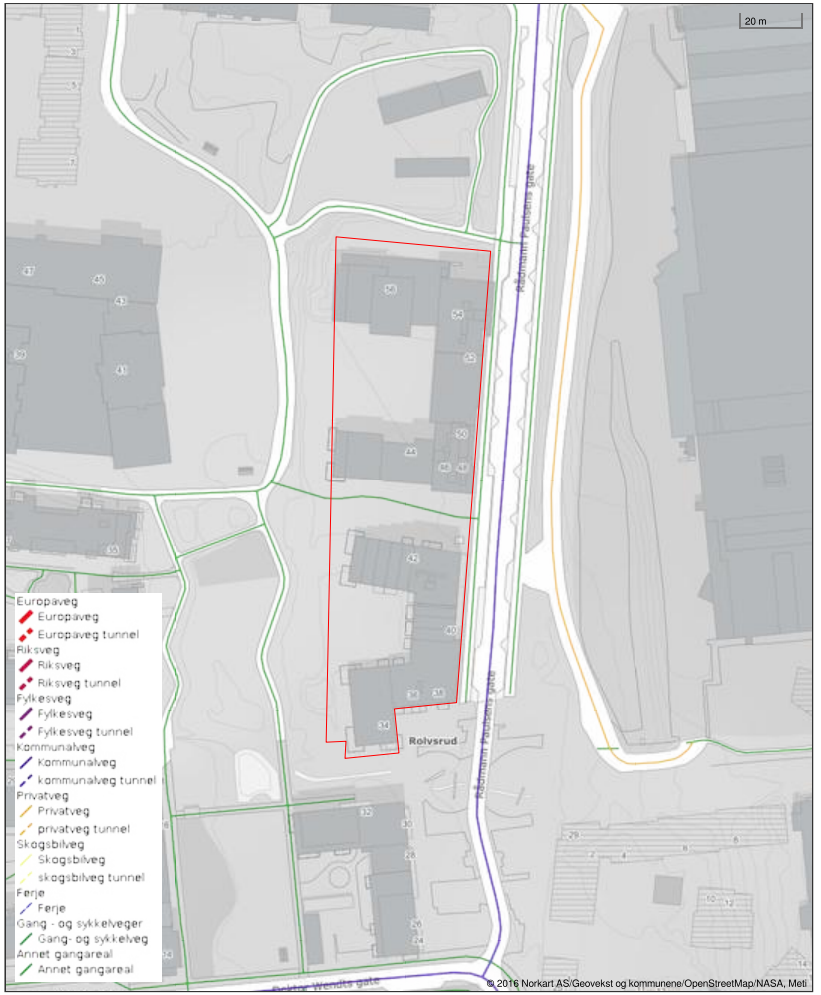
I byggeperioden skal atkomst til delområde 6 og 8 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest sikres.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av Lørenskog kommune, planutvalget, i sak 36/07 den 07.05.2007.
Mindre vesentlig endring i § 5 vedtatt av planutvalget i sak 064/08 den 15.09.2008.

Utskriftsdato: 15.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 102/463//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
20/3327-169	Omaad Aslam / 45 87 46 60	25.03.2024

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Rådmann Paulsens gate 34 - 56	102/463//	
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.02.2024. Ved en inkurie ble det skrevet feil adresse i ferdigattesten datert 15.03.2024 (saksnr. 20/3327-168), den ferdigattesten utgår.

Rammetillatelse for oppføring av 3 nye boligblokker med 242 boenheter, garasjeanlegg og næringsdel ble gitt 20.07.2020 (saksnr. 20/3327-13). Endringene ble godkjent i dok. 20/3327-53, 78, 88 og 112.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v/20

