

Søster Mathildes gate 38



Velkommen til

Søster Mathildes gate 38



Salgsoppgaven produsert 26. juni 2025

Skårerbyen i Lørenskog

Arealeffektiv og lys 3-roms topp- og hjørneleilighet m/balkong på 7 m²!
Garasjeplass - Heis - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	4 100 000,-
Omkostninger	103 850,-
Totalpris	4 203 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 536,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Søster Mathildes gate 38!
Dette er en lys og arealeffektiv 3-roms med god standard fra 2021. Leiligheten rommer entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponeres ekstern bod samt en garasjeplass.

I nye Skårerbyen bor du sentralt med umiddelbar gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge. Det er gangavstand til Triaden Storsenter, Metro senter samt kollektivtilbud med hyppige forbindelser til Lillestrøm og Oslo sentrum.

Verdt å merke seg:

- Godt utnyttet 3-roms topp- og hjørneleilighet
- Utgang til herlig balkong på 7 m²
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Garasjeplass m/opplegg for lader*
- Ekstern bod på 5m²
- To gode soverom
- Heis i bygget
- Tilgang til flotte og funksjonelle fellesområder
- Sentral beliggenhet med gangavstand til "alt"!

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	7 kvm

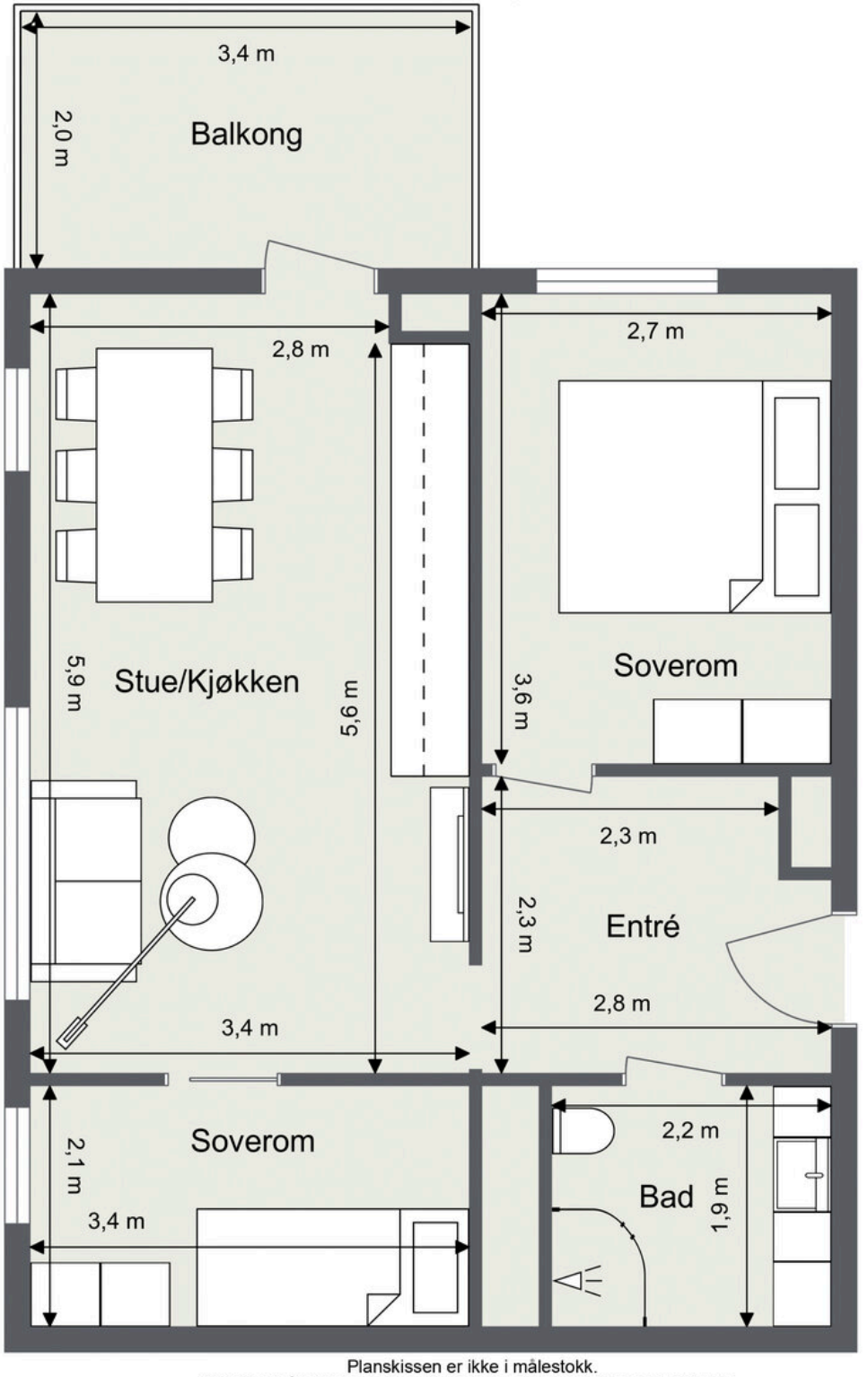
Beskrivelse

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, kjøkken/stue, entré, to soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i nabooppgang
Total BRA: 5 kvm.

Søster Mathildes gate 38 1461 Lørenskog

4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.












SAMSUNG
















Whirlpool
STEAM







Informasjon

Søster Mathildes gate 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0075/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Søster Mathildes gate 38, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 458, snr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 459 (ideell andel 1/185) i Lørenskog kommune

Selger
Ole Roger Wågan

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 216 550,- (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
2020

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, kjøkken/stue, entré, to soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i nabooppgang
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 49 m²: Bad, kjøkken/stue, entré, to soverom

I tillegg disponeres:
- Bod i nabooppgang på 5 m²
- Garasjeplass i sameiets kjeller
- Felles trimrom
- Selvaag Pluss Light-konseptet; Kongla

Standard

Entré:
Leiligheten har en enkel adkomst via heis, som enkelt tar deg fra hovedinngang og garasjekjelleren opp til 4. etasje. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med kamera som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Fra kjøkkendelen av stuen er det utgang til en herlig balkong. Uteplassen måler 7 m², og er delvis overbygget. Her ute er det god plass til sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det fint og åpent utsyn mot de opparbeidede fellesarealene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og har en moderne innredning med slette skapfronter. Videre er det laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskapene, samt montert integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, stekeovn og nedfelt platetopp. Det er tilkoblet en ventilator over koketoppen.

Bad:
Baderommet er delikat, med flislagte gulv- og veggflater. Rommet er innredet med dusj med praktiske svingbare dusjvegger, toalett, samt benkeplate med servant og underskuffer. Det er montert speil med belysning over servanten. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Det er vannbåren gulvvarme i rommet.

To soverom:
Boligen rommer to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det godt med oppbevaringsplass i praktisk garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater og betongelementer.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Med leiligheten disponeres en garasjeplass i sameiets kjeller. Det er enkelt å komme seg ned til garasjen via heis eller trapp.
Månedlige felleskostnader for garasjen er på kr. 150,-.

Det er ikke montert elbillader på garasjeplassen. Kjøp og montering av lader kan gjøres gjennom styret (koster ca. 30.000). Det er ikke mulig å bestille/montere dette selv pga. sikkerhet og at forbruket blir belastes via fellesutgifter (ladeabonnement). Ta kontakt med styret for priser rundt ladeabonnement.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Leilighetenen er er i et sameie på 240 leiligheter og har felles vannforsyning, septik, pumpeskum, avløpskvern eller liknedne.e

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.05.2025
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer:
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Dører:
En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på 7m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Ingen

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen; Innebygd kjøle- og fryseskap, innebygd oppvaskmaskin, platetopp og innebygd komfyr.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin for klær.
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
- Spisestuelampe over spisebord da denne er en del av spisestuen.
- Gardiner følger heller ikke med, men gardinstenger vil bli stående.
- Garderobeskap på gjesterom følger ikke med, da dette ikke er fastmontert.

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

En seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietaker innen to uker etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal leieforholdet regnes som godkjent. Eier plikter å registrere leietaker på Vibbo.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands 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

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, vannbåren gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk i kWh, men opplyser at strømregningen har ligget på ca. 450,- per måned.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 536,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, varme, vann og avløp a-konto, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 386,00,-
Herav:
- Akonto gulvvarme, vann og avløp: kr. 1 188,00,-
- Selvaag Pluss(light): kr. 150,00,-
- Internett: kr. 508,00,-
- Felleskostnader: kr. 1 540,00,-

Månedlige felleskostnader for garasjen er på kr. 150,-.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 004 794,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 019 175,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har grunnpakke internett/kabel-TV gjennom Telenor, dekket av felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skårerbyen 1 Sameie, orgnr. 926017241

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Skårerbyen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 926017241, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Søster Mathildes Gt 31-42. Gårds- og bruksnummer: 102/458.
- Sameiet består av 238 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner (bod) og 1 næringsseksjon (lokale).
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kongla:
Leiligheten har tilgang til fellesområder i Kongla hvor boligeierne deler lokaler for både felles og private arrangement. Det betjente fellesarealet Kongla driftes av Selvvag Bolig som har hentet inspirasjon fra Selvaag Pluss-konsept.

Nøkkelpunkter om Kongla:
- Betjent daglig med faste åpningstider.
- Aktiv vertinne som organiserer ulike temakvelder for beboere i alle aldersgrupper.
- Kontaktpunkt mot alle beboere.
- Selskapslokale som leies ut til beboere.
- Møteplass for sameiets beboere på tvers av aldersgrupper.
- Tilrettelegge for håndverkere som skal inn i enkelte leiligheter.
- Organisere vask av leiligheter for de som ønsker det.
- Oppdaterer beboere som bor i sameiet om hva som skjer i nærmiljøet gjennom ukentlig nyhetsbrev.
- Felles tv-stue, da sameiet har investert i full kanalpakke i lokalene

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
Styret har bestått av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, det har vært gjennomført 11 styremøter i perioden, samt 1 beboermøte og 1 dugnad. Styret har jobbet kontinuerlig med:
- Økonomi.
- Budsjett.
- Reklamasjoner og oppfølging av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Service avtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
- Gjennomføring av dugnad.
- Reforhandlet vaktmesteravtale.
- Utleie av midlertidige p-plasser i garasjeanlegget.
- Regelmessig oppfølging og gjennomgang av fellesarealer/utearealer, styret alene.
- Videoovervåking av garasjeanlegg.
- Vakthold/tilsyn av garasje og fellesarealer, løpende avtaler.
- Håndterer løpende henvendelser fra nye og eksisterende beboere.

- Ivaretar løpende henvendelser/klager fra beboere.
- Inngått avtale med Oslo Kranbilservice AS, om borttauing av feilparkerte biler.
- Styret har jobbet med oppfølging etter innført direkte måling og avregning av kaldtvann, tappevann og varmtvann til hver enkelt seksjon.
- Gjort tiltak mot overvann i garasjeanlegget.
- Jobbet med Skårerbyen 3 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.
- Regelmessig renhold i garasjeanlegget.

Fremtidige planer:
- Treningsrom/studio under KONGLA: Ferdigstilt. Månedspris på dette er kr 299,- . Abonnementet tegnes hos nabovert i KONGLA og månedlig trekk vil bli foretatt av OBOS eiendomsforvaltning som del av fellesutgiftene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Det er observert rotter ute ved søppelområdene. Ingen er observert inne i boligblokkene. Rentokil er ansatt for å fjerne disse fra uteområdene rundt søppelbøttene.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 12 209,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 964 001,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 557 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Flere bestemmelser rundt dyrehold følger i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 7663191

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 645 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplasser og benker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i nye Skårerbyen, like ved Lørenskog Storsenter Triaden. Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen samt kollektivtilbud med god forbindelse til Lillestrøm og Oslo sentrum.

Nærmeste bussholdeplass er Vallerudveien og ligger kun 5 minutter gange fra boligen med hyppige avganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Ekspressbussen til Helsfyr tar kun 17 minutter og fra t-banestasjonen manøvrer man seg lett gjennom Oslo og omegn. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, ca. 10 minutter til Lillestrøm, ca. 7 minutter til Strømmen og ca. 30 minutter til Gardermoen.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Sats, Mudo og Fresh fitness ligger kort gangavstand fra leiligheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Meny, Bunnpris eller Joker. De to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Lørenskog Storsenter ligger rett over veien. Senteret har vært under omfattende utbygging og inneholder blant annet trampoline- og aktivitetssenter på 2 800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker.

Det er gangavstand til Metro Senter og Lørenskog kulturhus for et utvidet servicetilbud. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I de siste godkjente byggetegningene er det tegnet inn en bod i entréen, denne er ikke der i dagens løsning. Boden er blitt innlemmet i det øvrige gangarealet, men dette arealet er ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Skårer Vest Felt 3A, 3B, 4 og 10. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av blokkbebyggelse tett opp mot Triaden Storsenter. Det planlegges blant annet nye blokker rett nord for eiendommen, dette gjelder feltutbygging - Skårerløkka 45 - gnr 102 bnr 460. Se kommunens side for innsyn i hva som er planlagt oppført: https://innsyn.onacos.no/lorenskog/postliste/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020148919&.

Området rundt Triaden og Skårer vest/syd er under omfattende utvikling, og det bygges/planlegges flere nye boligprosjekter, offentlig bygg samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og endringer i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

Eiendommen ligger ved Fv1521 Nordliveien. Eiendommen ligger i støyintervall 50 i henhold til EUs støydirektiv / informasjon fra Lørenskog kommune sin kartportal.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1870/5-1/8 12.11.1870 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1882/4-1/8 23.08.1882 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1916/3-1/8 02.06.1916 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 9. Bestemmelse om vannrett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1922/23-1/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1922/47-1/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1922/69-2/8 16.08.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 14. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1922/90-1/8 20.09.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 13. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1957/5780-2/8 28.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1957/5780-3/8 28.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1958/5810-1/8 27.11.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463

1968/3822-1/8 03.10.1968 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Undertegnede Emaljeverket A/S eier av Skårerveien 119 gnr. 102, bnr. 117-1 i Lørenskog herred, forplikter herved seg og senere eiere til å koble drensvann fra spillvannsledningen og føre dette til overvannsledning når Lørenskog Kommune forlanger det.

1974/2591-1/8 10.05.1974 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 102 BNR: 301. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Eiendommen gnr. 102, bnr. 301 "Skårerveien 119" i Lørenskog gis herved rett til bruk av adkomstvei , både for kjørende og gående trafikk, til administrasjonsbygget på eiendommen over eiendommen gnr. 102 bnr. 1 "Rolvsrud" i Lørenskog.

1976/2773-1/8 06.05.1976 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 102 bnr. 1, Skårerveien 119 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere det i Lørenskog bygningsråd 28 . oktober 1975 som sak 602 godkjente tilbygg på naboeiendommen gnr. 102 , bnr. 153 og 182 , Skårerveien 117 enn 10 meter. Det erklæres videre at eieren av gnr. 102, bnr. 153 og 182 gis rett til å vedlikeholde tilbygget på gnr. 102 , bnr. 153 og 182 fra gnr. 102 bnr . 1. Mulig tilleggskostnad ved anordning av åpningsmulighet i gjerde bæres av eiendommen gnr. 102 , bnr. 153 og 182.

1981/6947-1/8 14.10.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Undertegnede som under 1. oktober har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Skårerveien 119, gnr. 102 bnr. 1 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at gnr. 102 bnr. 1, 301 og 319 skal ha rett til kjøreatkomst over den utskilte parsell frem til Skårerveien.

1987/10907-1/8 20.11.1987 SKJØNN
B - 6/1986. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Servitutten ble ikke funnet i Kartverkets database.

1989/2339-1/8 16.03.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartforr. holdt den 01.11.88. Areal 10669.17 m2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Målebrevet er en ajourføring av gnr. 102 bnr. 301 eller - fradeling av en parsell i henhold til skjønn av hjemmel 29 , 09 , f 981 I Strømmen herredsrett og eller oppmåling av ekspropriert veigrunn. Eler og naboer var lovlig varslet.

1990/11636-1/8 25.09.1990 BRUKSRETT
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Gnr. 102, bnr. 1, gnr. 102, bnr. 301 og utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 gis felles adkomst fra Skårerveien via et kjøreareal beliggende på gnr. 102, bnr. 1, utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 301. Kjørearealet som deles av tomtegrensen består i dag av en asfaltert plass, men skal ved fremtidig bebyggelse etc. kunne omarbeides til en regulær vei med maksimal bredde på 6 met er, som skal kunne utparselleres med eget gårds- og bruksnummer dersom dette er ønskelig. Veien blir liggende i sameie med en forholdsmessig eierandel til hver av partene. Kostnader til anleggelse av eventuell vei deles forholdsmessig mellom partene.

