

Søster Mathildes gate 33



Velkommen til

Søster Mathildes gate 33



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2025

Lørenskog

Moderne 4-roms topp-/hjørneleilighet fra 2021 m/solrik balkong på 14 kvm. Garasjeplass m/el. Selvaag Pluss. V.vann inkl.

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	172 200,-
Totalpris	6 972 200,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 721,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Ansvarlig megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no
Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Moderne 4-roms topp-/hjørneleilighet fra 2021 med garasje og herlig balkong på hele 14 kvm. Boligen holder god standard samt har store vindusflater på to kanter som slipper inn rikelig med naturlig lys. Toppleilighet -øverst på sin del av bygget.

- Legg merke til:
- Kun TG 1 og 0
- Store vindusflater
- 14 kvm hjørnebalkong
- To bad og tre soverom
- Garasjeplass med elbil-lader
- Smakfulle material- og fargevalg
- Vannbåren gulvvarme på begge bad + varmtvann inkl.
- Selvaag pluss medlemsskap. Inkluderer kaffebar, aviser, gym, gjesterom, selskapslokaler, m.m.
- Triaden kjøpesenter rett ved

- Her bor du sentralt til i Lørenskog i et tilbaketrukket og hyggelig nabolag - Et attraktivt bomiljø og praktisk beliggenhet. Kort vei til gode kollektivtilbud, servicetilbud, butikker, trening, m.m.

Arealer og innhold

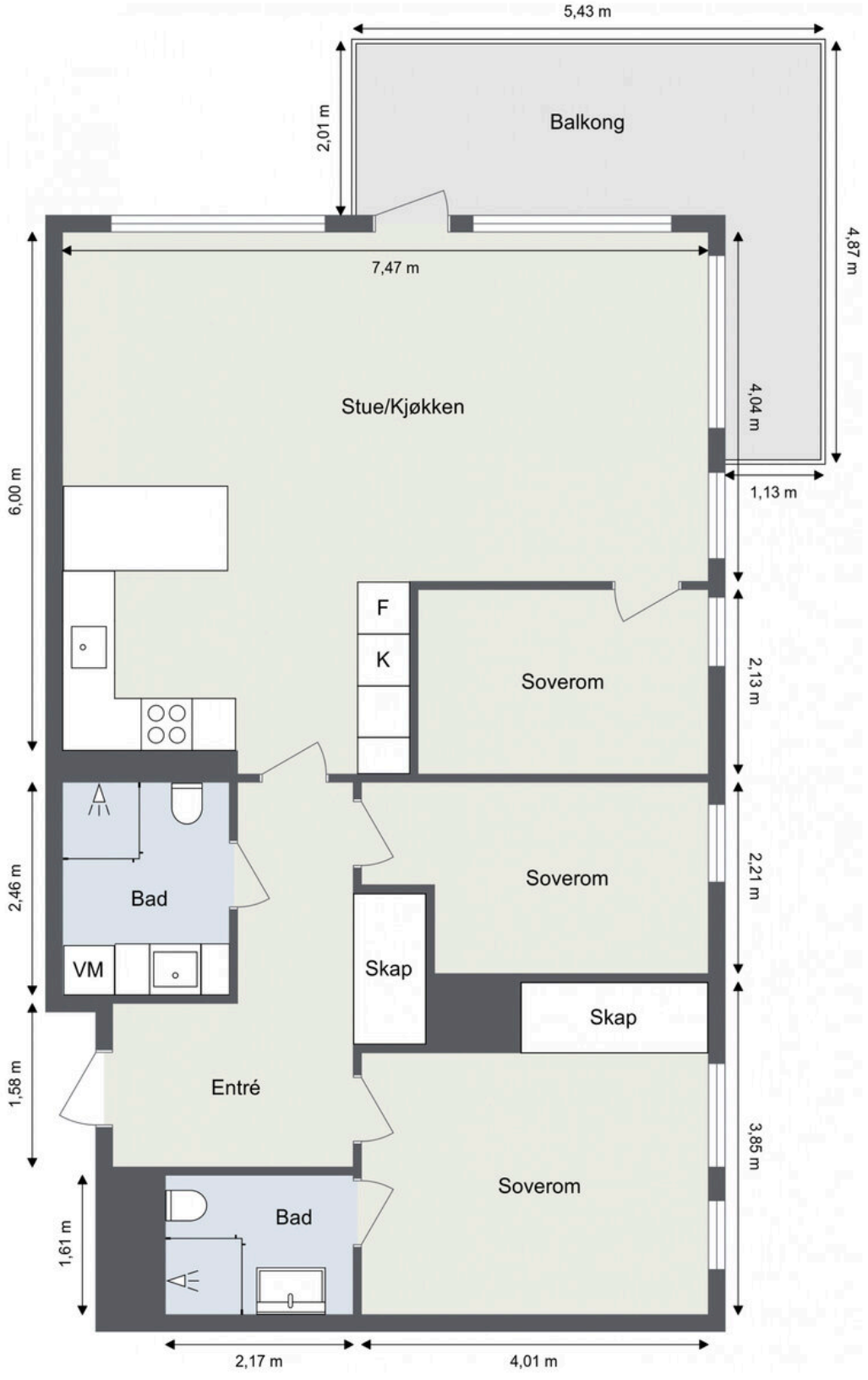
BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, 2 bad, stue/kjøkken og 3 soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


5,43 m
2,01 m
Balkong
4,87 m
7,47 m
Stue/Kjøkken
4,04 m
1,13 m
6,00 m
F
K
Soverom
2,13 m
2,46 m
Bad
VM
Soverom
2,21 m
Skap
Skap
1,58 m
Entré
3,85 m
Soverom
Bad
1,61 m
2,17 m
4,01 m






