Kopi av brevet sendt til:
Skårer Bolig AS

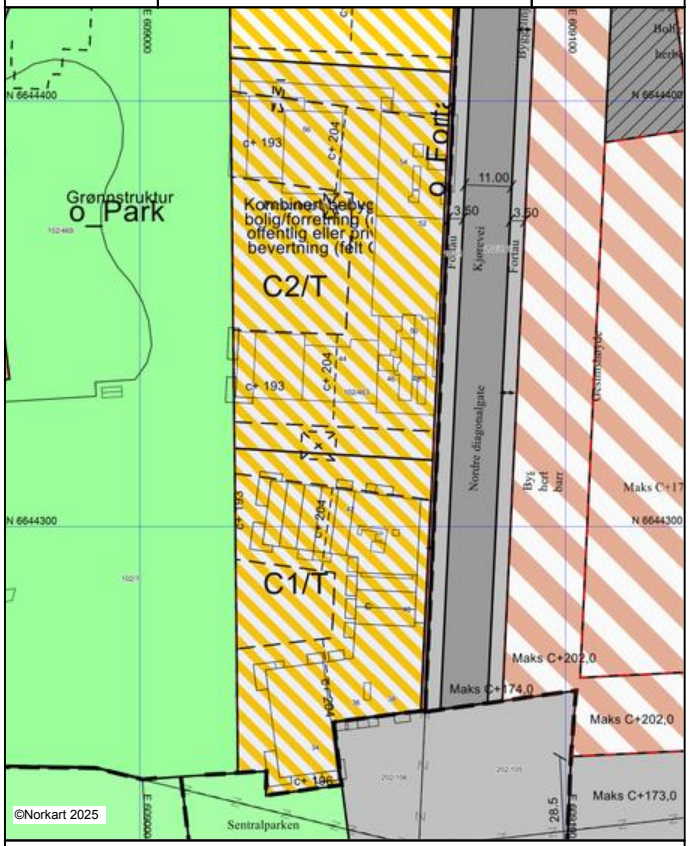
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008
- Regulerthøyde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Fortau
- Parkeringshus/-anlegg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Planens begrensning
Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggels

Utskriftsdato: 15.01.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	463	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	184
Adresse	Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 674 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018002
Navn	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 156 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** C1/T
	Delareal 4 519 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** C2/T

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018002
Navn	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 674 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

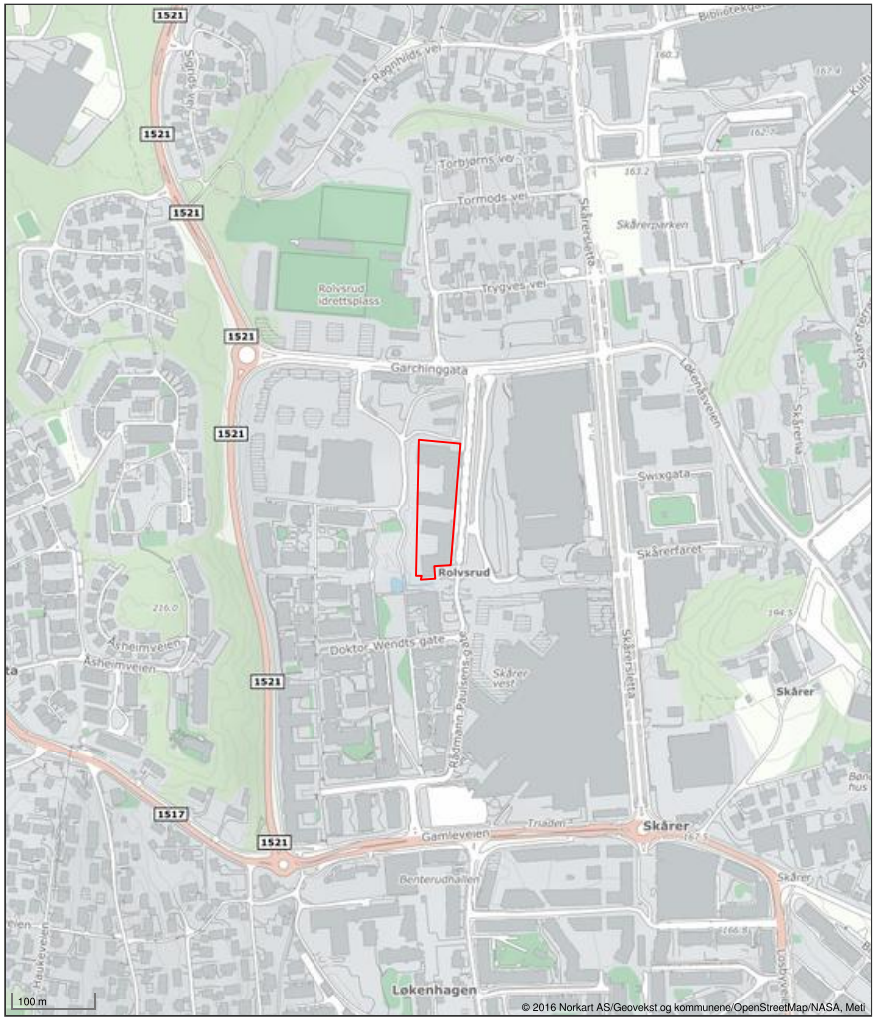
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007004
Navn	Skårer Vest - delområde 7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7069/32-14-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Torg