2020/3159619-2/200 12.10.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 459. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 018,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 23.06.2025
- Tilstandsrapport, datert 04.05.2025
- Energiattest, datert 25.04.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 25.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 22.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 25.04.2025
- Kommuneplankart, datert 25.04.2025
- Ferdigattest, datert 06.09.2023
- Byggemeldte tegninger, datert 21.06.2018
- Seksjonering

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 4. august 2025

Megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Søster Mathildes gate 38

Selgers egenerklæringsskjema

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søster Mathildes gate 38, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ole Roger Wågan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7663191
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

Eventuell kommentar: Leilighetenen er er i et sameie på 240 leiligheter og har felles vannforsyning, septik, pumpeskum, avløpskvern eller liknedne.e

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0075/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 458, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2967 **Referansenummer:** JY1496

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen **Vår ref:**

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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

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.

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 7m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og betongelementer.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

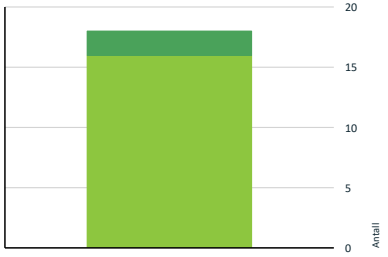
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder bod på original tegning som ikke eksisterer i dag. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 7m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
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

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Ørnulf Wiig Installasjon AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	49			49	7
1. Etasje i nabo oppgang		5		5	
SUM	**49**	**5**			**7**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje i nabo oppgang		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder bod på original tegning som ikke eksisterer i dag. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

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: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.4.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3222 LØRENSKOG	102	458		69	11645.6 m²	Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Søster Mathildes gate 38

Hjemmelshaver

Wågan Ole Roger

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

49 / 14458

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Søster Mathildes gate ligger sentralt til i Lørenskog med kort vei til alt kommunen har å by på, samt nærhet til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Området er et etablert og hyggelig boligområde med nærhet til kollektivtransport, daglige servicetilbud, og flotte friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 11 645,6 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Jeg har flisbelagt vegg over kjøkkenbenk og skiftet farge på vegg i gang siden overtagelse i 2021.
-Ellers er det ikke foretatt oppgraderinger eller utført noen reparasjoner de 4 årene jeg har disponert leiligheten.
Har ikke registret noen skader/feil i leiligheten siden overtagelse. Sameiet har ikke hatt problemer med skadedyr i innvendig bygningsmasse, men hadde problemer med rotter i uteområdet sist sommer. Disse ble bekjempet og er ikke til stede nå.

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.05.2025		Fremvist		Nei
Megler	01.05.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	20.04.2020	Ørnulf Wiig Installasjon AS	Fremvist		Nei
Ferdigattest	06.09.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger	21.06.2018		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer 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 branntekniske 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.

Søster Mathildes gate 38 , 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 458
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/JY1496

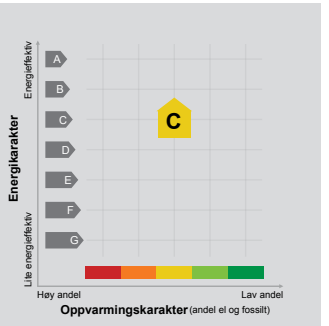
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Søster Mathildes gate 38
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300715140
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-110555
Dato	25.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
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.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søster Mathildes gate 38	300715140	H0405	69	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	136 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	41,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.05.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	111,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 800 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 859 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 800 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 738 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 062 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 800 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,0 %

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0075/25 . Vår ref.: 2586-1-069 Dato: 25.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerbyen 1 Sameie
Organisasjonsnr:	926017241
Seksjonseier:	Wågan, Ole Roger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	069
Adresse:	Søster Mathildes Gate 38, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	102
Bnr.	458

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7663191.
- 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.

Garasje - Enkelte seksjonseiere har p-plass i anleggseiendom gnr 102 bnr 459 Lørenskog. Ideel eierandel 1/185 del. Opprettet som realssameie til boligseksjonen. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Følger boligsekjonen ved salg, med mindre annet opplyses. Felleskostnader ved garasjeplass kommer i tillegg Hvis garasjeandelen ikke følger boligseksjonen kan den selges internt i sameie, selger må tinglyse eierandelen på seksjonen til kjøper. Avregning varmt og kaldt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA - Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/ Selvaag Pluss: Et konsept fra Selvaag hvor eierne har eksklusiv tilgang til et serviceområde med kaffebar, aviser, trimrom, gjesterom, selskapslokaler mm. Serviceområdet betjenes av en vert som hjelper med store og små tjenester. Selskapet er energimerket

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 386,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gulvvarme, vann og avløp	1 188,00	
Selvaag Pluss	150,00	
Internett	508,00	
Felleskostnader	1 540,00	

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:	165,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 209,-
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/Morten Granhaug, e-post: skarerbyen1@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2586
SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 1 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 22. april kl. 12:00 og lukker 25. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2586

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Garasjetilgang til eier som leier ut
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKÅRERBYEN 1 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.

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine Bjerke, Anders Holen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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.

Vedlegg

1. 2586 Styretsarbeid 2024 R..pdf
2. 2586 Årsregnskap 2024.pdf
3. 2586 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
4. 2586 Skårerbyen 1 Sameie revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

Sak 6

Garasjetilgang til eier som leier ut

Forslag fremmet av:
Mudassar Amin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har opplyst til forslagsstiller at det er "*innenfor styrets rammer om daglig drift av sameiet, også basert på sikkerhet og rimelig grad av kontroll på hvem som disponerer garasjeanlegget*" å forhindre adgang til å åpne garasjeporten for seksjonseiere som har leid ut garasjeplassen sin. Styret opplyser også at "*Tilgang til garasjeanlegget håndteres etter prinsippet i husleieloven, dersom man leier ut, har man sagt fra seg bruks-rettigheten.*".

Etter undertegnedes oppfatning beror dette på en feil rettsoppfatning, og det er en urettmessig forvaltning av styrets kompetanse å nekte en seksjonseier tilgang til sin plass i garasjeanlegget.

Dette kan sammenlignes med at styret skulle frata en eier retten til å beholde en nøkkel til leiligheten sin dersom den leies ut. At eiere av garasjeplasser får tilgang til sine plasser, utgjør ikke en sikkerhetsrisiko og utvisker ikke styrets kontroll over hvem som har tilgang til garasjeanlegget. Husleieloven er en regulering av forholdet

mellom en leietaker og utleier, som tredjeparter ikke kan utlede rettigheter fra, utover alminnelige krav om å notifisere interessenter, her sameiet og dets styre, om leieforholdet.

Styrets innstilling

STYREST INNSTILLING TIL FORSLAGET:

Eier har nøkkel slik at han kan komme seg inn i bygget og garasjeanlegget. Derfor er styrets innstilling at vedtaket ikke gjennomføres.

Når du leier ut en garasje eller parkeringsplass, får leietakeren **eksklusiv bruksrett** til den i leieperioden, akkurat som med en bolig.

Selv om du som utleier har en nøkkel eller adgangskode til garasjen, har du **ikke rett til å gå inn på eller bruke plassen uten samtykke**, med mindre:

- Det er **nødvendig vedlikehold** eller tilsyn, og du varsler leietakeren i god tid.
- Det oppstår **en nødsituasjon** (for eksempel en lekkasje, brannfare eller skade på bygget).

Hvis utleier bruker eller gir andre tilgang til den utleide garasjeplassen uten avtale, kan det være et **brudd på leiekontrakten**og kan gi grunnlag for krav om erstatning eller leiereduksjon.

Så kort sagt: **Ja, utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.** □□

Det er heller ikke lagt til rette for at man skal bruke garasjen som "kiss and ride".

Dette er etablert i Emaljeverksgaten rett utenfor porten, der er det også p-plasser som har 2 timers gratis parkering mot at man har parkeringshjul i vinduet, eller på annen måte synliggjør når man har startet parkeringen.

Sameiet har også beskrevet dette under temaer i VIBBO:

https://vibbo.no/skarerbyen-1/tema/garasjetilgang

For å være behjelpelige med p-plass som kan byttes/lånes har også sameiet opprettet egen FB gruppe:

https://www.facebook.com/groups/346319077573928

Gjesteparkering som kan brukes ved lengre opphold:

https://vibbo.no/skarerbyen-1/tema/gjesteparkering

Forslag til vedtak 1

Seksjonseiere som eier garasjeplasser, hvor plassen er utleid, skal ikke nektes tilgang til å kunne åpne garasjeporten.

Forslag til vedtak 2

STYRETS INNSTILLING: Utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Granhaug
  Stiller til gjenvalg.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnfinn Storsveen
  Stiller til gjenvalg
- Henrik Cafer Cenar
  Har kunnskap og kompetanse, samt motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet!
- Mohamed Cenacaprizo Abby Jama
  Mohamed C.A Jama, ønsker med dette å melde min interesse for å bli en del av styret i sameiet. Etter å ha bodd her i fire år, har jeg fått et sterkt engasjement for borettslaget, sameiet og lokalsamfunnet. Jeg ønsker å bidra aktivt til å gjøre bomiljøet enda bedre for alle beboere.

  Med et brennende ønske om å skape et trygt og velfungerende sameie, ser jeg frem til muligheten til å samarbeide med styret om viktige saker som påvirker oss alle.
- Nadia Paziraei
  Stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Cafer Cenar
  Har kunnskap og kompetanse, samt motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet!
- Ole Roger Wågan
- Trine Bjerke

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder

Morten Granhaug

Søster Mathildes Gate 36

Styremedlem

Nadia Paziraei

Søster Mathildes Gate 33

Styremedlem

Arnfinn Storsveen

Søster Mathildes Gate 33

Styremedlem

Anders Holen

Søster Mathildes Gate 33

Varamedlem

Trine Bjerke

Søster Mathildes Gate 40

Varamedlem

Ole Roger Wågan

Søster Mathildes Gate 38

Valgkomiteen

Vi har ingen valgkomite.

Kontaktinformasjon Styret

Du kan også 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 1 Sameie

Sameiet består av 248 seksjoner.

Skårerbyen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926017241, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:102 458

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

Skårerbyen 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har bestått av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, det har vært gjennomført 11 styremøter i perioden, samt 1 beboermøte og 1 dugnad.

Styret har jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi.

- Budsjett.

- Reklamasjoner og oppfølging av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.

- Service avtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.

- Gjennomføring av dugnad.

- Reforhandlet vaktmesteravtale.

- Utleie av midlertidige p-plasser i garasjeanlegget.

- Regelmessig oppfølging og gjennomgang av fellesarealer/utearealer, styret alene.

- Videoovervåking av garasjeanlegg.

- Vakthold/tilsyn av garasje og fellesarealer, løpende avtaler.

- Håndterer løpende henvendelser fra nye og eksisterende beboere.

- Ivaretar løpende henvendelser/klager fra beboere.

- Inngått avtale med Oslo Kranbilservice AS, om borttauing av feilparkerte biler.

- Styret har jobbet med oppfølging etter innført direkte måling og avregning av kaldtvann, tappevann og varmtvann til hver enkelt seksjon.

- Gjort tiltak mot overvann i garasjeanlegget.

- Jobbet med Skårerbyen 3 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.

- Regelmessig renhold i garasjeanlegget.

Fremtidige planer:

· Treningsrom/studio under KONGLA: Utstyret har kommet og vi venter bare på «treningsgulv» fra Frankrike, dette har blitt noe forsinket, men regner med at ferdigstillelse av treningsstudio blir medio mai.

SKÅRERBYEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 926 017 241, KUNDENR. 2586

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 702 401	7 638 335	7 876 000	7 876 000
Ladeinntekter EL-bil		292 123	272 736	0	0
Andre inntekter	3	200 186	33 790	37 200	37 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 194 710**	**7 944 861**	**7 913 200**	**7 913 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 580	-53 580	-53 580	-54 000
Styrehonorar	5	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000
Revisjonshonorar	6	-14 875	-20 325	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-304 465	-289 543	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-3 533	-3 200	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 856 727	-1 296 834	-1 102 000	-1 121 000
Forsikringer		-584 269	-515 991	-552 000	-662 000
Kommunale avgifter	9	-945 659	-1 833 036	-1 380 000	-1 588 000
Energi/fyring	10	-739 827	-727 233	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 507 482	-1 428 345	-1 530 000	-1 591 000
Andre driftskostnader	11	-888 533	-909 150	-875 000	-909 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 278 950**	**-7 457 237**	**-6 907 580**	**-7 356 000**
DRIFTSRESULTAT		**915 760**	**487 624**	**1 005 620**	**557 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 241	27 783	0	0
Finanskostnader		0	-93	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 241**	**27 689**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**964 001**	**515 314**	**1 005 620**	**557 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		964 001	515 314		

SKÅRERBYEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 926 017 241, KUNDENR. 2586

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		322 805	57 013
Forskuddsbetalte kostnader		567 343	525 570
Andre kortsiktige fordringer	13	65 188	0
Energiavregning	14	0	697 916
Driftskonto OBOS-banken		2 483 303	2 382 102
Sparekonto OBOS-banken		1 241 546	615 831
SUM OMLØPSMIDLER		**4 680 186**	**4 278 432**
SUM EIENDELER		**4 680 186**	**4 278 432**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 632 080	2 668 079
SUM EGENKAPITAL		**3 632 080**	**2 668 079**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		289 345	714 141
Leverandørgjeld		376 264	896 282
Energiavregning	14	361 623	0
Annen kortsiktig gjeld	15	20 874	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 048 106**	**1 610 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 680 186**	**4 278 432**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.02 .2025
Styret i Skårerbyen 1 Sameie

Morten Granhaug /S/ Arnfinn Storsveen /S/ Nadia Paziraei /S/

Anders Holen /S/ Anders Heimdal Elseth /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	5 398 812
TV/Internett	1 432 284
Seksjonert lokale	428 400
Parkeringsleie	302 705
Garasjeleie	140 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 702 401**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd - Selvaag Bolig ASA	200 000
Purregebyr	186
SUM ANDRE INNTEKTER	**200 186**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 580**

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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket kr 21 808 (arbeidsmiddag me kr 1039, Thon hotel restaurant og møte lokaler kr 9 855, styremiddag kr 9 500 Transport kr 687) jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 533
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 533**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-573 096
Drift/vedlikehold elektro	-4 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 705
Drift/vedlikehold heisanlegg	-285 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-224 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 124
Kostnader leiligheter, lokaler	-571 200
Kostnader dugnader	-2 391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 856 727**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-435 209
Renovasjonsavgift	-510 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-945 659**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-711 134
Fjernvarme	-28 693
SUM ENERGI / FYRING	**-739 827**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 350
Annet driftsmateriale	-9 233
Vaktmestertjenester	-751 691
Vakthold	-77 720
Andre fremmede tjenester	-9 663
Trykksaker	-149
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 808
Andre kontorkostnader	-214
Telefon u/mva	-1 896
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-5 505
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-888 533**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	43 678
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 459
Andre renteinntekter	104
SUM FINANSINNTEKTER	**48 241**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	65 188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**65 188**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 440 984
SUM INNTEKTER	**-2 440 984**

KOSTNADER

Administrasjon	9 558
Fjernvarme	809 106
SUM KOSTNADER	**818 663**
Uoppgjorte avregninger	1 260 697
SUM ENERGIAVREGNING	**-361 623**

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: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye betalt fra beboer	-20 874
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 874**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 8 194 710** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd ladeinntekter EL-Bil og andre inntekter se note 3.

Driftskostnadene er **kr 7 278 950**
høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet **kr 964 001**og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 3 632 080.**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift **kr 1 121 000**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Skårerbyen 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårerbyen 1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

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.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for SKÅRERBYEN 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 926017241
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 12:00 til 25. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

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.

Forslag til vedtak:
Rushil fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Trine Bjerke, Anders Holen
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Garasjetilgang til eier som leier ut

Fremmet av: Mudassar Amin

Styret har opplyst til forslagsstiller at det er "*innenfor styrets rammer om daglig drift av sameiet, også basert på sikkerhet og rimelig grad av kontroll på hvem som disponerer garasjeanlegget*" å forhindre adgang til å åpne garasjeporten for seksjonseiere som har leid ut garasjeplassen sin. Styret opplyser også at "*Tilgang til garasjeanlegget håndteres etter prinsippet i husleieloven, dersom man leier ut, har man sagt fra seg bruks-rettigheten.*".

Etter undertegnedes oppfatning beror dette på en feil rettsoppfatning, og det er en urettmessig forvaltning av styrets kompetanse å nekte en seksjonseier tilgang til sin plass i garasjeanlegget.

Dette kan sammenlignes med at styret skulle frata en eier retten til å beholde en nøkkel til leiligheten sin dersom den leies ut. At eiere av garasjeplasser får tilgang til sine plasser, utgjør ikke en sikkerhetsrisiko og utvisker ikke styrets kontroll over hvem som har tilgang til garasjeanlegget. Husleieloven er en regulering av forholdet mellom en leietaker og utleier, som tredjeparter ikke kan utlede rettigheter fra, utover alminnelige krav om å notifisere interessenter, her sameiet og dets styre, om leieforholdet.