AEG




LOUIS VUITTO







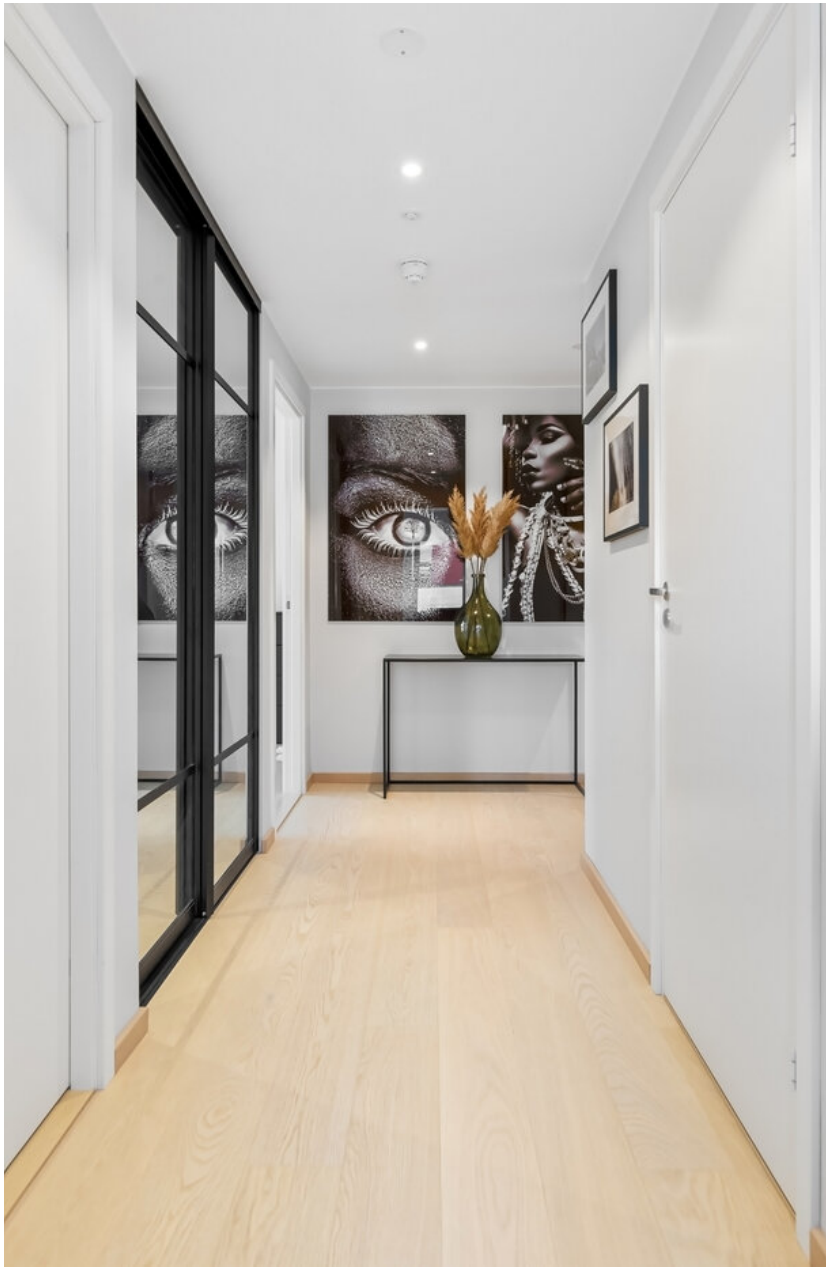






















Informasjon

Søster Mathildes gate 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0338/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 458, snr 192 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 459 (ideell andel 1/185) i Lørenskog kommune

Selger
Vidar Sung Osen

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjon parkeringsplass forretningsfører)
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 972 200,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 900,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, 2 bad, stue/kjøkken og 3 soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Innhold

Entré, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken med utgang til 14 kvm balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca 5 kvm og en parkeringsplass (nr. 86) i felles garasjeanlegg. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Dokumentasjon:
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Beskrivelse: Glatte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 125 cm. Stikkontakt og utebelysning.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over

klosett i begge bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran i teknisk rom i felles gang.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme i begge bad med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap over klosett i begge bad.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i entré.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Samsvarserklæring signert og datert 24.08.2021 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg. TG: 0.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 0.

Himling:
Sparklet og malte plater bad og entré. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde er målt til 2,66 meter i stue/kjøkken og til 2,32 meter i entré. TG: 0.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med speil- og

glatte fronter i ett soverom. TG: 1.

Bad 1:
Badet er er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad, 4. etasje
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. TG: IU.

Bad 2:
Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Gulv – Bad 2:
Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger – Bad 2:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad 2:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG: 1.

Hulltaking – Bad 2:
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 86) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

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.

Sameiet består av 185 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende ideell andel 1/185. Garasjeanlegget er opprettet som realssameie til boligseksjonen. Garasjeplass følger boligseksjonen ved salg. Felleskostnader kr. 150,- pr md for garasjeplass kommer i tillegg til vanlige felleskostnader.

Garasjeandelen kan selges internt i sameie, selger må tinglyse eierandelen på seksjonen til kjøper.

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.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer. 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.

I følge vedtekter.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen var ny i 2021, begge bad er kabinettbad

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
Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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
Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten var ny i 2021

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 14.06.2024 i forbindelse med forsøk på salg, men salg ble ikke gjennomført pga tidsmangel.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt i takstrapport fra 14.06.2024, som referert til i pkt 22.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har varslet om økning av renovasjonskostnader, gjeldende fra 01.08.2025!

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Er en del av pluss konseptet til Selvaag, med bemannet resepsjon, tilgang til møterom, fellesarealer, concierge tjenester, treningsrom etc.

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

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling med video.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold for registrering.

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

B - lysegrønn

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

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.

Energiattest er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Vannbåren gullvarme på begge bad. Varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk 2024:
4 636 kWh/kr. 3 786,-
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Avregning varmt og kaldt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA - På overtagelse må målerstand meldes til ISTA:
https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 721,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto gulvvarme, vann og avløp, internett, Selvaag Pluss, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggningsforsikring, heisdrift, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Akonto gulvvarme, vann og avløp kr. 2 158,-
Selvaag Pluss kr. 150,-
Internett kr. 617,-
Felleskostnader 2 796,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 5 721,-

Felleskostnader garasjeplass kr. 150,- pr mnd kommer i tillegg.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
I følge styreleder per 04.08.25, er det ikke planlagt å justere felleskostnader pt.
Det er mulig Selvaag Pluss øker fra kr 150 til ca. kr 180,- pr mnd, dette styrebehandles i disse dager.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 721,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 527 910,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 111 638,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles internett og TV-avtale med Telenor. Det er snakk om å gå over til GlobalConnect, med kun internett. Dette styrebehandles i disse dager.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skårerbyen 1 Sameie, orgnr. 926017241

Om sameiet

Skårerbyen 1 Sameie består av 248 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer
926017241.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

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.

Styrets arbeid den siste tiden:
- 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.
- Ferdigstillelse av treningsstudio

I følge innkalling til årsmøte 2025.

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. Månedspris på dette er kr 150,- . Abonnementet tegnes hos nabovert i KONGLA og månedlig trekk vil bli foretatt av OBOS eiendomsforvaltning som del av fellesutgiftene.

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

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. En seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. I følge vedtekter § 2(2).

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 22 167,- 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,-.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Se husordensregler og vedtekter § 5 for vedlikeholdsplikter.

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)
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.

Arealbekreftelse fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral beliggenhet i Lørenskog med kort vei til det meste Lørenskog har å by på. Med busstopp innen kort gangavstand kan du på kort tid befinne deg i sentrum av Oslo, Lillestrøm eller på Gardermoen. Nærområdet byr på forskjellige kjøpesentre, dagligvarehandel, spisesteder og turområder mm. Det er i tillegg kort vei til barnehage og skoler. Med nærhet til det aller meste av nødvendigheter er beliggenheten utmerket!

Både Triaden og Metro Senter ligger like i nærheten med det meste av fasiliteter og servicetilbud. Kjøpesenteret, Triaden, stod ferdig høsten 2023, mens boligprosjektet er under bygging nå. Metro Senter tilbyr en rekke forskjellige butikker og spisesteder, samt supermarked og bowlinghall. I forbindelse med Metro finner du også Lørenskog hus. Lørenskog hus er kommunens kulturhus med bibliotek, kino, aktivitetshus for ungdom, musikk- og kulturskole, m.m. Ved ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Dagligvarehandelen kan gjøres på enten Rema 1000, Coop Extra eller Meny Triaden.