Utskriftsdato: 15.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/463//



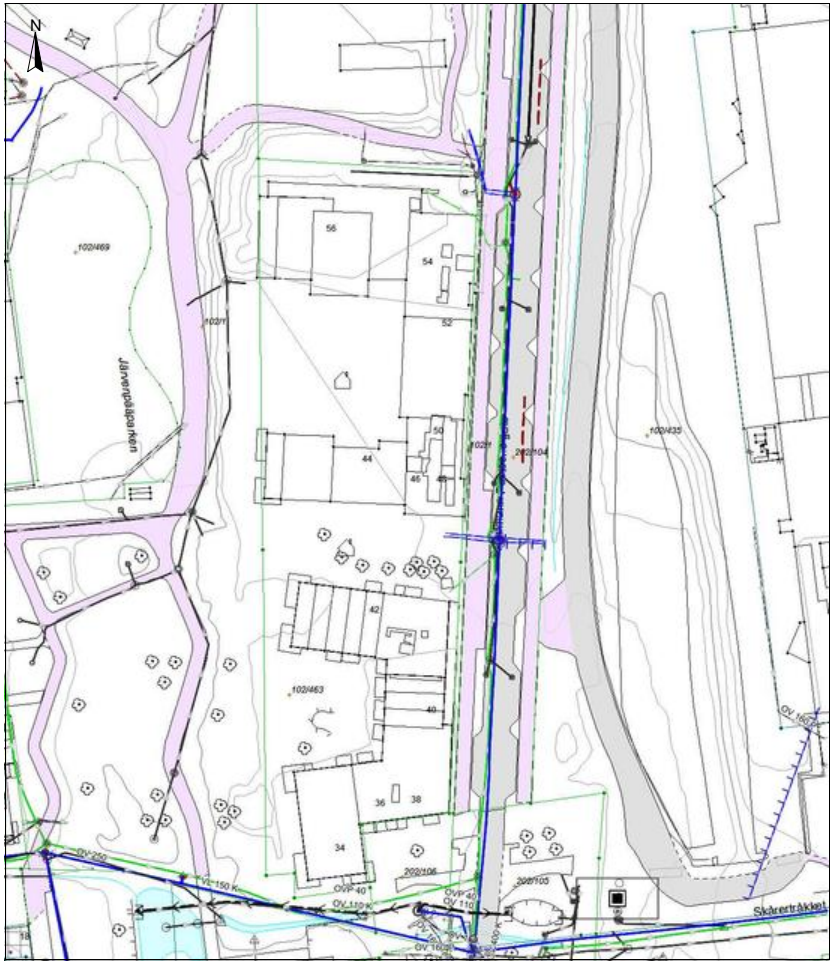
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **463** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 46**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.


N
102/469
102/1
Jåttevågsbekken
56
54
52
50
44
46
48
42
102/463
40
36
38
34
202/104
202/106
202/105
102/435
Skåreelva
Skåreelvbekken
Skåreelvbekken
Skåreelvbekken