Styrets innstilling
STYREST INNSTILLING TIL FORSLAGET:

Eier har nøkkel slik at han kan komme seg inn i bygget og garasjeanlegget. Derfor er styrets innstilling at vedtaket ikke gjennomføres.

Når du leier ut en garasje eller parkeringsplass, får leietakeren **eksklusiv bruksrett** til den i leieperioden, akkurat som med en bolig.

Selv om du som utleier har en nøkkel eller adgangskode til garasjen, har du **ikke rett til å gå inn på eller bruke plassen uten samtykke**, med mindre:

- Det er **nødvendig vedlikehold** eller tilsyn, og du varsler leietakeren i god tid.
- Det oppstår **en nødsituasjon** (for eksempel en lekkasje, brannfare eller skade på bygget).

Hvis utleier bruker eller gir andre tilgang til den utleide garasjeplassen uten avtale, kan det være et **brudd på leiekontrakten**og kan gi grunnlag for krav om erstatning eller leiereduksjon.

Så kort sagt: **Ja, utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.** □□

Det er heller ikke lagt til rette for at man skal bruke garasjen som "kiss and ride".

Dette er etablert i Emaljeverksgaten rett utenfor porten, der er det også p-plasser som har 2 timers gratis parkering mot at man har parkeringshjul i vinduet, eller på annen måte synliggjør når man har startet parkeringen.

Sameiet har også beskrevet dette under temaer i VIBBO:

https://vibbo.no/skarerbyen-1/tema/garasjetilgang

For å være behjelpelige med p-plass som kan byttes/lånes har også sameiet opprettet egen FB gruppe:

https://www.facebook.com/groups/346319077573928

Gjesteparkering som kan brukes ved lengre opphold:

https://vibbo.no/skarerbyen-1/tema/gjesteparkering

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Seksjonseiere som eier garasjeplasser, hvor plassen er utleid, skal ikke nektes tilgang til å kunne åpne garasjeporten.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
STYRETS INNSTILLING: Utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **42**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Morten Granhaug (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Granhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohamed Cenacaprizo Abby Jama (27 stemmer)
Nadia Paziraei (30 stemmer)
Arnfinn Storsveen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohamed Cenacaprizo Abby Jama
Henrik Cafer Cenar
Nadia Paziraei
Arnfinn Storsveen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Bjerke (27 stemmer)
Ole Roger Wågan (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Bjerke
Henrik Cafer Cenar
Ole Roger Wågan

Transaksjon 09222115557545515804 Signert TB, AH

.

VEDTEKTER

for

Skårerbyen 1 Sameie org. nr. 926 017 241

Endret på årsmøte 2.4.2022

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerbyen 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.10.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 238 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner (bod) og 1 næringsseksjon (lokale) på eiendommen gnr. 102, bnr . 458 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. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- terrasser/balkong

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder ikke med i hoveddelenes BRA.
For næringsseksjon bod (S 239-246 og 248) er fastsatt sameierbrøk med teller lik 1. For S 243 er teller lik 2.

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.

Næringsseksjon bod (S 239-246 og 248) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Skårerbyen 1 Sameie.

(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. En seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietaker innen to uker etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal leieforholdet regnes som godkjent. Eier plikter å registrere leietaker på Vibbo.

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

(4) 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:

- 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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) 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.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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. Garasje
4-1 Parkeringsplasser i egen anleggseiendom, Skårerbyen Garasjesameie 1
Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom (102/459), Skårebyen 1 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av Skårerbyen Garasjesameie 1´s vedtekter, se vedlegg.

Bestemmelser om El-billading og Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne fremkommer også av vedtektene for Skårerbyen Garasjesameie 1.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) 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.

(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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

8) Næringsseksjoner 239-242 og 244-246 og 248 (boder), skal kun betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Næringsseksjon 243 skal betale kr 100 pr mnd. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang januar 2026. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon bod..

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

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)

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

(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.

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:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- 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.

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 én stemmer og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon bod (S 239-246 og 248) har ikke stemmerett.

(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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) 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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) 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

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) 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.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»
Skårerbyen 1 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 utomhussameier/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 1 Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

11-5 Næringsseksjon 247 - Lokale
Næringsseksjon 247 med tilleggsdeler, utgjør et lokale i Skårerbyen 1 Sameie og består av
• Lokale
• Møterom
• Garderobe og toalett
• Lager (smørebod/skibod)
• Sykkelverksted

For næringsseksjon nr 247 vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv.

11-6 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.

11-7 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 (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) 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".

VEDTEKTER
FOR

Skårerbyen 1 Garasjesameie
Gnr. 102, bnr. 459 i Lørenskog kommune
Fastsatt av utbygger Skårerbolig AS /Selvaag Bolig ASA/Prosjekt Skårerløkka AS
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Skårerbyen»

§ 1
Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 1 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.102, bnr. 459, i Lørenskog kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Skårerbyen BT1 og BT2».

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av [185] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [1/185].

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Eier
102 / 458	Skårerbyen 1 Sameie

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

Garasjeeiendommen har tinglyst adkomstrett via felles innkjøringsporter gjennom tilstøtende garasjeanlegg-

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst 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 Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

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, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

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 med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Skårer Bolig AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Skårerbyen 1 Sameie.
Utbygger Skårer Bolig AS forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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 den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Skårerbyen 1 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon i Skårerbyen 1 Sameie.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen 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 dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne 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 angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og 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 eller bruksrettshaverne 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 ekstraordinært 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 kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

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,
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 eller bruksrettshavere 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 på 3 - 5 medlemmer som består av det til enhver tid sittende styre i Skårerbyen 1 Sameie. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal 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.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. 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 to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommen Skårerbyen 1 Sameie, gnr 102 bnr 458 har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
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
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX og vedtektenes § 11 3. ledd.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver 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.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene 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
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

for

Skårerbyen 1 Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Se også informasjon om sameiet på vibbo.no

§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 eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre 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 bruksenheten 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 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre beboerne. Hold derfor vinduer og dører igjen i dette tidsrommet hvis det likevel skal spilles musikk. Musikken skal i så fall være dempet.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, eller utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter og snus utenfor balkonger.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt 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.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun 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.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Vask av sykkel gjøres i sykkelkjelleren under B2.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong 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.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

Glass- og metallemballasje kan leveres i returpunkt på oversiden av Sara Pizzeria ved Gartnerkvartalet.

§6. Skilt og oppslag

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det kan styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

§7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerabeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger, rekkverk, avskjerming mot vind etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. 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.

§9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§10. Balkonger/markterrasser

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

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 bør skje uten at det 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 tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11. 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 dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

§12. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til en hver tid er låst.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

§12. Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§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. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§14. Endring av husordensreglene

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

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UTLEIE SKÅREBYEN 1 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-1 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-1 slik at de kan motta nyheter og varsler fra styret.

ERKLÆRING

- Eier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie.
  Sameiets vedtekter og husordensregler skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

- Leietaker vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som han eller henne, 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.

- Eier og leietaker skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

- 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

- 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. skarerbyen1@styrerommet.no

Eier:_____

Seksjon. Nr:_____

Adresse:_____

Leilighetsnummer:_____

P-plassnummer:_____

Leietaker:_____

E-post:_____

Mobilnr:_____

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

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

Informasjon fra kommunen

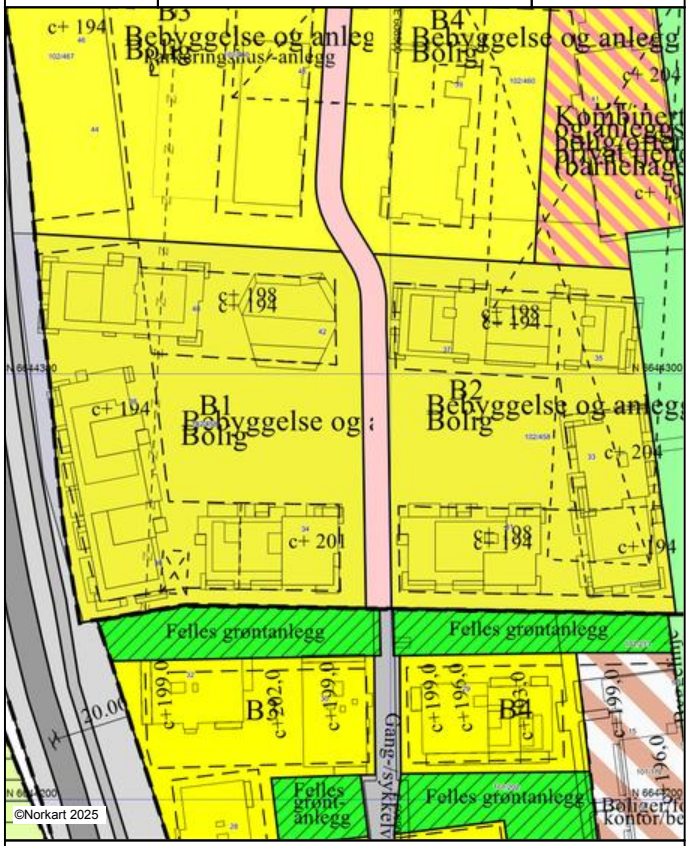
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/458/0/69
Adresse: Søster Mathildes gate 38
Utskriftsdato: 25.04.2025
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
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (på land)
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Bolig/tjenesteyting
- Gang/sykkelveg
- 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
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- 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

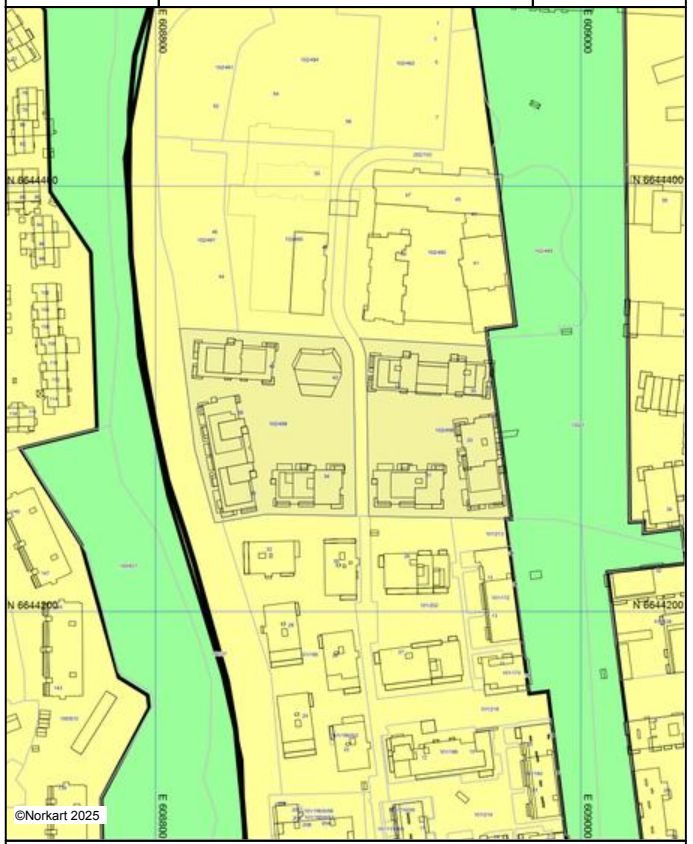
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/458/0/69
Adresse: Søster Mathildes gate 38
Utskriftsdato: 25.04.2025
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
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Lørenskog kommune

Skårer Bolig AS
Postboks 13
0311 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	18/2957- 181		06.09.2023

Ferdigattest - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Søster Mathildes gate 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 og 42	102/458//	
Ansvarlig søker Hrtb AS St Olavsgate 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest for Søster Mathildes gate 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 og 42 (Byggetrinn 1 og 2) er mottatt 16.05.2022. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 21.08.2023.

Tillatelse for oppføring av 7 boligblokker med til sammen 236 boenheter ble gitt den 09.11.2018 (saksnr. 18/2957-19)

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.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

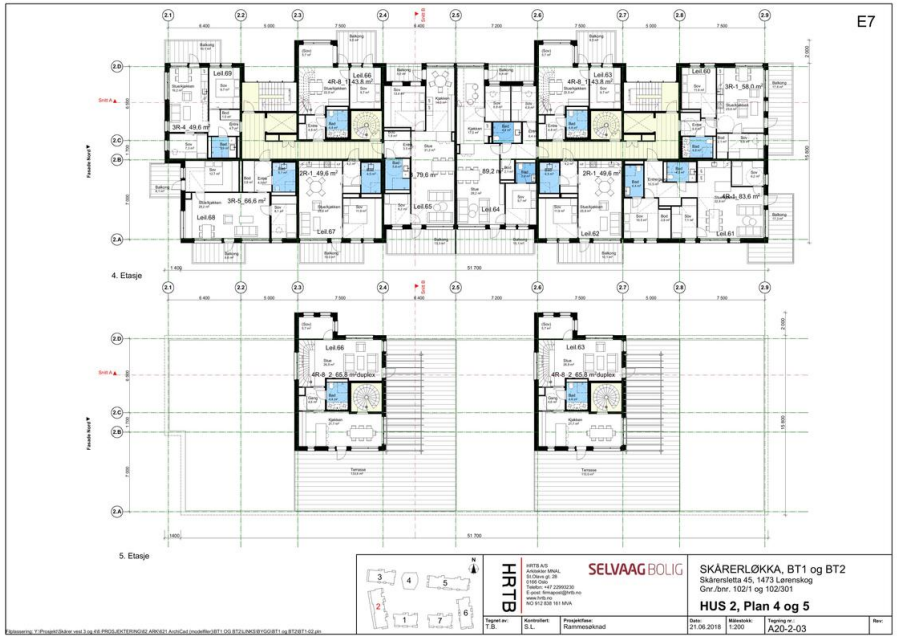
Dokument-ID:
23/73773

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan versjon 26

Kopi til:
Hrtb AS St Olavsgate 28 0166 OSLO

Intern kopi til:



HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Tlf: 22 99 22 00
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
Skårersletta 45, 1473 Lørenskog
Gnr./bnr. 102/1 og 102/301

HUS 2, Plan 4 og 5

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A20-2-03	

Plotteseng: Y:\Prosjekt\Skårer ved 3 og 4\6 PROSJEKTERING\02 ARK\021 ArchiCad (modeller)\BT1 OG BT2\LØKKSBYGG\BT1 og BT2\BT1-02.pln

Seksjonering

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613200962
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
823559682	PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	102	458

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	1	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	2	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	3	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	4	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	5	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	6	53 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	7	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	8	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	9	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	10	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	11	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	12	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	13	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	14	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	15	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	16	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	17	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	18	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	19	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 3108704 Tinglyst: 01.10.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	20	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	21	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	22	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	23	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	24	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	25	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	26	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	27	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	28	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	29	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	30	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	31	120 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	32	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	33	81 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	34	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	35	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	36	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	37	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	38	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	39	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	40	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	41	83 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	42	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	43	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	44	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	45	79 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	46	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	47	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	48	66 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	49	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	50	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	51	83 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	52	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10.44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	53	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	54	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	55	79 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	56	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	57	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	58	66 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	59	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	60	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	61	83 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	62	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	63	110 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	64	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	65	79 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	66	110 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	67	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	68	66 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	69	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	70	63 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	71	39 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	72	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	73	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	74	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	75	63 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	76	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	77	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	78	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	79	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	80	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	81	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	82	63 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	83	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	84	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	85	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10.44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	86	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	87	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	88	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	89	63 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	90	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	91	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	92	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	93	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	94	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	95	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	96	82 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	97	85 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	98	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	99	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	100	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	101	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	102	46 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	103	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	104	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	105	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	106	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	107	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	108	46 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	109	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	110	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	111	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	112	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	113	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	114	46 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	115	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	116	108 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	117	127 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	118	76 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	119	76 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	120	51 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	121	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	122	90 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	123	95 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	124	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	125	51 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	126	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	127	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	128	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	129	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	130	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	131	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	132	90 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	133	95 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	134	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	135	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	136	84 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	137	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	138	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	139	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	140	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	141	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	142	90 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	143	95 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	144	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	145	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	146	84 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	147	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	148	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	149	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	150	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	151	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	152	90 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	153	95 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	154	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	155	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	156	84 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	157	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	158	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	159	60 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	160	119 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	161	127 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	162	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	163	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	164	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	165	40 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	166	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	167	37 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	168	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	169	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	170	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	171	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	172	76 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	173	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	174	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	175	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	176	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	177	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	178	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	179	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	180	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	181	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	182	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	183	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	184	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	185	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	186	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	187	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	188	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	189	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	190	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	191	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	192	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	193	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	194	45 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	195	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	196	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	197	103 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	198	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	199	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	200	103 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	201	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	202	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	203	103 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	204	69 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	205	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	206	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	207	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	208	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	209	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	210	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	211	53 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	212	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	213	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	214	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	215	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	216	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	217	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	458	0	218	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	219	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	220	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	221	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	222	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	223	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	224	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	225	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	226	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	227	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	228	56 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	229	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	230	48 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	231	49 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	232	72 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	233	44 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	234	58 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	235	55 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	236	130 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	237	89 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	238	87 / 14458	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	239	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	240	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	241	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	242	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	243	2 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	244	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	245	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	246	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	458	0	247	97 / 14458	Næringsseksjon	Ja	Nei
3029	102	458	0	248	1 / 14458	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 842 566 142	P.b 304, 1976 Lørenskog	90782347 Sørina Almotn