Fra leiligheten er det kort vei inn til Østmarka med et flott turterreng både sommer og vinter. På vinteren er det et stort løypenett med belyste løyper. På sommeren kan marka by på mange fine bade- og fiskevann. Ellers ligger Langvannet ved Rådhusparken som er tilrettelagt for mange fritidsaktiviteter med turstier, badebrygge, grillplass og sandvolleyballbaner. Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. SNØ en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Anlegget vil være åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. For øvrig flere treningssentre innen gangavstand med Fresh Fitness, Sats og Mudo gym.

Området tilbyr gode kollektivmuligheter. Nærmeste bussholdeplass er Vallerudveien, og ligger få minutters gange unna av leiligheten. Herfra kan du ta linje 110 (Oslo bussterminal - Lillestrøm). Med buss tar det ca. 30 min til Oslo sentrum og ca. 20 min til Lillestrøm. En kort kjøretur unna finner du Lørenskog stasjon og med toget fra Lørenskog stasjon tar det omtrent 18 min til Oslo og 10 min til Lillestrøm Stasjon. Med bil tar det ca. 20 min til Oslo S og 30 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skårerbyen:
Skårerbyen i Lørenskog er et nytt boligområde. Lørenskog har opplevd en rivende utvikling de senere årene, med en langsiktig plan om å bygge opp et nytt sentrum på Skårer.

Den nye bydelesn, skal i følge Selvaag, skal etter hvert romme opp mot 1100 hjem i direkte tilknytning til et stort nytt parkområde. En av de helt spesielle kvalitetene i

Skårerbyen er den store parken som bygges ut ved siden av boligene. Den vil utgjøre en vesentlig del av den grønne aksen som skal strekke seg langs Skårersletta helt fra Benterud i sør til Solheim i nord. I parken planlegges det blant annet fotballbane, volleyballbane og Tuftepark.

Der det tidligere har vært asfalt og gammel industri, vil det bli store grøntområder, bilfritt sentrumsmiljø og nye bolighus.

Når området står ferdig utbygd vil hvert nabolag ha direkte forbindelse på tvers, fra sitt gårdsrom og ut i frie grøntområder. Tanken er å legge til rette for gode boforhold for de som skal skape seg et hjem, samtidig som hele området bidrar til at nærmiljøet får et løft. Derfor utrustes også nabolagene med ulike fasiliteter for aktivitet, blant annet bordtennisbord, klatrevegg og trampoline. Her vil det finnes aktiviteter for alle.

Veien Skårersletta skal bygges om, og vil få mindre trafikk og et nytt butikk- og serveringstilbud på gateplan. Når den står ferdig som miljøgate etableres også mange nye sykkel- og gangforbindelser.

Les mer på her: https://www.selvaagbolig.no/akershus/skarerbyen/omradet/

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Emaljeverket barnehage, Solheim barnehage, Rolvsrud barnehage, Benterud barnehage, m.m.

Tilhører Solheim barneskole. Andre skoler i nærheten er Benterud skole, Åsen skole og Finstad skole.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Skap på et soverom er byggemeldt som bod, dog som skap i tegning fra seksjoneringsbegjæring.
Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelser:
Kommuneplaner:
Id: 2022003
Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer: Delareal 11 645 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 2018002
Navn: Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.03.2018
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 6 234 m
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn: B1
Delareal: 5 128 m
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn: B2

Id :2003007
Navn: Skårer Vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.09.2003
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 283 m
Formål: Annen veigrunn
Reguleringsplaner under bakken

Id: 2018002
Navn: Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.03.2018
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 10 291 m
Formål: Parkeringshus/-anlegg

Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire. https://gis3.nve.no/metadata/produktark/produktark_AktsomhetskartKvikkleireskred.pdf

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/458/192:
12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139079 - Erklæring/avtale
Erklæring om pliktig medlemsskap i driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:1
(...) til og med:

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:465
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:468
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:469
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2018 - Dokumentnr: 1627453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1044110-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/2733647-1/200

Diverse påtegning
Prioritetsavtale

Diverse påtegning
Panteheftelsen med urådighet skal kun hefte i de ideelle andeler i gnr 102 bnr 459 som til enhver tid tilhører Prosjekt Skårerløkka AS med orgnr. 823 559 682

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/656571-1/200

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159225 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:202 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 174139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:459

12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9

Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139079 - Erklæring/avtale
Erklæring om pliktig medlemsskap i driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2025 - Dokumentnr: 734136 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.2020 - Dokumentnr: 3108704 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 192
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/14458

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:465
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:468
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:469
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1425339 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

3222/102/459:
12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139079 - Erklæring/avtale
Erklæring om pliktig medlemsskap i driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1
(...) til og med:

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:465
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:468
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:469
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2018 - Dokumentnr: 1627453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1044110-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/2733647-1/200

Diverse påtegning
Prioritetsavtale

Diverse påtegning
Panteheftelsen med urådighet skal kun hefte i de ideelle andeler i gnr 102 bnr 459 som til enhver tid tilhører Prosjekt Skårerløkka AS med orgnr. 823 559 682

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/656571-1/200

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159225 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:1
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:202 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 174139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:459

12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2020 - Dokumentnr: 3139079 - Erklæring/avtale
Erklæring om pliktig medlemsskap i driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2025 - Dokumentnr: 734136 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.2020 - Dokumentnr: 3108704 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 192
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/14458

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.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Nei.

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.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene per 11.09.25 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ved salg er det bekreftet fra kreditorer at eventuelle pant/utleggsforretninger slettes. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig. Det er registrert et tvangssalg på eiendommen som er lagt i bero. Etter salgstidspunkt kan det være noe behandlingstid for å få slettet påtegningen. Kontakt megler ved spørsmål.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
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 - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 018,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Søster Mathildes gate 33

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØSTER MATHILDES GATE 33, 1473 LØRENSKOG

Gnr: 102 Bnr: 458 Seksjon: 192
3222 Lørenskog kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/06/2025
Utskriftsdato:	30/06/2025
Oppdragsnummer:	97830
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 86) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Vidar Sung Osen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Vidar Sung Osen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 102 Bnr: 458 Seksjon: 192
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11645.6 m²
Eierbrøk seksjon:	89 / 14458
Hjemmelshaver:	Vidar Sung Osen
Adresse:	Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	26/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	90	90	0
Sum bolig:	90	90	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	90	0	0	14
Sum bolig:	90	5	0	14
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling med video.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 125 cm. Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i begge bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran i teknisk rom i felles gang.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme i begge bad med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap over klosett i begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 24.08.2021 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater bad og entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,66 meter i stue/kjøkken og til 2,32 meter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Osen, Vidar Sung	9578-5997-4-383360	2025-06-26 12:04:18

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
26. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0338/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Vidar Sung Osen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. januar 2022

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 FORSIKRING

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Boligen var ny i 2021, begge bad er kabinettbad

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

Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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

Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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

Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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

Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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

Eventuell kommentar: Bygget var nytt i 2021

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Leiligheten var ny i 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 14.06.2024 i forbindelse med forsøk på salg, men salg ble ikke gjennomført pga tidsmangel.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt i takstrapport fra 14.06.2024, som referert til i pkt 22.

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?

Ja

Beskriv: Styret har varslet om økning av renovasjonskostnader, gjeldende fra 01.08.2025!

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?