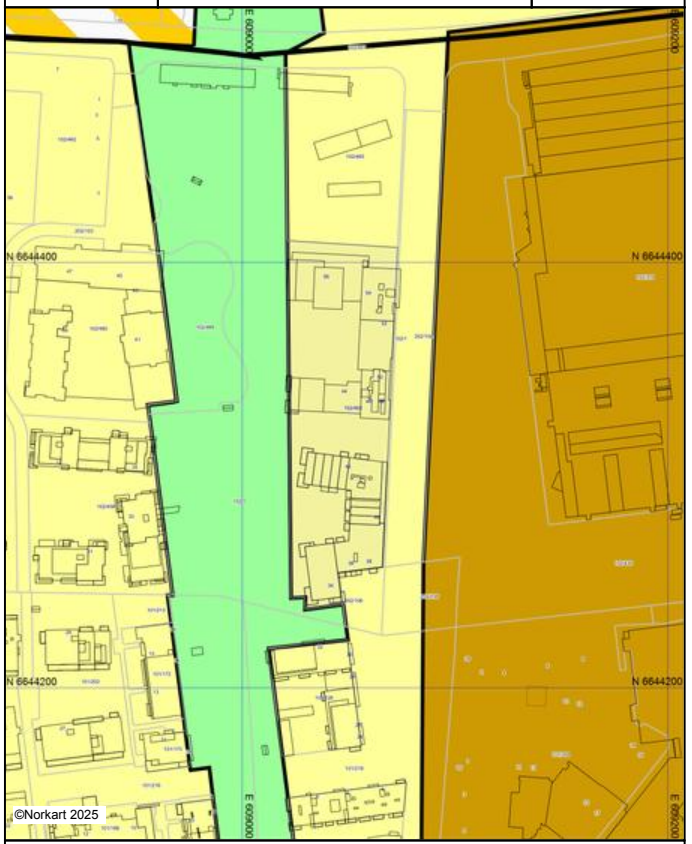
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Lørenskog kommune

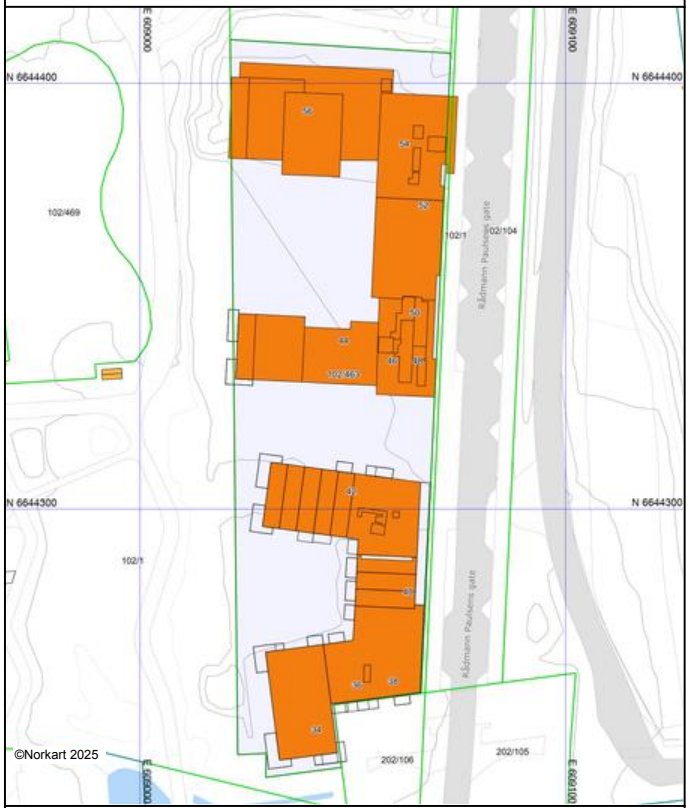
Grunnkart

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/649817/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 10:37
Side 1 av 1

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr. 99 2 58 77 76
STATENS KARTVERK

GNR 102, BNR. 463, SNR. 105 - 138 og 140 - 241 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING OM PLIKTIG TILKNYTNING TIL SELVAAG PLUSS-KONSEPT

Gnr. 102, bnr. 463, snr. 105 - 138 og 140 - 241, i Lørenskog er pliktig deltakere i Pluss-konseptet i henhold til den til enhver tid gjeldende serviceavtale mellom Skårerbyen 2 Sameie, org.nr. 930 783 463, og Selvaag Pluss Service AS, org.nr. 989 518 526.

Rettighetshaver etter denne erklæringen er Selvaag Pluss Service AS, org.nr. 989 518 526. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver, alternativt dersom avtaleforholdet (serviceavtalen) mellom Skårerbyen 2 Sameie og Selvaag Pluss Service AS gyldig har kommet til opphør.

Oslo, den 19.06.2023

Hjemmelshaver til gnr. 102, bnr. 463, snr. 105 - 138 og 140 - 241.

Prosjekt Skårerløkka AS, org.nr. 823 559 682

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Dokn: 649817 Tinglyst: 21.06.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301



storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0180/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådmann Paulsens gate 46 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 463, snr 142 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 463, snr 248 (ideell andel 1/164) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no