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934261585	espen.jorgensen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 6666 St. Olavs Plass	0129	Oslo	22 86 58 60

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	458	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
823 559 682	Prosjekt Skårerløkka AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		14458				Nevner =		14458											

Dato	Innsenderens underskrift
23/6 2020	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23.6.2020	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 11/6-2020		CHRISTOFFER BRONVOLL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	FOR PROSENT KVARTSLIVA AS HJEMMELSHAVER	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	458	

Dato	Underskrift	Stempel
4/9-20	Bruun Almoth	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 102 Bnr_____ Lørenskog kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingsliste nedenfor.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål (B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, LB = Lønnsseksjon bolig, LN = Lønnsseksjon næring) | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, U = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	49	B	51	B	83	B	101	B	49	B	151	B	44	B	201	B	69	B
2	B	56	B	52	B	49	B	102	B	46	B	152	B	90	B	202	B	58	B
3	B	48	B	53	B	44	B	103	B	49	B	153	B	95	B	203	B	103	B
4	B	48	B	54	B	89	B	104	B	49	B	154	B	44	B	204	B	69	B
5	B	49	B	55	B	79	B	105	B	44	B	155	B	45	B	205	B	58	B
6	B	53	B	56	B	44	B	106	B	49	B	156	B	84	B	206	B	49	B
7	B	44	B	57	B	49	B	107	B	49	B	157	B	58	B	207	B	56	B
8	B	58	B	58	B	66	B	108	B	46	B	158	B	37	B	208	B	48	B
9	B	56	B	59	B	49	B	109	B	49	B	159	B	60	B	209	B	48	B
10	B	48	B	60	B	58	B	110	B	49	B	160	B	119	B	210	B	49	B
11	B	48	B	61	B	83	B	111	B	44	B	161	B	127	B	211	B	53	B
12	B	49	B	62	B	49	B	112	B	49	B	162	B	37	B	212	B	44	B
13	B	72	B	63	B	110	B	113	B	49	B	163	B	37	B	213	B	58	B
14	B	44	B	64	B	89	B	114	B	46	B	164	B	87	B	214	B	56	B
15	B	58	B	65	B	79	B	115	B	49	B	165	B	40	B	215	B	48	B
16	B	56	B	66	B	110	B	116	B	108	B	166	B	37	B	216	B	48	B
17	B	48	B	67	B	49	B	117	B	127	B	167	B	37	B	217	B	49	B
18	B	48	B	68	B	66	B	118	B	76	B	168	B	87	B	218	B	72	B
19	B	49	B	69	B	49	B	119	B	76	B	169	B	89	B	219	B	44	B
20	B	72	B	70	B	63	B	120	B	51	B	170	B	45	B	220	B	58	B
21	B	44	B	71	B	39	B	121	B	37	B	171	B	45	B	221	B	56	B
22	B	58	B	72	B	45	B	122	B	90	B	172	B	76	B	222	B	48	B
23	B	56	B	73	B	45	B	123	B	95	B	173	B	44	B	223	B	48	B
24	B	48	B	74	B	37	B	124	B	37	B	174	B	44	B	224	B	49	B
25	B	48	B	75	B	63	B	125	B	51	B	175	B	87	B	225	B	72	B
26	B	49	B	76	B	56	B	126	B	49	B	176	B	89	B	226	B	44	B
27	B	72	B	77	B	45	B	127	B	58	B	177	B	45	B	227	B	58	B
28	B	44	B	78	B	45	B	128	B	49	B	178	B	45	B	228	B	56	B
29	B	58	B	79	B	89	B	129	B	69	B	179	B	69	B	229	B	48	B
30	B	56	B	80	B	87	B	130	B	45	B	180	B	58	B	230	B	48	B
31	B	120	B	81	B	44	B	131	B	44	B	181	B	44	B	231	B	49	B
32	B	58	B	82	B	63	B	132	B	90	B	182	B	44	B	232	B	72	B
33	B	81	B	83	B	56	B	133	B	95	B	183	B	87	B	233	B	44	B
34	B	58	B	84	B	45	B	134	B	44	B	184	B	89	B	234	B	58	B
35	B	37	B	85	B	45	B	135	B	45	B	185	B	45	B	235	B	55	B
36	B	56	B	86	B	89	B	136	B	84	B	186	B	45	B	236	B	130	B
37	B	58	B	87	B	87	B	137	B	58	B	187	B	69	B	237	B	89	B
38	B	37	B	88	B	44	B	138	B	49	B	188	B	58	B	238	B	87	B
39	B	49	B	89	B	63	B	139	B	69	B	189	B	44	B	239	N	1	
40	B	58	B	90	B	56	B	140	B	45	B	190	B	44	B	240	N	1	
41	B	83	B	91	B	45	B	141	B	44	B	191	B	87	B	241	N	1	
42	B	49	B	92	B	45	B	142	B	90	B	192	B	89	B	242	N	1	
43	B	44	B	93	B	89	B	143	B	95	B	193	B	45	B	243	N	2	
44	B	89	B	94	B	87	B	144	B	44	B	194	B	45	B	244	N	1	
45	B	79	B	95	B	44	B	145	B	45	B	195	B	69	B	245	N	1	
66	B	44	B	96	B	82	B	146	B	84	B	196	B	58	B	246	N	1	
47	B	49	B	97	B	85	B	147	B	58	B	197	B	103	B	247	N	97	B
48	B	66	B	98	B	49	B	148	B	49	B	198	B	69	B	248	N	1	
49	B	49	B	99	B	44	B	149	B	69	B	199	B	58	B				
50	B	58	B	100	B	49	B	150	B	45	B	200	B	103	B				
Sum tellere:				14 458		Nevner =		14 458											

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-2020	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

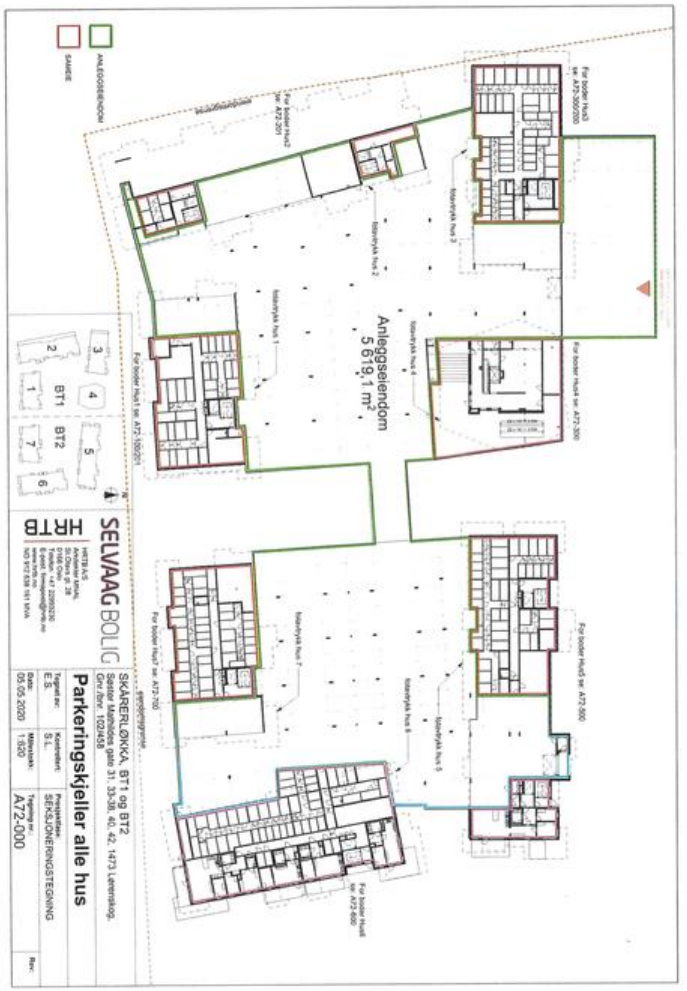
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			

Sum tellere: 14458 | Nevner = 14458

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-2020	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

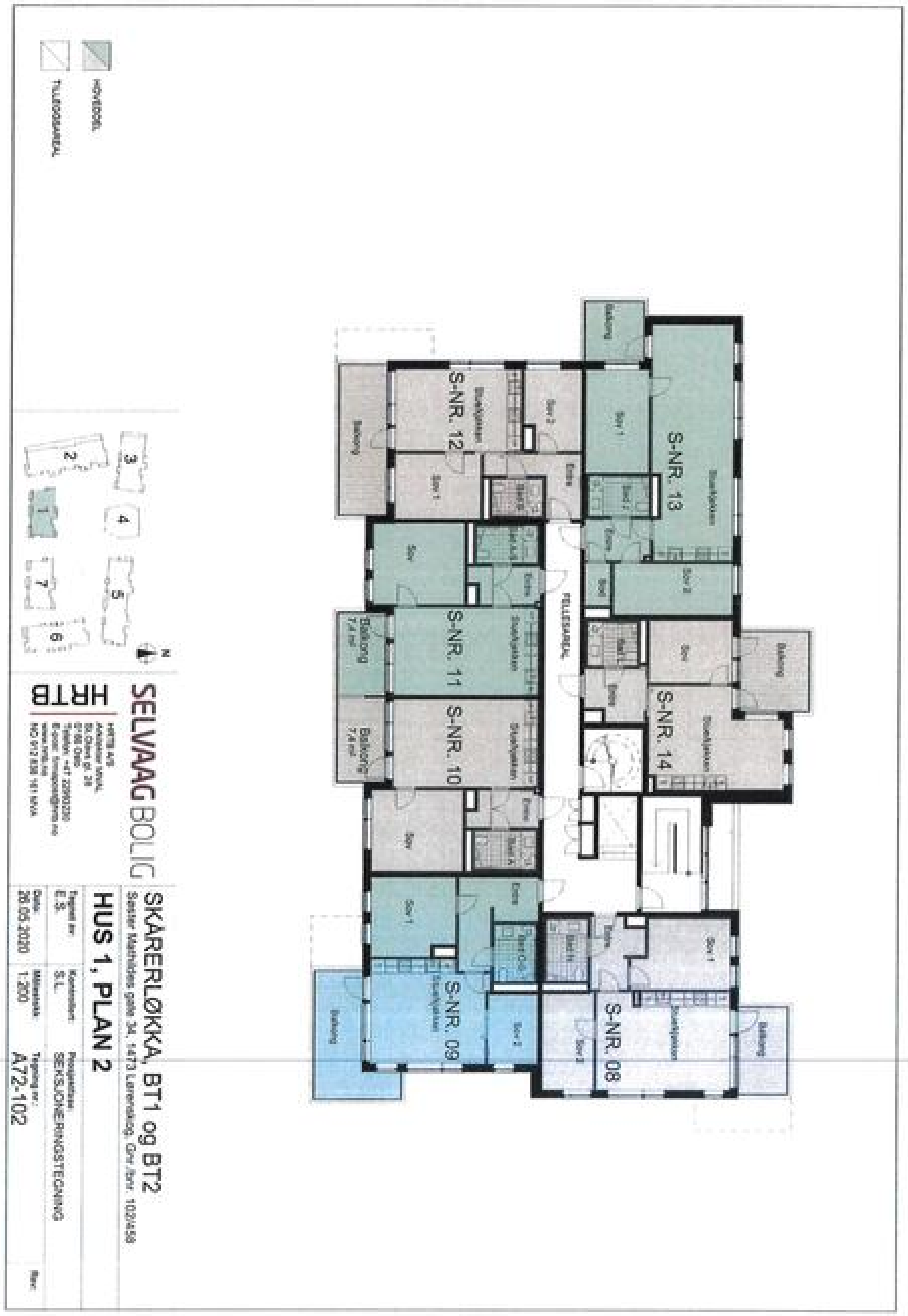


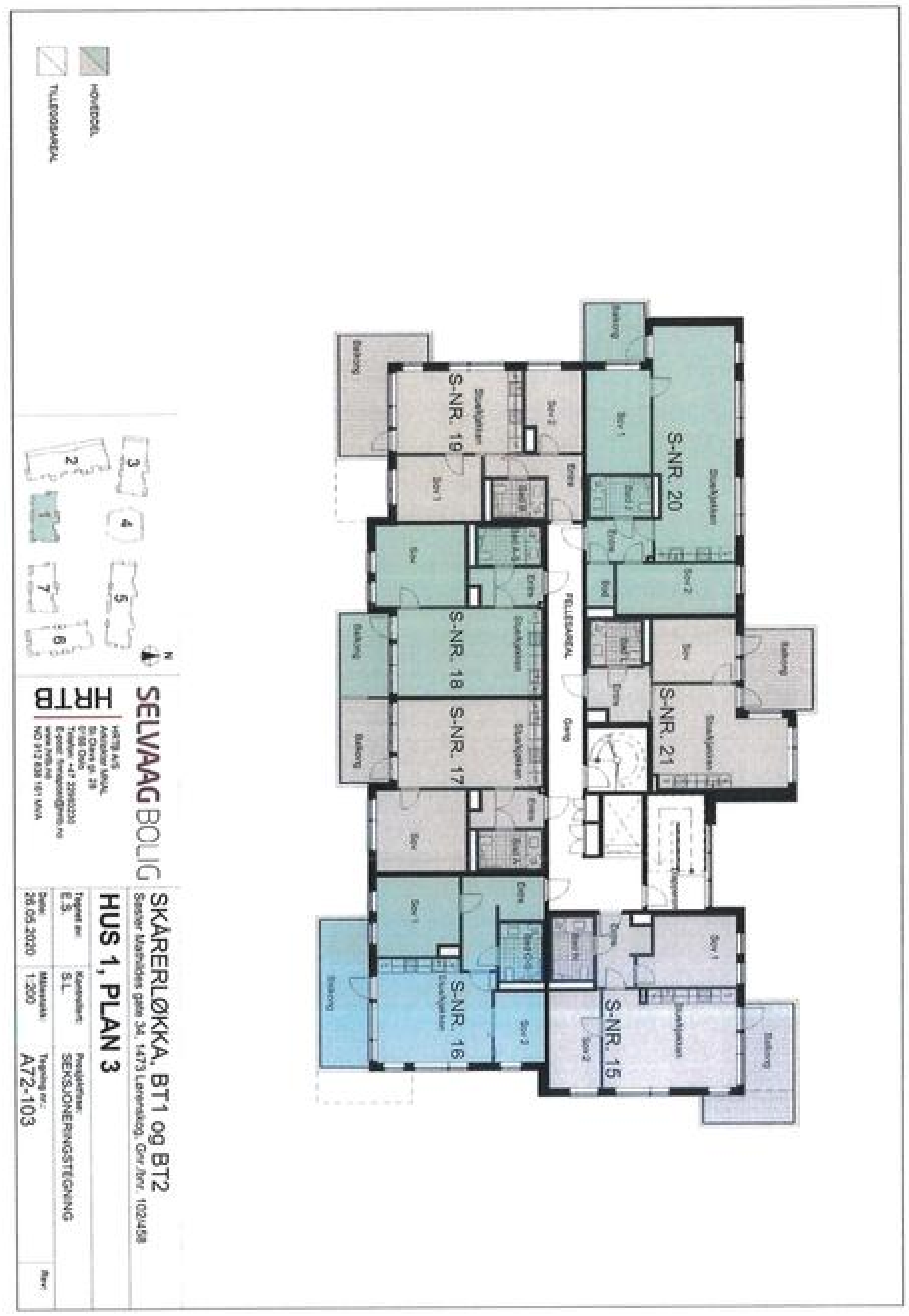
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