Ja

Beskriv: Er en del av pluss konseptet til Selvaag, med bemannet resepsjon, tilgang til møterom, fellesarealer, concierge tjenester, treningsrom etc.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0338/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Osen, Vidar Sung	**2025-06-26**

Identifikasjon

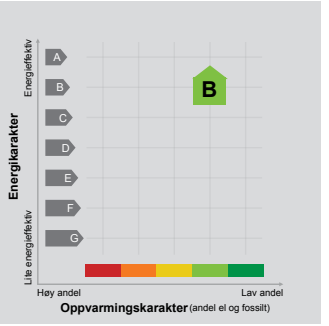
bankID Osen, Vidar Sung

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Søster Mathildes gate 33
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	192
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300715144
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-140680
Dato	26.06.2025
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	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
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 33	300715144	H0404	192	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

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	33 m²
Areal tak	90 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	246 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	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.09.2021
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	2,25 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
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	0,62
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	0,38
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	22.1.2024

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	18,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 215 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 611 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	4 917 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 694 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 611 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,3 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0338/25 . Vår ref.: 2586-1-192 Dato: 26.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerbyen 1 Sameie
Organisasjonsnr:	926017241
Seksjonseier:	Osen, Vidar Sung
Medeier:	
Leilighetsnummer:	192
Adresse:	Søster Mathildes Gate 33, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	192
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

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 612,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gulvvarme, vann og avløp	2 158,00	
Selvaag Pluss	150,00	
Internett	508,00	617,00 fra 01.07.2025
Felleskostnader	2 796,00	

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:	300,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 167,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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.

Transaksjon 09222115557545515804 Signert TB, AH

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Skårerbyen 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 926017241
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 26. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Ida Evjen fra OBOS er møteleder

Forslag til vedtak:
Ida Evjen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Ole Roger Wågan og Anders Heimdal Elseth er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 19
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: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 380 000 kr
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 9
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Holen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Holen

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Ole Roger Wågan /s/
Protokollvitne: Anders Heimdal Elseth /s/

V E D T E K T E R

for

Skårerbyen 1 Sameie org. nr. 926 017 241

Endret på årsmøte 2.4.2022 og 22.-25.4.2025

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
(1) Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom (102/459), Skårebyen 1 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av Skårerbyen Garasjesameie 1´s vedtekter, se vedlegg.

(2) Utleie kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.

(3) 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”.

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: .....

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/458/0/192
Adresse: Søster Mathildes gate 33
Utskriftsdato: 26.06.2025
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

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

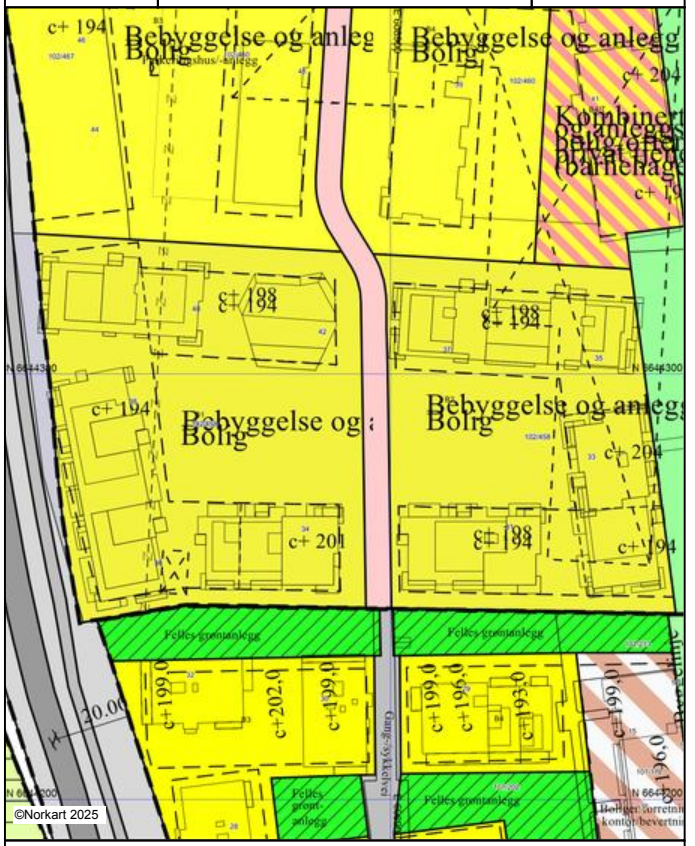
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/458/0/192
Adresse: Søster Mathildes gate 33
Utskriftsdato: 26.06.2025
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
- Reguleringshøyde
- Boligbebyggelse
- Bolig/tjenesteyting
- Gang/sykkelveg
- Parkeringshus/-anlegg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringsområde
- Reguleringsområde
- Reguleringsområde
- 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 Reguleringsområde - påskrift

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/458/0/192
Adresse: Søster Mathildes gate 33
Dato: 26.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/458/0/192
Adresse: Søster Mathildes gate 33
Utskriftsdato: 26.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