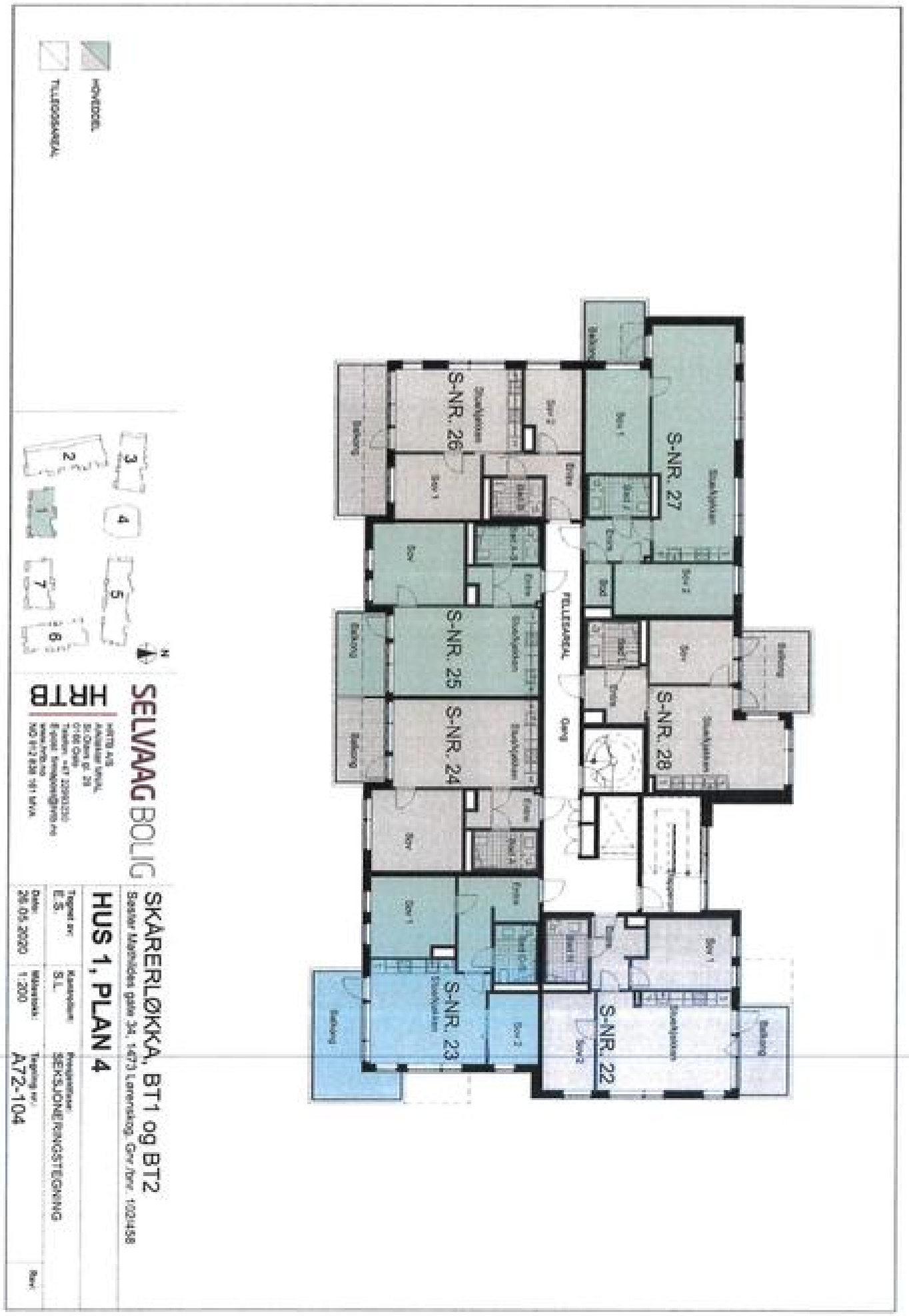
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



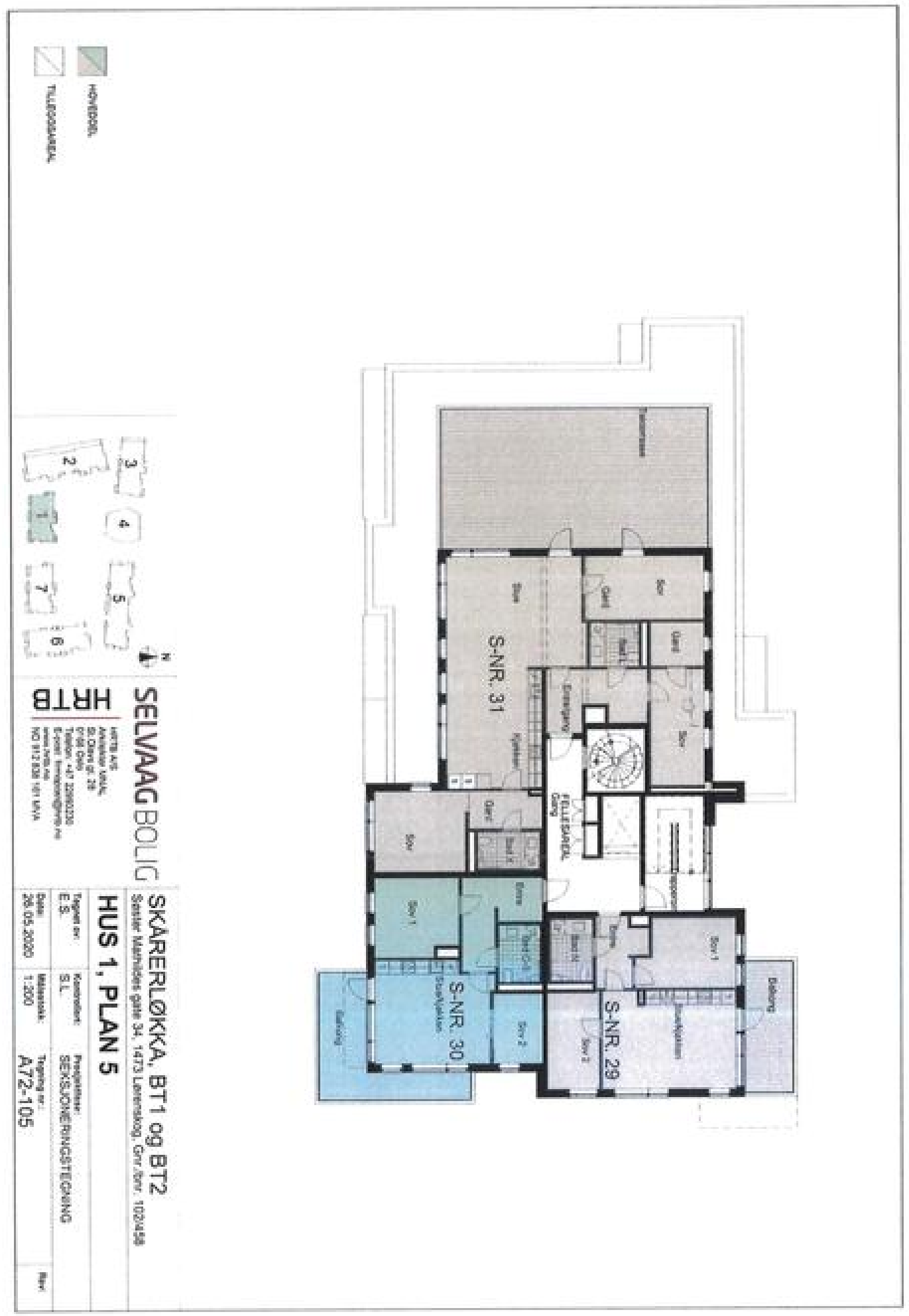

HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
S-NR. 08
S-NR. 09
S-NR. 10
S-NR. 11
S-NR. 12
S-NR. 13
S-NR. 14
FELLESAREAL
SELVAAG BOLIG
HRTB
SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
HUS 1, PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING
28.05.2020
1:200
A72-102


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
S-NR. 15
S-NR. 16
S-NR. 17
S-NR. 18
S-NR. 19
S-NR. 20
S-NR. 21
FELLESAREAL
SELVAAG BOLIG
HRTB
SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
HUS 1, PLAN 3
SEKSJONERINGSTEGNING
28.05.2020
1:200
A72-103

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



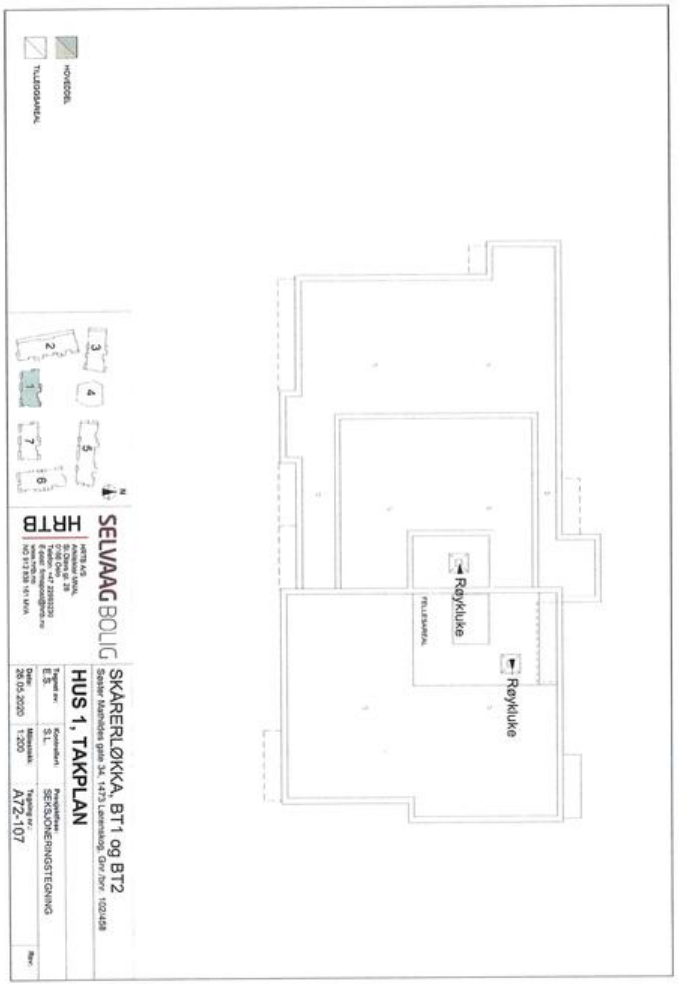
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



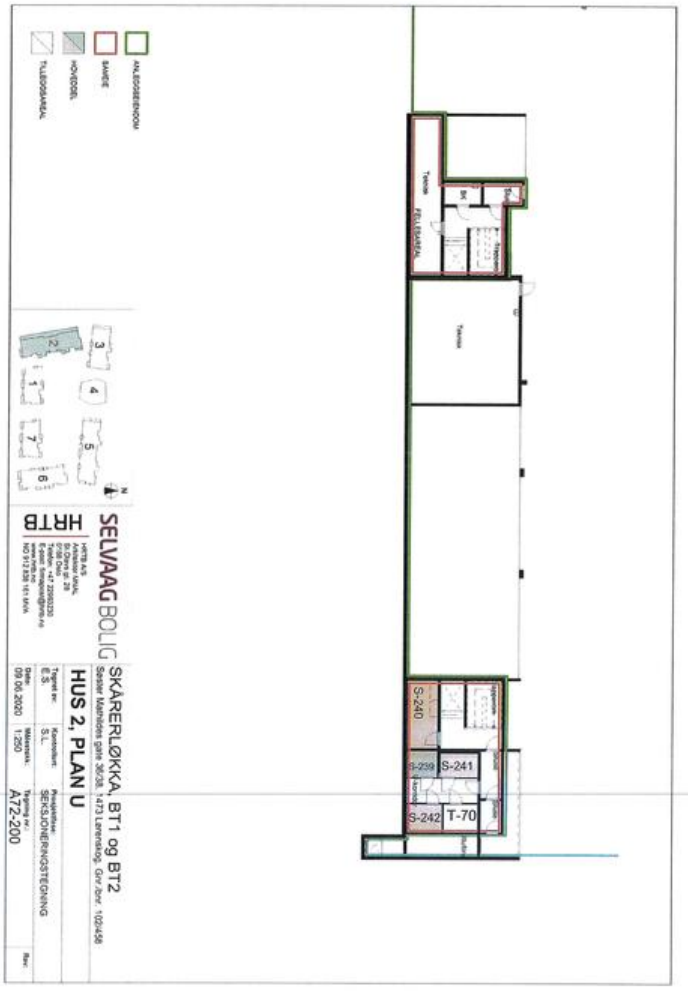
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



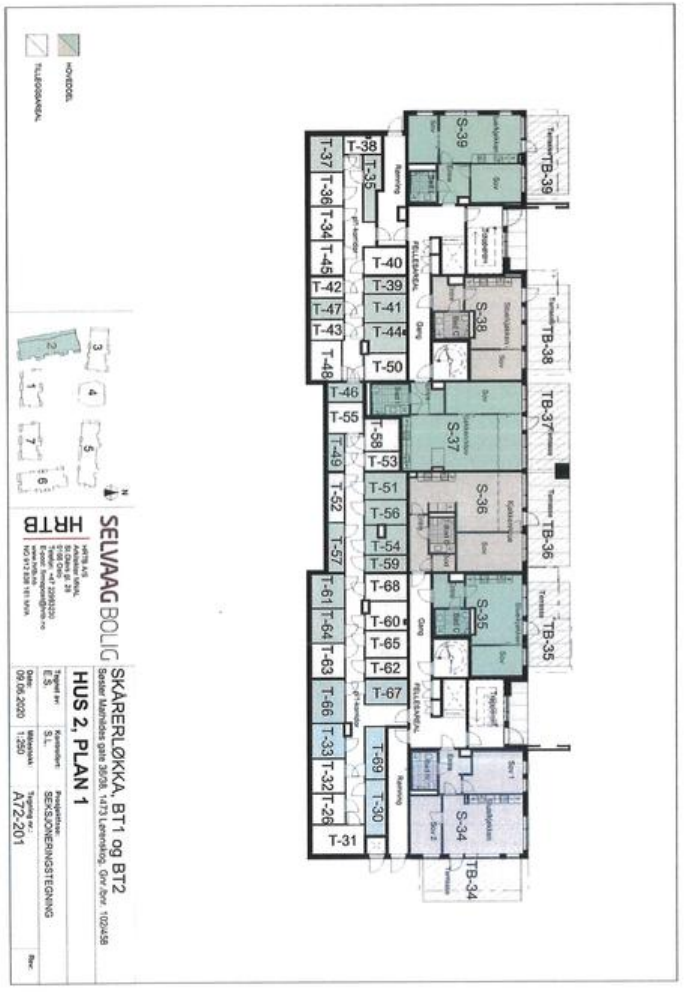
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



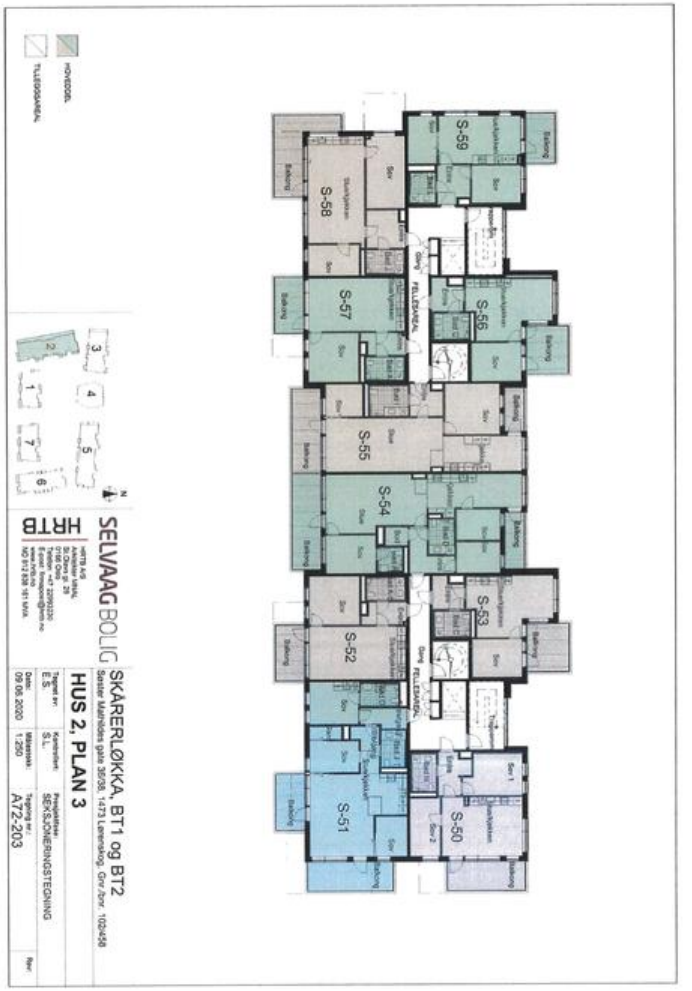
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



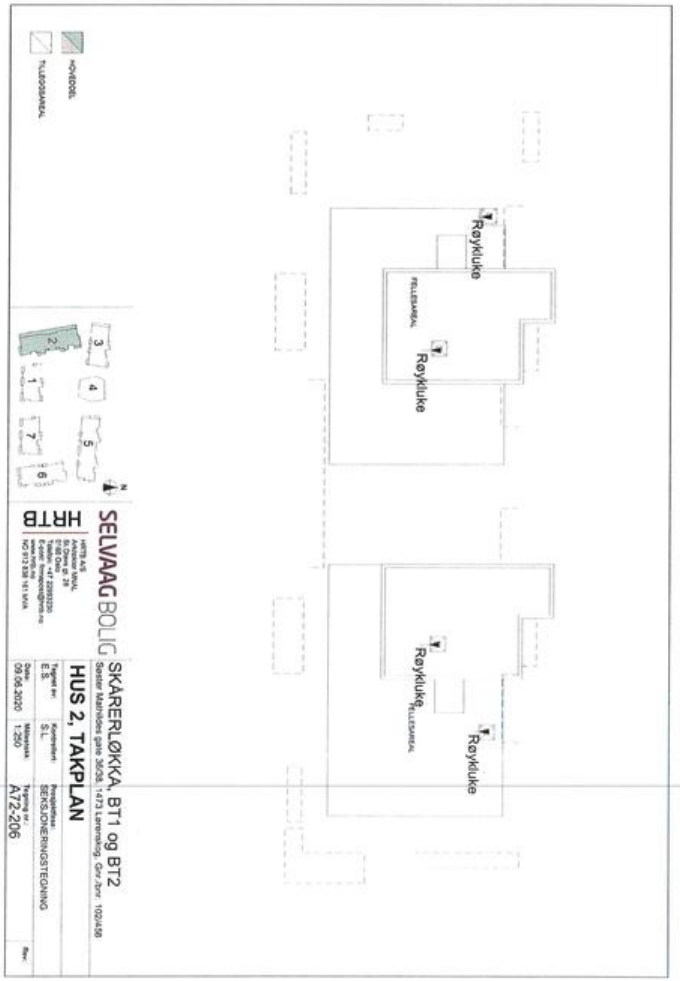
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



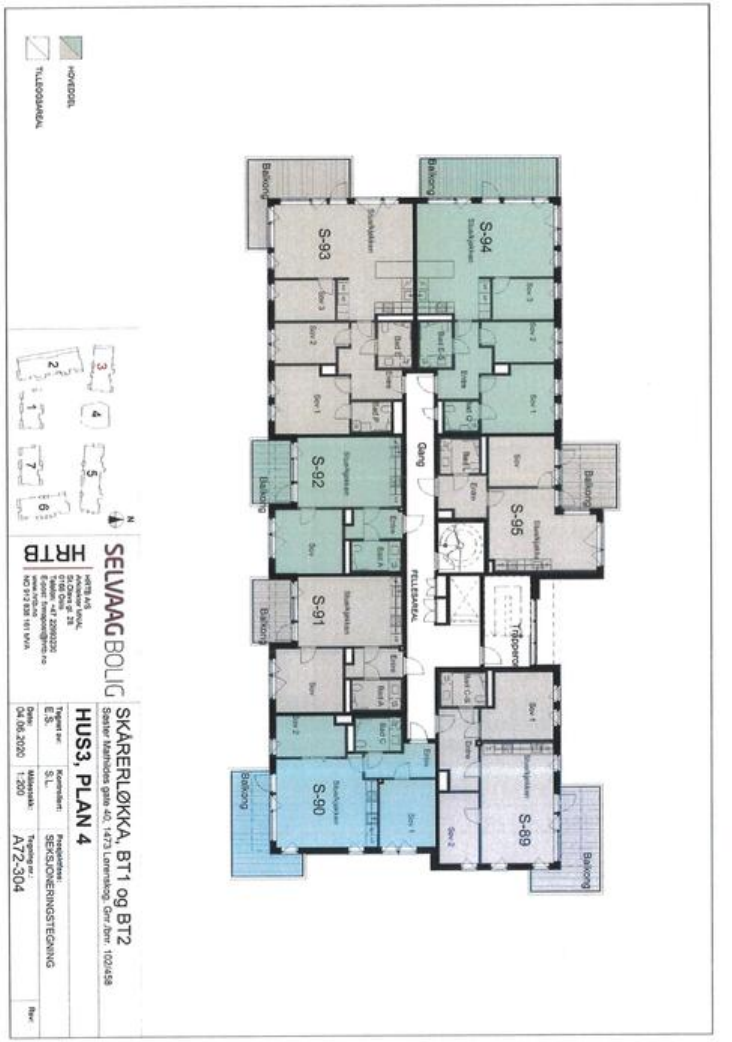
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



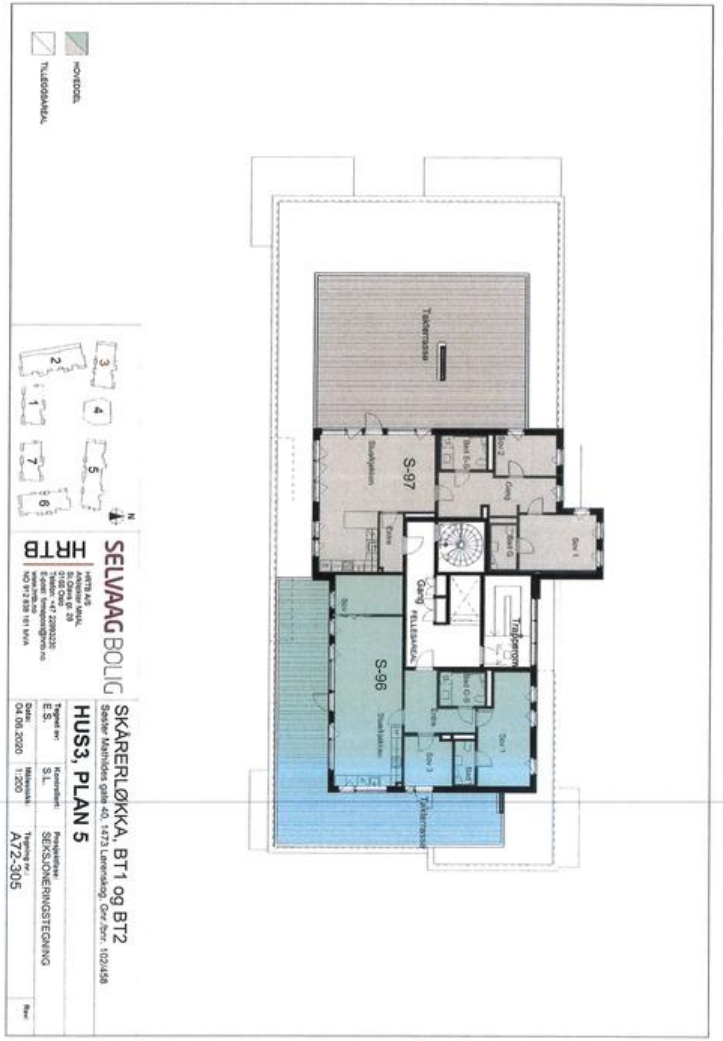
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



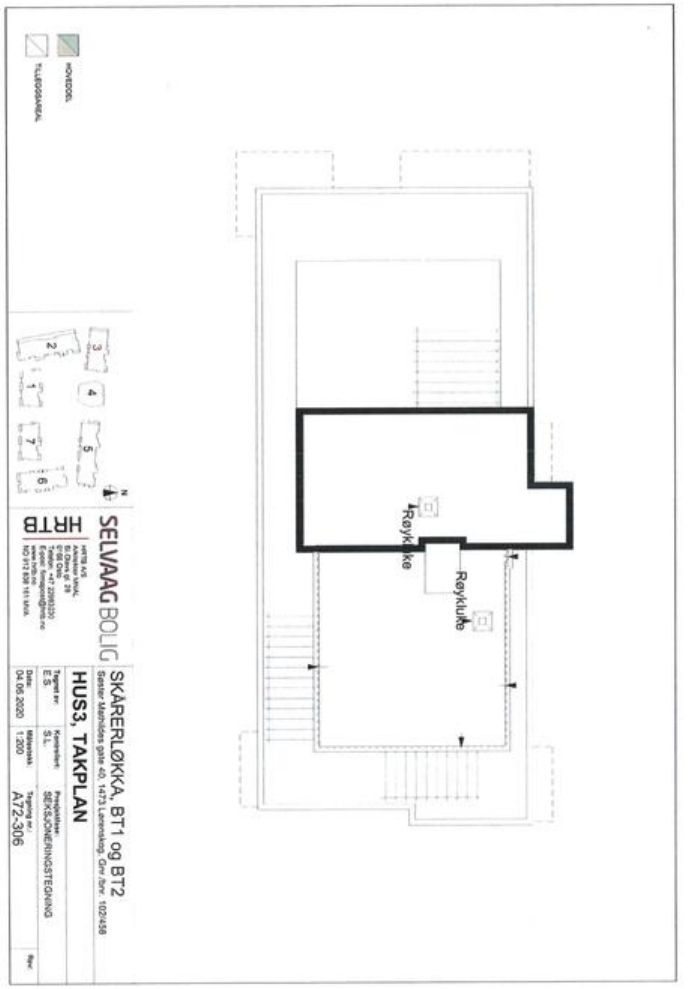
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

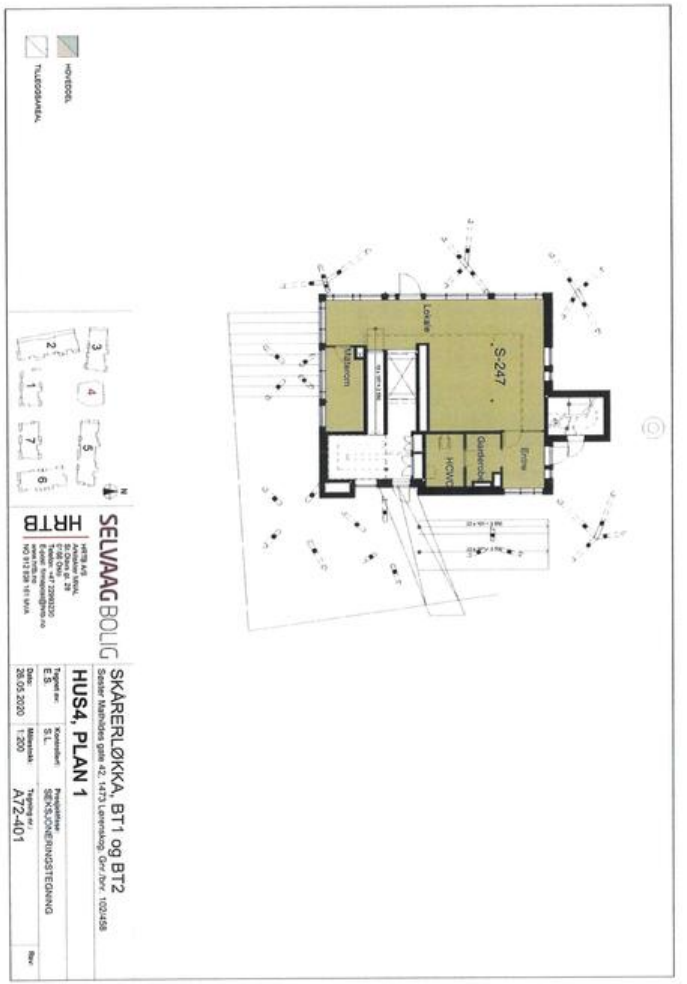


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

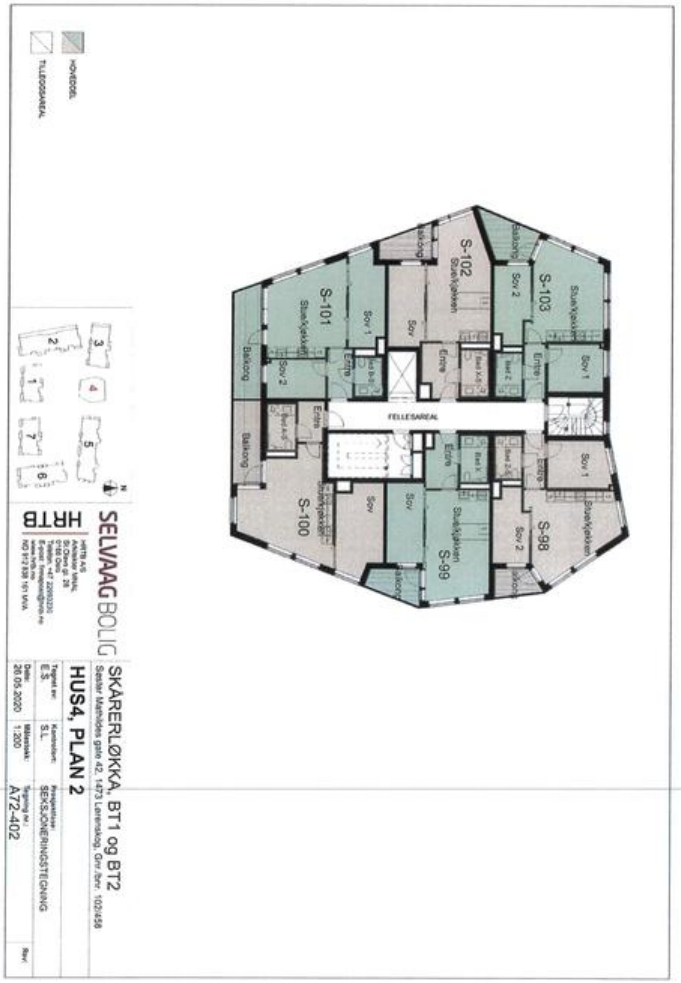


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

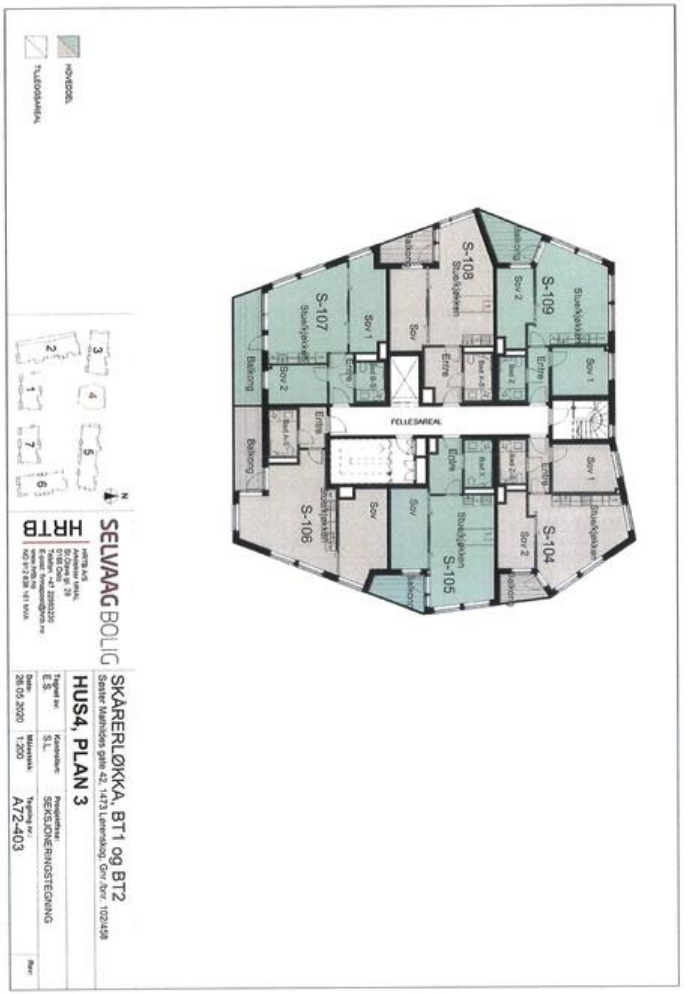




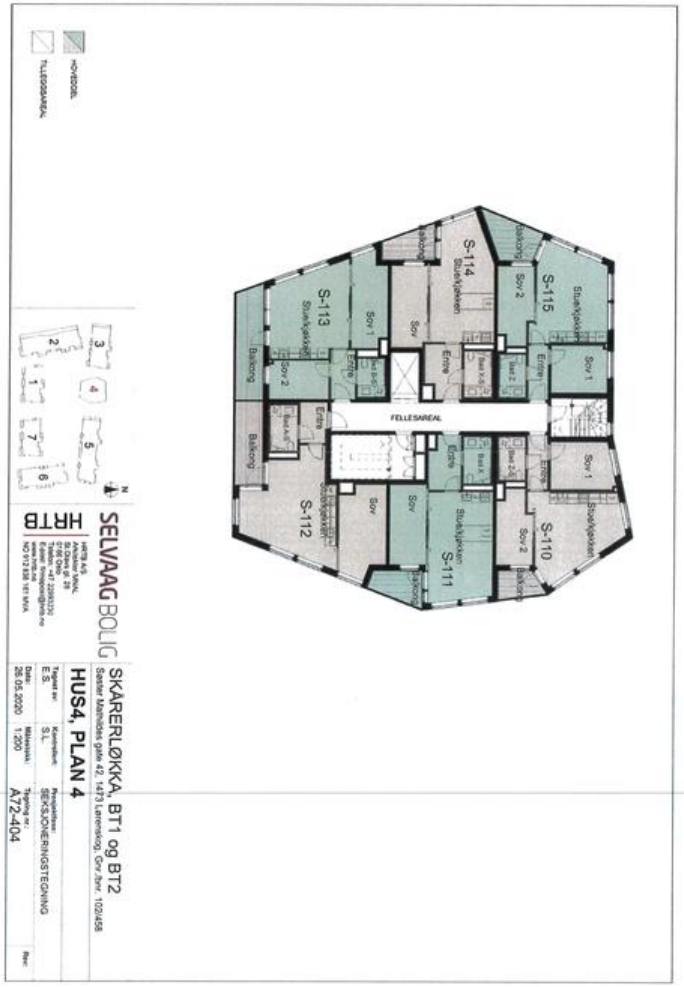
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