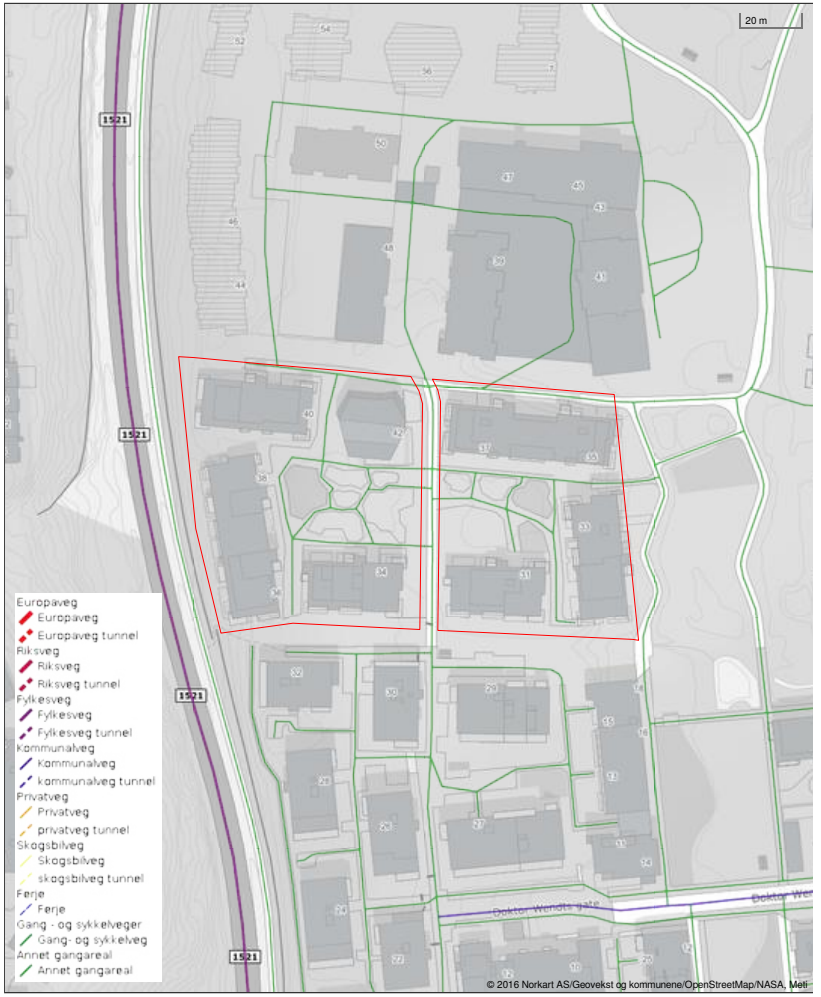


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 26.06.2025

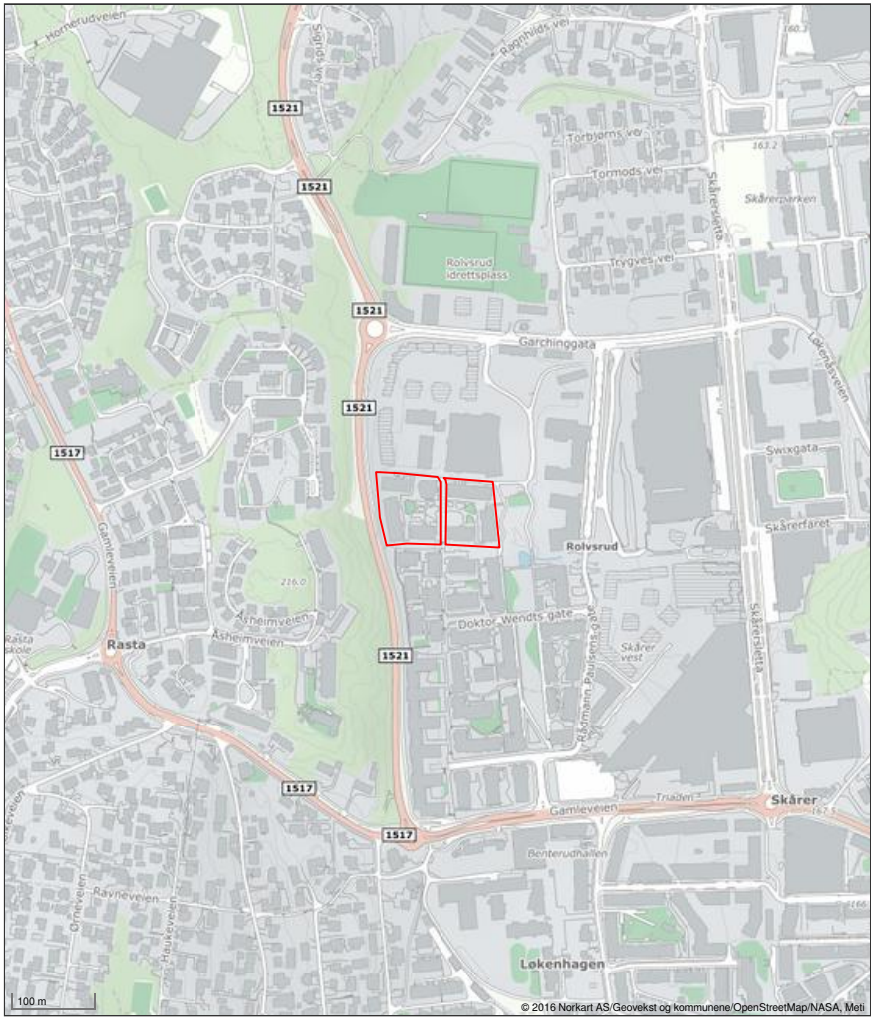
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 102/458//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/458//



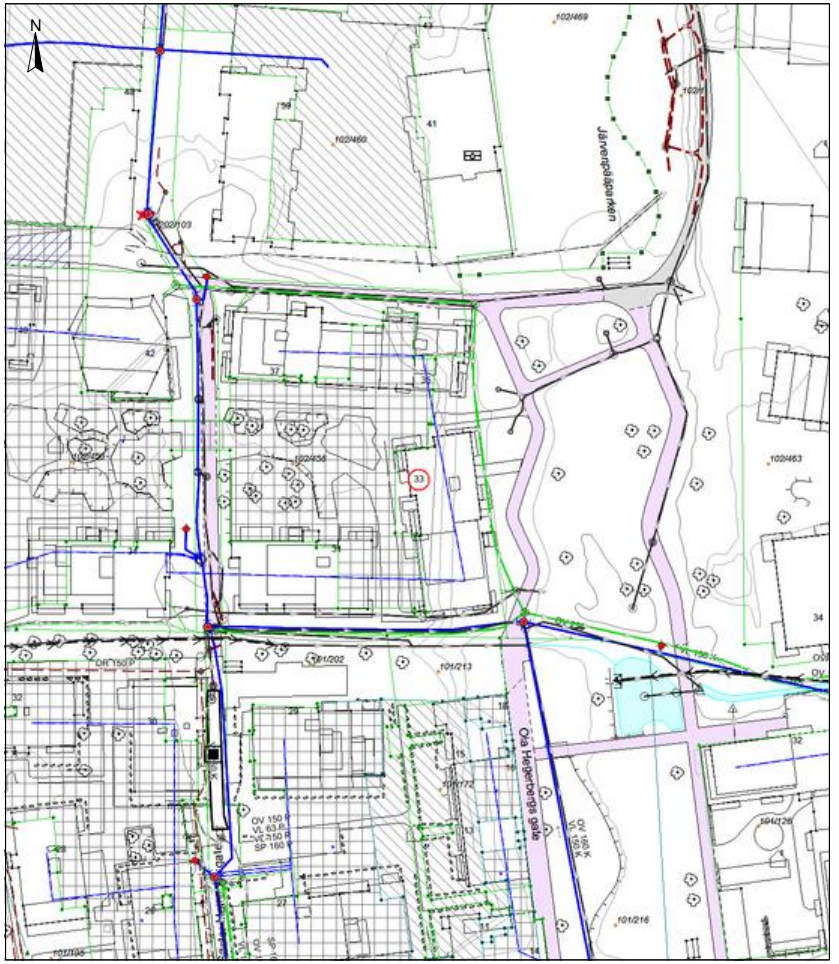
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **458** Adresse: **Søster Mathildes gate 33**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

036
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 3A, 3B, 4 OG 10
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

Sist revidert 25.07.23

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.08.2017.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei (o_Vei)
- Gang- og sykkelvei (o_GS1)

Område for grønnstruktur
- Park (o_Park)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Dokumentasjonskrav
Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden. Anleggstrafikk skal adskilles fra beboertrafikk og gående/syklende med mindre det er til hinder for oppfyllelse av planens rekkefølgekrav. Det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

§ 3.2 Plassering og høyder
Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Takoppbygg tillates i inntil 3m høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlete takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4m høyde over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukken toppetasje tillates i fasadeliv. Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på takterrasser. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og

offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter. Over regulert offentlig veiareal i Emaljeverksgata som ikke er opparbeidet eller skal opparbeides til kjørevei, fortau eller annen veigrunn som skal overtas av kommunen, tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut inntil 1,6 meter. Der elementer krager ut over offentlige arealer må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.

Utenfor byggegrenser innenfor planområdet tillates det etablert forhager tilhørende boliger i 1.etasje med tilhørende hekker og murer, nødvendige trapper/ramper, overbygginger for sykkel/barnevognparkering, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter.