SELVAAG BOLIG

SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
Sanner Matnildes gate 42, 1473 Lørenskog, Gnr./bnr. 102/458

HUS4, PLAN 4

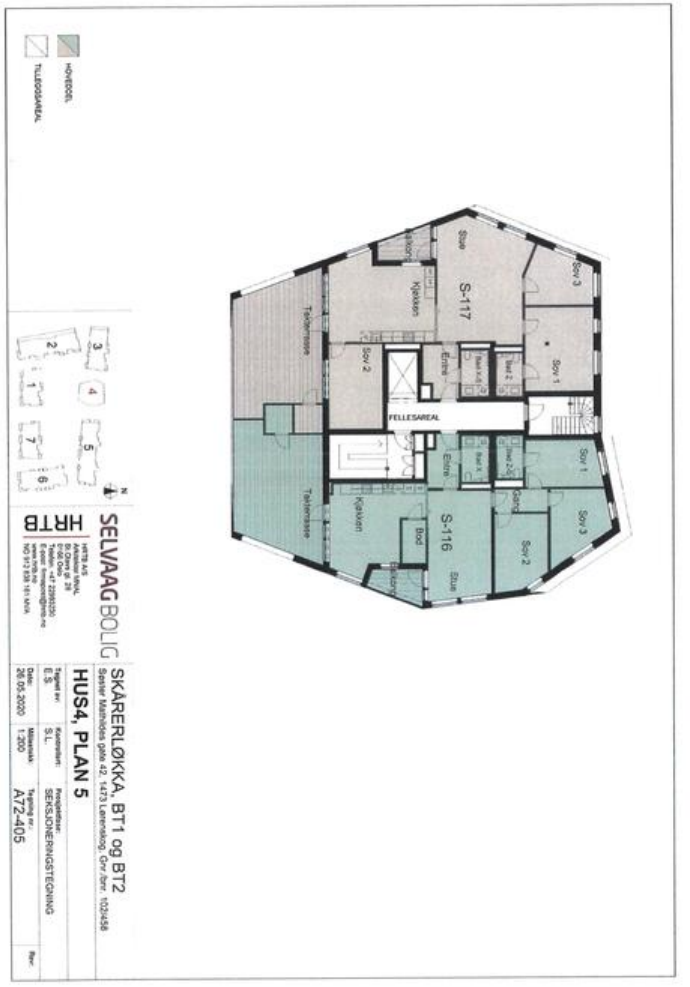
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:
E.S	S.L	SEKSJONERINGSTEGNING
Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:
26.05.2020	1:200	A72-404

Rev:

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0130 Oslo
Telefon: +47 22931230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 181 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



SELVAAG BOLIG

SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
Sanner Matnildes gate 42, 1473 Lørenskog, Gnr./bnr. 102/458

HUS4, PLAN 5

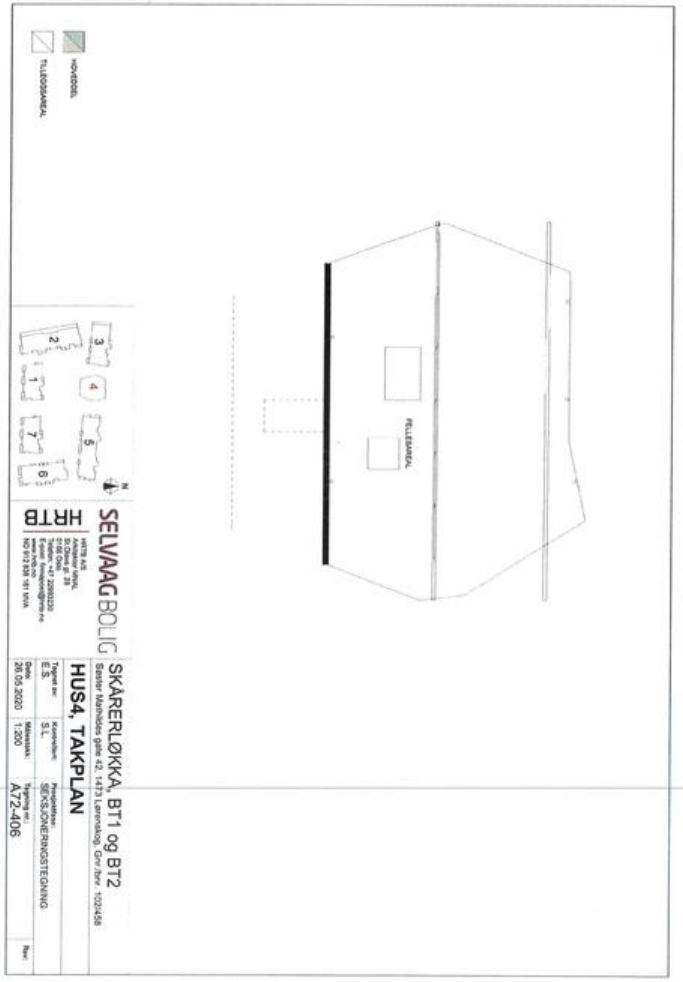
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:
E.S	S.L	SEKSJONERINGSTEGNING
Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:
26.05.2020	1:200	A72-405

Rev:

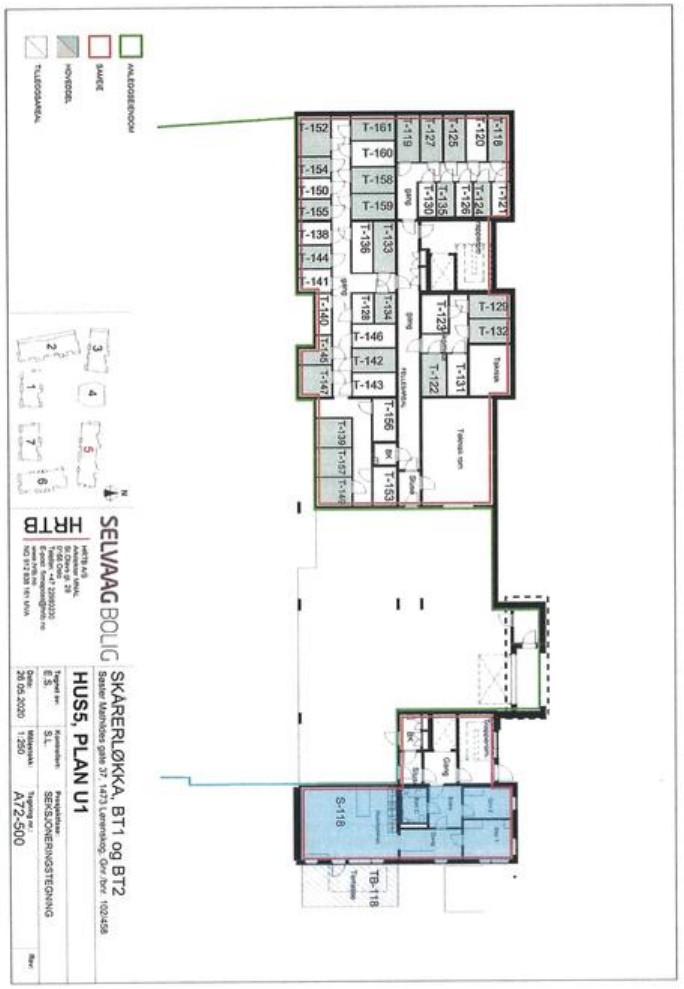
HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0130 Oslo
Telefon: +47 22931230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 181 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44





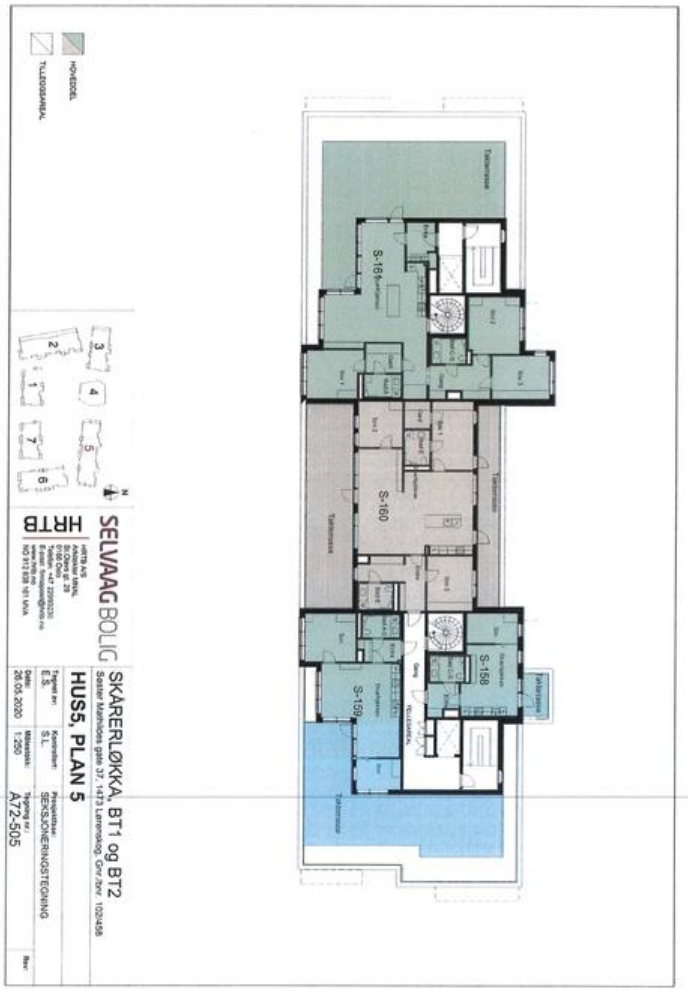
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

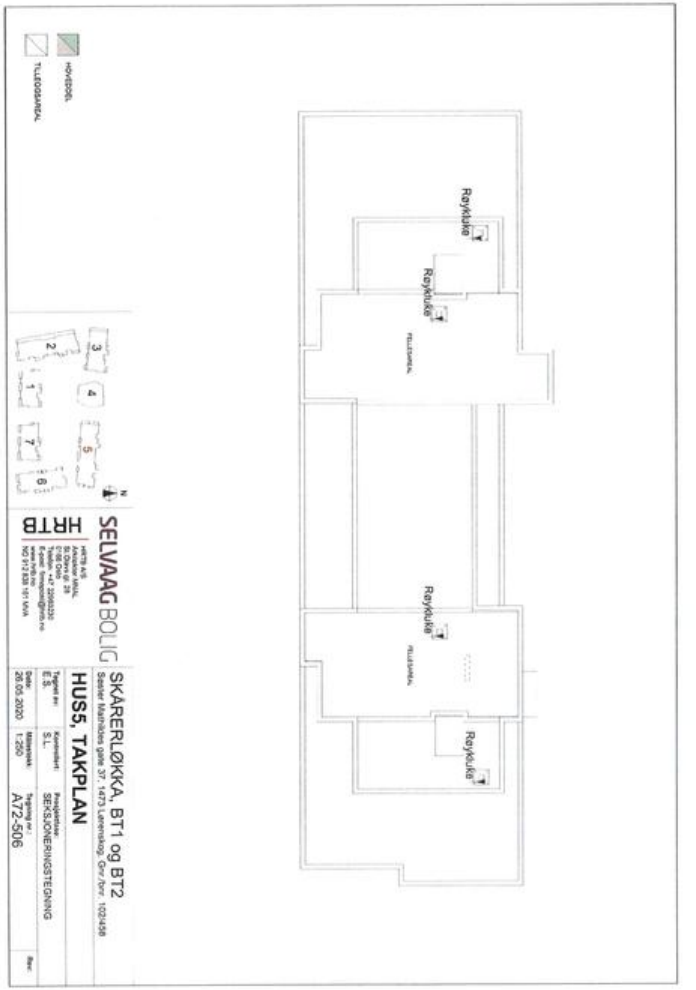


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

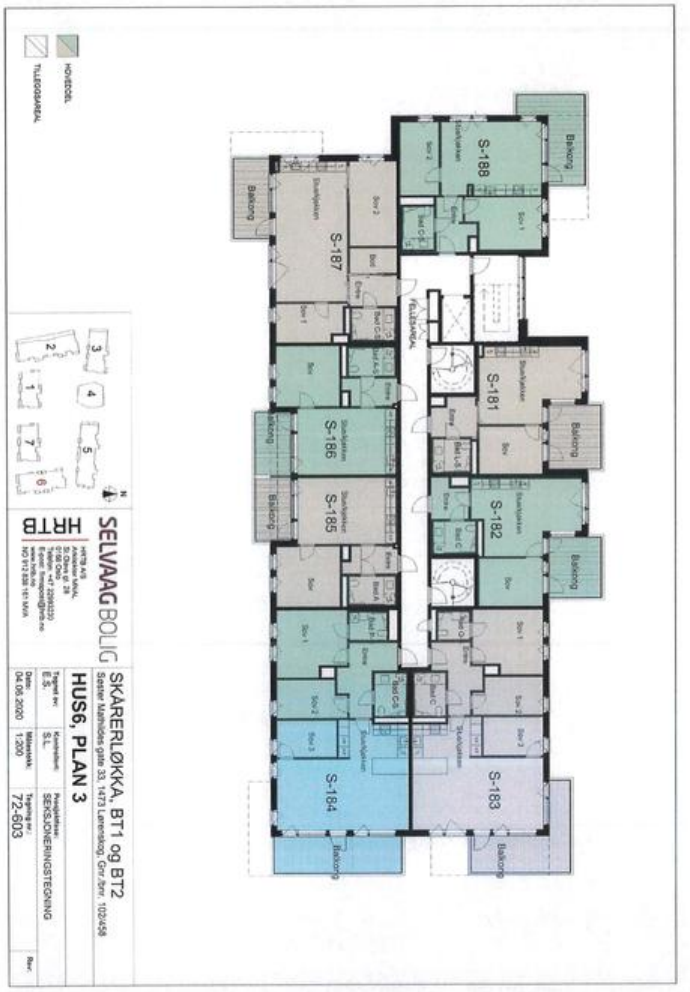


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

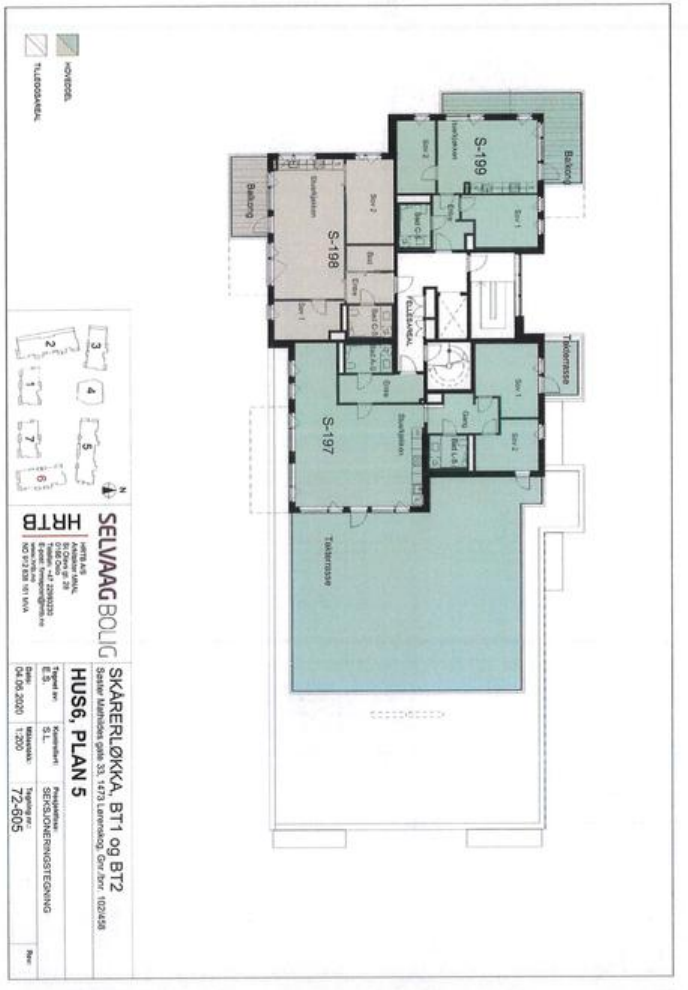




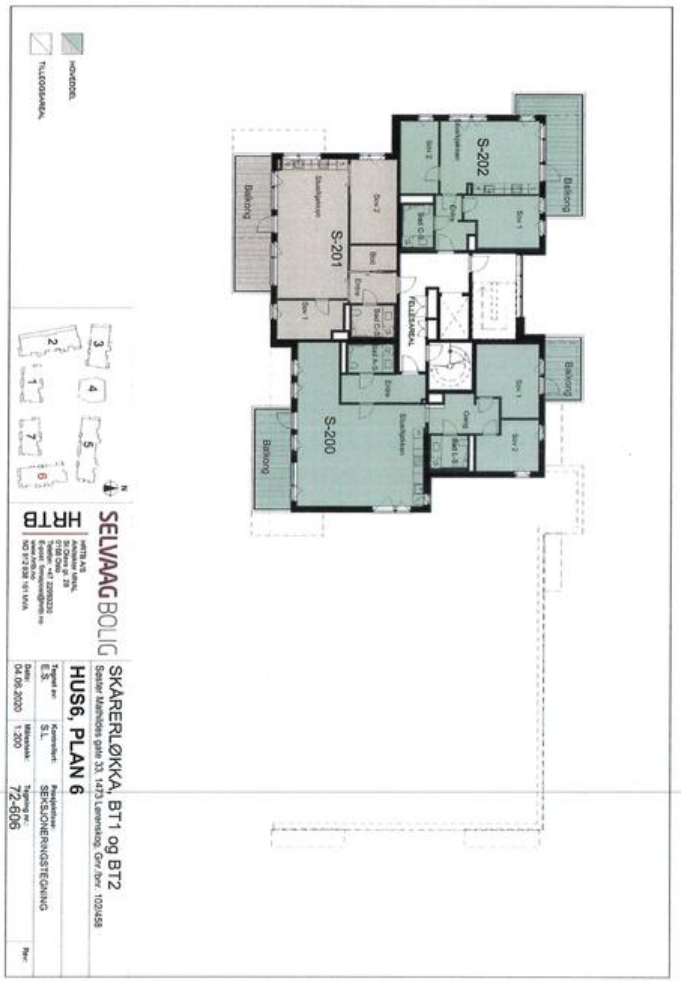
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



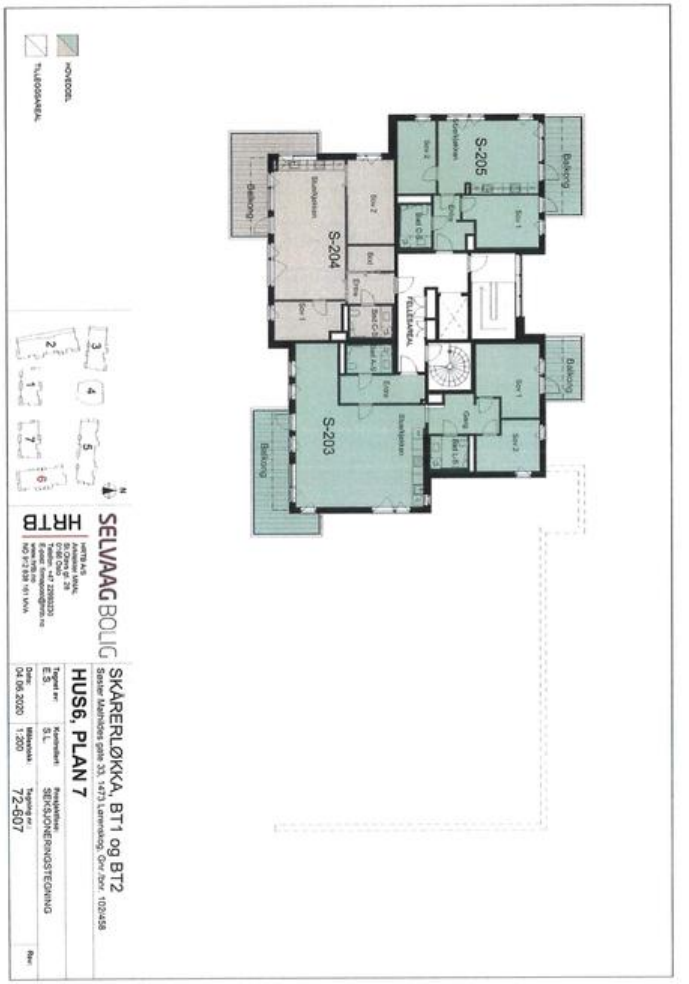
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



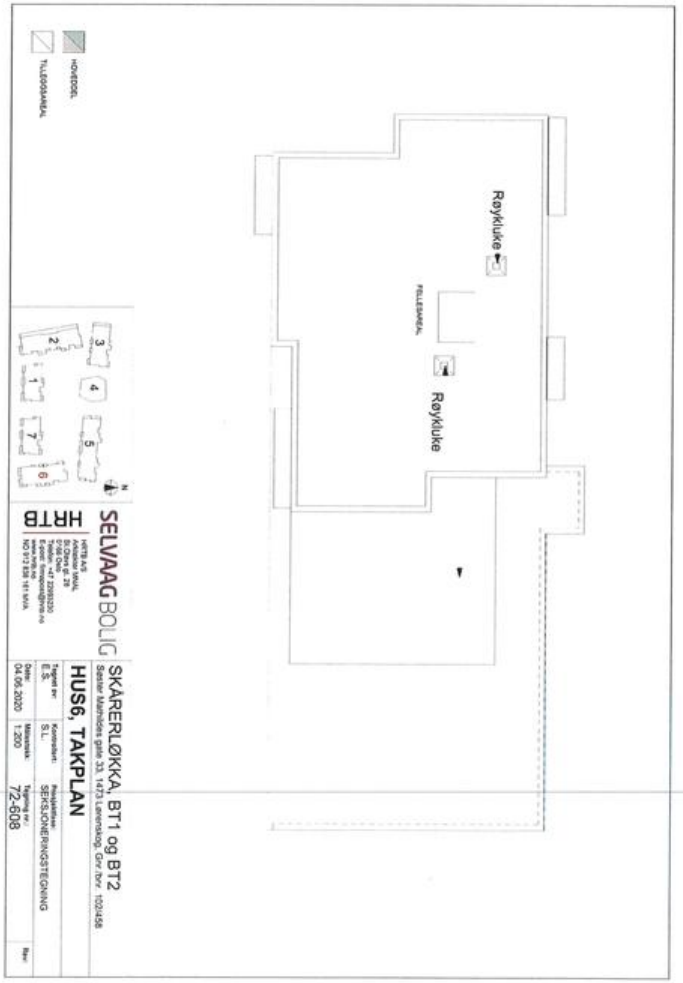
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44

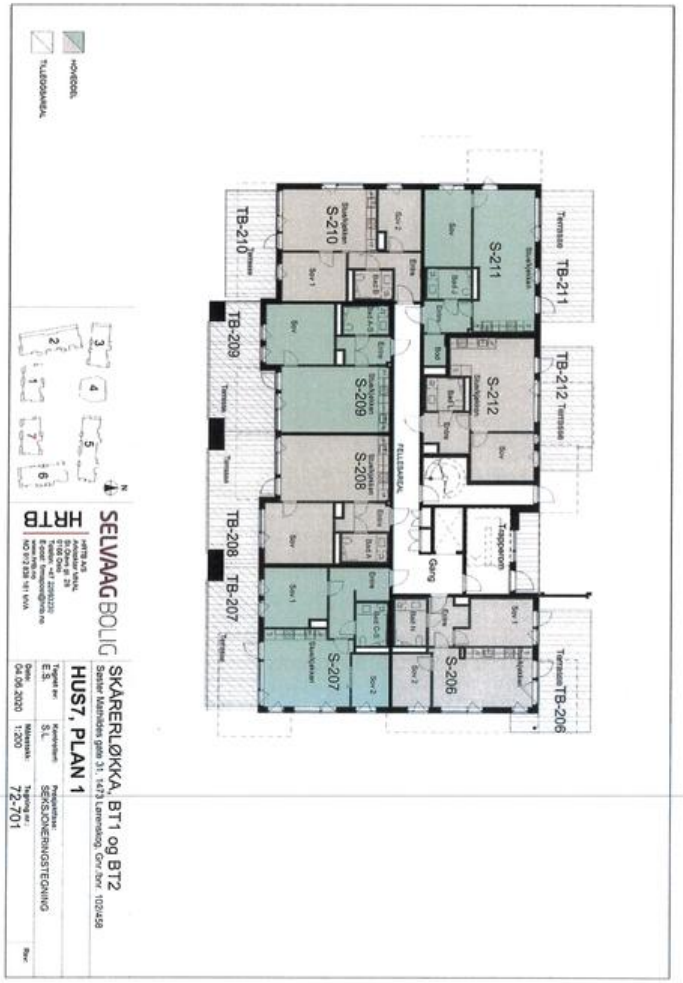


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



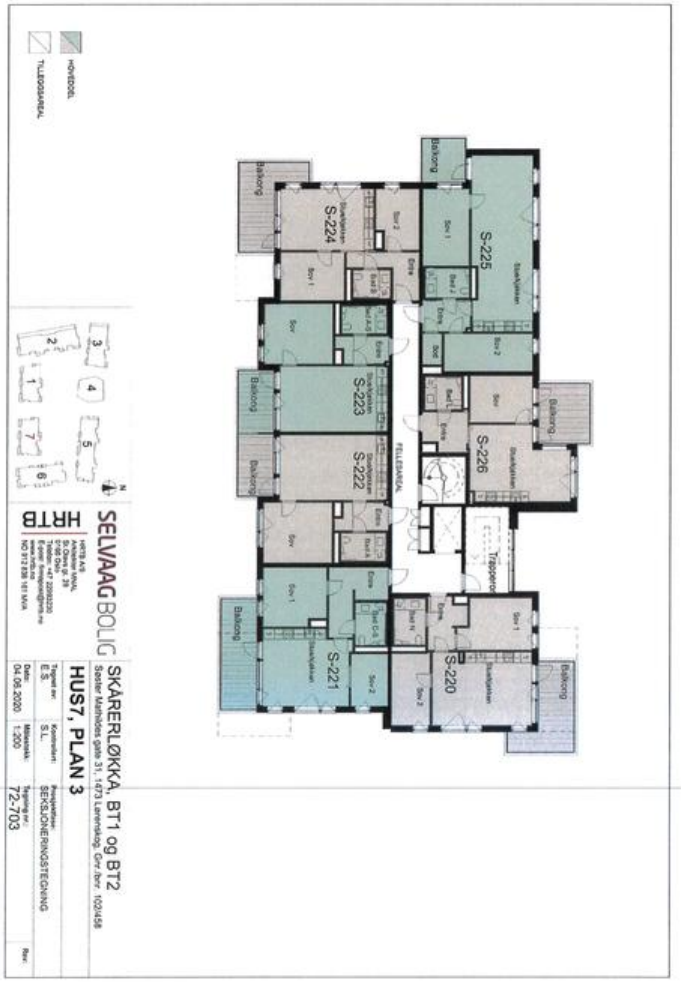


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44





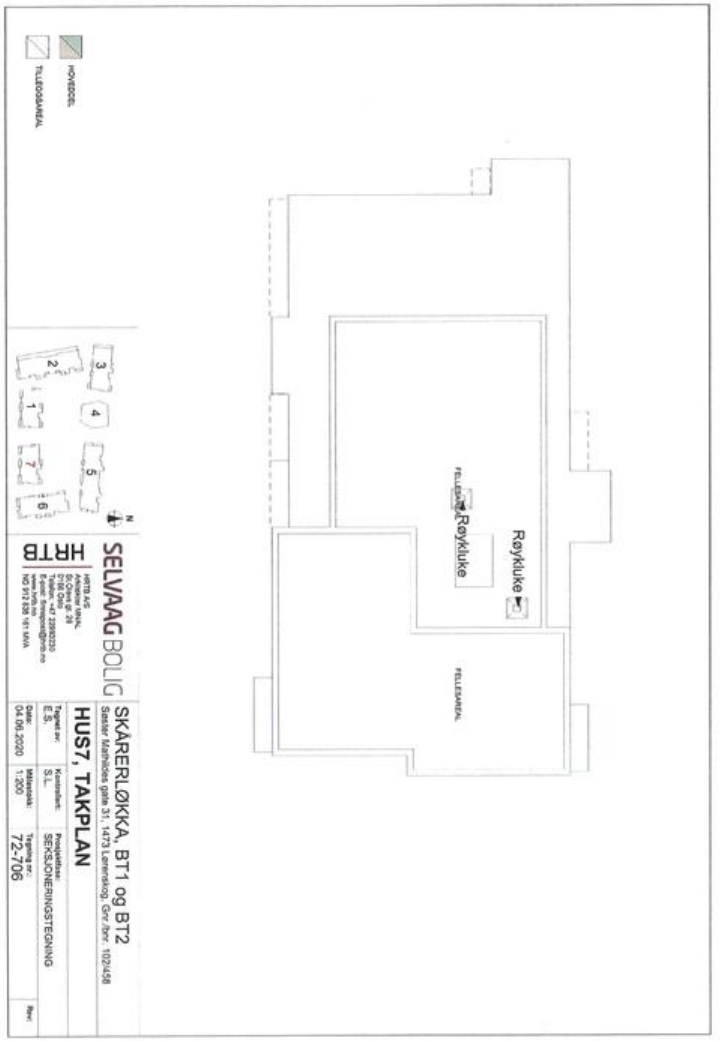
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



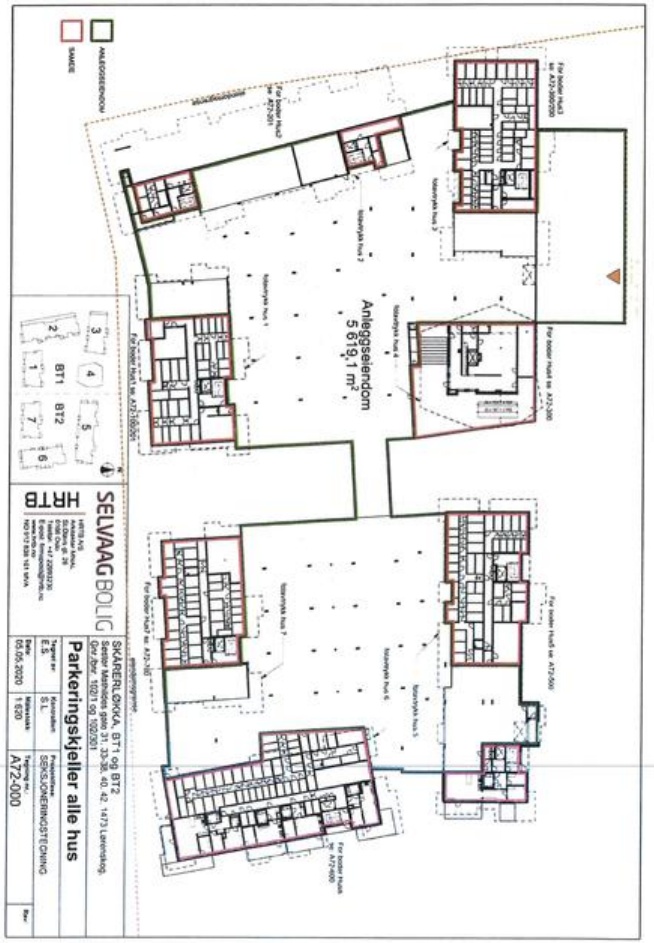
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
S-236
S-235
S-234
Takterrasse
Balkong
Balkong
SELVAAG BOLIG
SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
Sætter Mathildes gate 31, 1473 Lørenskog, Gnr/Bnr: 102/458
HUS7, PLAN 5
HRTB
Tegnet av: E.S
Kontrollert: S.L
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNING
Dato: 04.06.2020
Målestokk: 1:200
Tegning nr.: 72-705
Rev:


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
Røykluke
Røykluke
FELLESAREAL
FELLESAREAL
SELVAAG BOLIG
SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2
Sætter Mathildes gate 31, 1473 Lørenskog, Gnr/Bnr: 102/458
HUS7, TAKPLAN
HRTB
Tegnet av: E.S
Kontrollert: S.L
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNING
Dato: 04.06.2020
Målestokk: 1:200
Tegning nr.: 72-706
Rev:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Uthentet 2024-04-18 10:44



Søster Mathildes gate 38

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 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
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Mailand videregående skole	900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	6 min 3.8 km

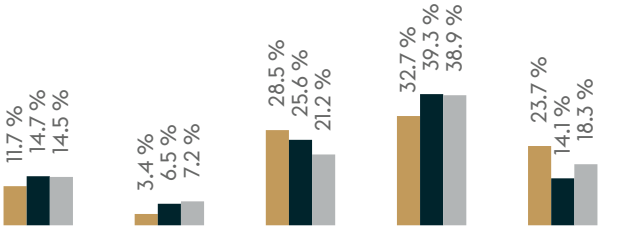
Offentlig transport

Vallerudveien	Linje 110, 110E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	7 min 3.2 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	10 min 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 15 km
Oslo Gardermoen		32 min

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år...	108 barn	2 min 0.1 km
Solheim barnehage (1-5 år)	82 barn	9 min 0.8 km
Benterud barnehage (0-5 år)	70 barn	10 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

Triaden sportssenter	9 min
Rolvsrud stadion	9 min
Mudo Lørenskog	6 min
Sporty 60+	8 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 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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/lillestroem

90252930

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/rekkehus: **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: 65-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søster Mathildes gate 38 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 458, snr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 459 (ideell andel 1/185) 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