Parkeringskjeller skal anlegges under terreng innenfor byggegrense for parkering under bakken angitt på reguleringskart. Det tillates ikke anlagt parkeringskjeller under offentlige arealer. Det tillates kulverter som forbinder parkeringskjellere i ulike kvartaler etablert under offentlig gang og sykkelvei. Plassering og utforming av kulverter skal godkjennes av rette veimyndighet.

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:
Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. Èn passasje skal orientere seg mot strøksgaten. Èn passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukken toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:
Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsensgate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

§ 3.3 Utnyttelse
Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 530m^2.

Av tillatt bruksareal skal 530m^2 benyttes til felleslokaler og underskjæringer av bygg i tilknytning til disse fellesarealene innenfor felt B5 og B6. Overnevnte areal kan ikke brukes til andre formål.

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene C1/T, C2/T og C3/T skal ikke overstige 32 000 m^2.

Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i BRA m^2.

§ 3.4 Bruk
Forretning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Bevertning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen, samt mot grønnstruktur, park.

Mot omkringliggende gater og plasser i nordøstre og sørøstre hjørne av planområdet skal det være utadrettet virksomhet i første etasje.

Innenfor felt C1/T-C3/T skal minimum 40% av sokkeletasjer ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter.

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens uteareales skal være tilgjengelige for beboerne/ allmennheten etter barnehagens stengetid.

§ 3.5 Leilighetsfordeling
Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m^2.
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m^2.
Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m^2.

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§ 3.6 Utforming
Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning, bygningsmessig oppkant på maks. 1 meter eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trappe-/ heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser. Rekkverk som plasseres over angitt maks. høyde skal fortrinnsvis være transparent/ ha åpen struktur/utførelse, men skal uansett utformes som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

§ 3.7 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides min 25 m^2 uteoppholdsarealer per boenhet. Maks. 7 m^2 av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7m^2 der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres en nærlekeplass i hvert delfelt. Nærlekeplassen skal være på min. 150m^2 og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

Hage -/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.
Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagen i henhold til gjeldende krav fra kommunen. Uteoppholdsareal for barnehagen tillates innpasset som del av Järvenpääparken. I barnehagens uteareal lokalisert inne i gårdsrom tillates etablert stille funksjoner som oppstilling av barnevogner for barnehagen. Barnehagens lekearealer skal lokaliseres på parksiden. Barnehagens uteareal kan maksimalt strekke seg til halve parkens bredde. Innhegning av barnehagens arealer skal være så transparente som mulig for å opprettholde åpenheten i parken. Barnehagens arealer skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Bebyggelsen innenfor planområdet for felt C1/T, C2/T og C3/T skal deles opp slik at det dannes to gjennomgående passasjer med en bredde på minimum 10 meter fra Rådmann Paulsens gate i øst, gjennom Järvenpääparken til bebyggelsen som grenser mot Nordliveien i vest. Disse skal etableres med vegetasjon, gang- og sykkelvei, samt siktlinjer til parken. Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.

§ 3.8 Atkomst og parkering
Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Dersom byggetrinnsinndeling og fremdrift tilsier det, kan det gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse for bebyggelse med midlertidig bakkeparkering inntil 25% av total utbygging av planområdet gjenstår. Ferdigattest for bebyggelse kan ikke gis før permanent parkeringsløsning for den aktuelle bebyggelsen er ferdigstilt. Plan for utforming av midlertidig bakkeparkering skal følge rammesøknad.

Atkomstområdet (o_Vei) skal etableres med materialer av god kvalitet og skal gis en god estetisk utforming. Det skal dimensjoneres for snuplass for brannbil/stor lastebil. Det skal beplantes trær langs fortau.

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan ved kjørevei langs Järvenpääparken.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 0,7 plasser og maksimum 1,0 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger, øvrige plasser kan etableres i kjeller.

Det tillates etablert maks. 0,5 p-plasser pr. ansatt i barnehage. Min. to av disse skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal det etableres tilstrekkelig plasser for henting og levering.

Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m^2 kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m^2 for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av pplasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei.
All parkering for boliger med gjester, ansatte i barnehagen og for forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting skal i sin helhet plasseres i parkeringskjeller.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m^2 forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Min. 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt mulighet for å lade el-biler. Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for å lade el-biler.

Varelevering tillates fra atkomstområdet o_Vei, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Det tillates etablert midlertidig adkomst gjennom de arealene av park som ikke er opparbeidet. Midlertidige adkomster til bolig skal opparbeides med en god standard og utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont. Adkomstveier for boliger skal ha asfalt eller annet fast dekke.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Utomhusplan for parken skal blant annet vise beplantning og vegetasjon, plassering av interne stier og gang- og sykkelveier, aktivitetsområder for variert bruk, plassering og utforming av tuftepark, terrengformasjoner, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk.

Utomhusplan skal i tillegg til krav som følger av § 3.7, redegjøre for blant annet:

identitet/tema for de forskjellige gårdsrommene, interne veier, utforming og plassering av nærlekeplasser, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, sykkelparkering, snøopplag, oppstillingsplasser og tilgjengelighet til alle bygg for brannbil, overvannstiltak, belysning, materialbruk, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

Byggeplan for o_Vei skal i tillegg til krav for o_Vei som følger under § 5, blant annet redegjøre for: Disponering av alle arealer, korttidsparkering for barnehagen, utforming og plassering av renovasjonspunkt, sykkelparkering, innkjøring til parkeringsanlegg med frisiktlinjer, fast møblering, beplantning og vannelementer, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o_GS1:
Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

o_Vei:
o_Vei omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjøreарealer skal være underordnet torget/adkomstarealets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner innenfor o_Vei. Det skal være sammenhengende fortau eller oppholdssoner på hver side av kjøreарealet på hele strekningen mellom felt B4/T og planens avgrensning mot nord.
Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Adkomstområdet (o_Vei) skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av o_vei forutsatt at det legges vekt på estetikk og plassering slik at disse ikke blir et dominerende element i adkomstområdet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

§ 6 Grønnstruktur (park)
Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

Overvann fra tilliggende boligområder skal kunne ledes til åpne overvannsløsninger og håndteres i parken.

Parken skal ha god romlig tilknytning til offentlig gate og gang-/sykkelvei. Det skal planlegges ballplasser, tuftepark, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Det skal sikres en sammenhengende turveiforbindelse gjennom Järvenpääparken i nordsørgående retning fra Vennskapsparken til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennskapsparken.

§ 7 Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets" Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets" Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha =< Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.
Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

§ 8 Luftkvalitet
Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklima for boliger som ligger i gul luftforrurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.
Det skal gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet på felles utomhusarealer som ligger i gul luftforrurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften. Tiltak kan for eksempel være skjerming med bygningskropper eller med andre bygningsmessige tiltak.

§ 9 Overvannshåndtering
Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i uterealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge/anleggsperioden for hvert felt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Området skal utvikles fra sør mot nord. Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres

Før bebyggelsen tas i bruk må det være etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i anleggsperioden.

Før bebyggelsen innenfor første byggetrinn kan tas i bruk skal Garchinggata være opparbeidet fra Nordliveien til Rådmann Paulsens gate.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i første byggetrinn for felt C1-3/T skal Rådmann Paulsens gate være ferdig opparbeidet fra Garchinggata og til og med hele byggetrinnets lengde.

O_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o_Vei, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o_GS1 samt o_Vei skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_Vei innenfor felt B6.

Ved innsendelse av første rammesøknad for felt som grenser inn mot o_Park skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele parken.

Parkdrag tillates opparbeidet i etapper. Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tiltak i felt B2, B4, B6, C1/T, C2/T og C3/T som grenser mot park skal det sendes inn rammesøknad for tilliggende del av park. Tilliggende del av park omfatter hele parkens bredde i hele delfeltets lengde. Denne delen av parken skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen på tilgrensende felt kan tas i bruk. Dersom det er gitt rammetillatelse for byggetrinn på motsatt side av parken kan det tillates at ferdigstillelse av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før innsending av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Barnehagen skal være ferdig bygget før det gis igangsettingstillatelse for mer enn halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal

gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

Midlertidige avfallsløsninger skal ikke plasseres på offentlige arealer. Både midlertidige og permanente løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

Anleggsperioden
Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårersletta gjennom hele anleggsperioden.

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 019/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05
BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1
Generelt – avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2
Planområdets delområder reguleres til følgende formål:
Byggeområde –
Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning
Delområde 3B- bolig
Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning
Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager
Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning
Delområde 6B - bolig
Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Fortau, gang/sykkelvei
Uterom/plasser
Annen veigrunn

Friområde
Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde
Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse
Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:

- I delområde 3	⇒	maksimum 53.000 m² T-BRA.
- I delområde 4	⇒	maksimum 32.000 m² T-BRA.
- I delområde 5	⇒	maksimum 93.000 m² T-BRA.
- I delområde 6	⇒	maksimum 52.000 m² T-BRA.
- I delområde 7	⇒	maksimum 24.000 m² T-BRA.
- I delområde 8	⇒	maksimum 123.000 m² T-BRA.
- I delområde 9	⇒	maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Plankrav
4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.
4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
- Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
- Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
- Plan for håndtering av avfall.

4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.
4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.
4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.
4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.
4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet.
For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5
Høyder
Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6
Bruk
6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.
6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot ”Diagonalgaten”, ”Sentralplassen” og mot ”Allmenningen” østover fra plassen.

§ 7
Utforming

7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.

7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.

7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8
Parkering

8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkerings-plasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkerings-plasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.

8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9
Offentlige trafikkområder

Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei

9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater:
Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicapplasser.
Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå.
De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.

9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.

9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

Uterom/plasser

9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 10
Friområde - parkdrag

10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.

10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11
Fellesområde - felles avkjørsel

11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12
Miljøbestemmelser - støy, luft

12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepertementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.

12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13
Tekniske krav

13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering.
Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.

13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.

13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.

13.4 Alle ledninger (inklusiv kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.

13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.

13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14
Rekkefølgebestemmelser

14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.

14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien ("Tverrveien") skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:

a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.

b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.

c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.

d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifikasjon fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.

e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.

14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

Utskriftsdato: 26.06.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	192
Adresse	Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- ! Kommuneplaner under arbeid
- ! Kommunedelplaner
- ! Kommunedelplaner under arbeid
- ! Reguleringsplaner over bakken
- ! Reguleringsplaner under arbeid
- ! Reguleringsplaner bunn
- ! Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ! Bebyggelsesplaner
- ! Bebyggelsesplaner over bakken
- ! Bebyggelsesplaner under bakken
- ! Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 645 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018002
Navn	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 234 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 5 128 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2

Id	2003007
Navn	Skårer Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 283 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018002
Navn	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 291 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

Utskriftsdato: 26.06.2025

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	192
Adresse	Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121259993	26955	24.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8550
8SEN0121042349	23742	24.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	7459
8SEN0121042342	26051	24.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	7807

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 26.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	192
Adresse	Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 353 195,07 kr
Renovasjon	1 020 900,76 kr
Vann	1 231 793,18 kr
Sum	**3 605 889,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd renovasjon	25%	233 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	811 422,50 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	233 Stk.	1895.40	1/1	0 %	441 628,19 kr
Målerleie	15%	3 Stk/år	351.44	1/1	0 %	1 054,32 kr
A-konto vann	15%	22816 Kbm.	46.70	1/1	0 %	1 065 541,44 kr
A-konto avløp	15%	22816 Kbm.	56.14	1/1	0 %	1 280 958,68 kr
					Sum	**3 600 605,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 Søster Mathildes gate 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 og 42	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/458//	**Bygning**
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:

E17





1. Etasje



HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
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 6, Plan U og 1

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A20-6-01	

Filplassering: Y:\Prosjekt\Skårer vest 3 og 4\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modeller)\BT1 OG BT2\LINKS\BYGG\BT1 og BT2\BT2-06.pln

E18



2. Etasje



3. Etasje



HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
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 6, Plan 2og 3

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A20-6-02	

Filplassering: Y:\Prosjekt\Skårer vest 3 og 4\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modeller)\BT1 OG BT2\LINKS\BYGG\BT1 og BT2\BT2-06.pln

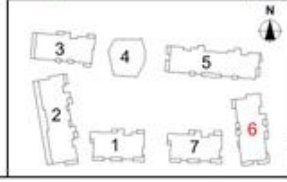
E19



4. Etasje



5. Etasje



HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
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 6, Plan 4 og 5

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A20-6-03	

Filplassering: Y:\Prosjekt\Skårer vest 3 og 4\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modeller)\BT1 OG BT2\LINKS\BYGG\BT1 og BT2\BT2-06.pln

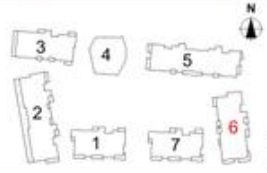
E20



6. Etasje



7. Etasje



HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

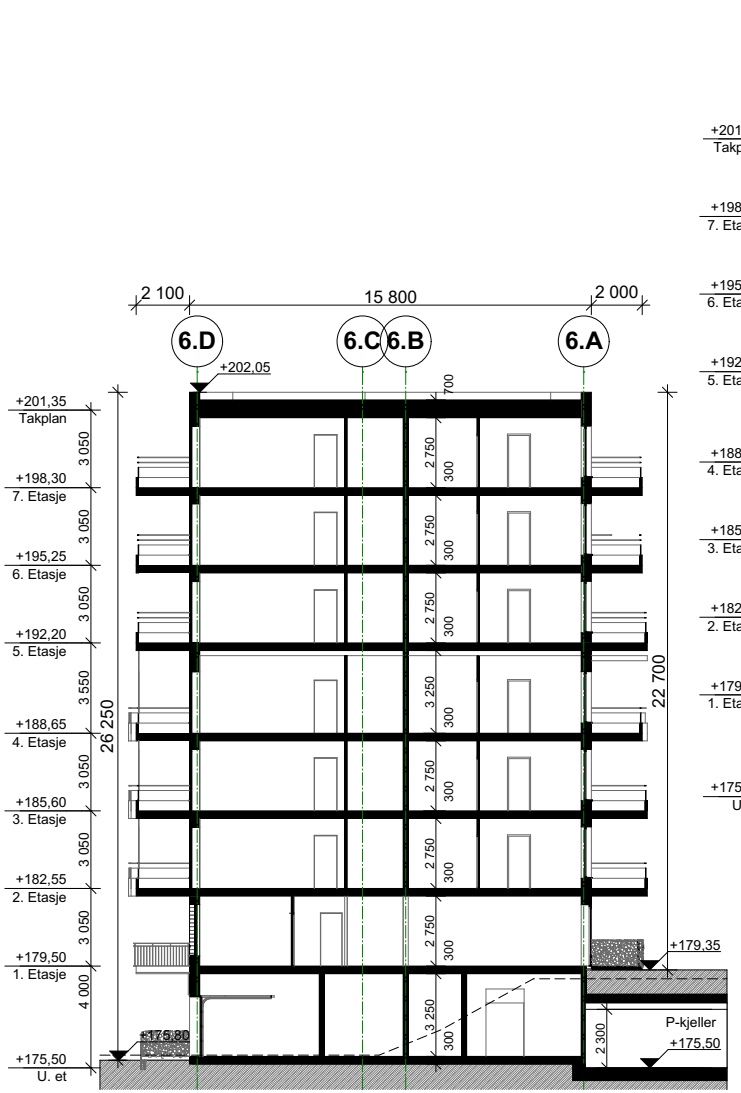
SELVAAG BOLIG

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

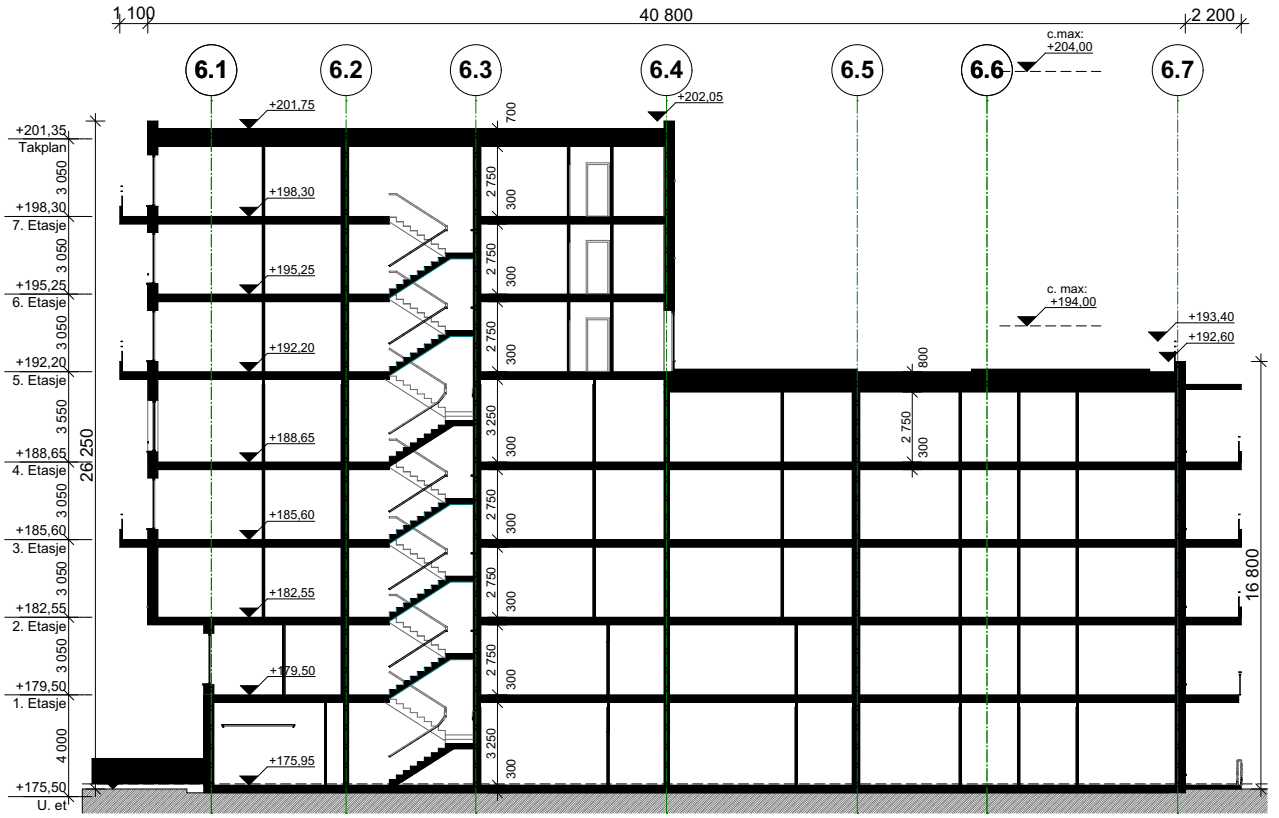
HUS 6, Plan 6 og 7

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A20-6-04	

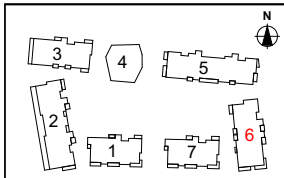
Filplassering: Y:\Prosjekt\Skårer vest 3 og 4\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modeller)\BT1 OG BT2\LINKS\BYGG\BT1 og BT2\BT2-06.pln



1:200 Snitt B



1:200 Snitt A



HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
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 6 Snitt

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
T.B.	S.L.	Rammesøknad	21.06.2018	1:200	A30-6-01	

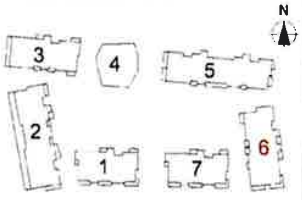
Filplassering: Y:\Prosjekt\Skårer vest 3 og 4\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modelfiler)\BT1 OG BT2\LINKS\BYGG\BT1 og BT2\BT2-06.pln

Side 55 av 68
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3108704/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 09:17
Kartverket



HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL



SELVAAG BOLIG
HRTB
HRTB A/S
Arkitektor MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SKÅRERLØKKA, BT1 og BT2

Søster Mathildes gate 33, 1473 Lørenskog, Gnr./bnr. 102/458

HUS6, PLAN 4

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	
E.S.	S.L.	SEKSJONERINGSTEGNING	
Dato:	**Målestokk:**	**Tegning nr.:**	**Rev:**
04.06.2020	1:200	72-604	

Skatteetaten

Dato
27.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr 102 Bnr 458 Fnr 0 Snr 192

Eiendommens adresse:

Søster Mathildes gate 33, 1473 LØRENSKOG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 527 910
Som sekundærbolig:	kr 6 111 638

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Søster Mathildes gate 33

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 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 🚶 1.3 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	18 min 🚶 1.5 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min 🚗 3 km

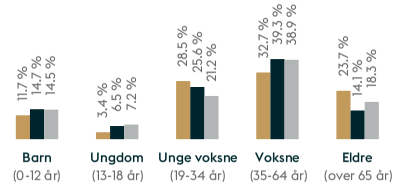
Offentlig transport

Vallerudveien	Linje 110, 110E, 310, 315	7 min 🚶 0.5 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	9 min 🚗 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 15.5 km
Oslo Gardermoen		34 min 🚗

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år...	108 barn	2 min 🚶 0.2 km
Solheim barnehage (1-5 år)	82 barn	8 min 🚶 0.7 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

⚽ Rolvsrud stadion	9 min 🚶
⚽ Triaden sportssenter	9 min 🚶
🚵 Mudo Lørenskog	6 min 🚶
🚵 Fresh Fitness Skårer	7 min 🚶

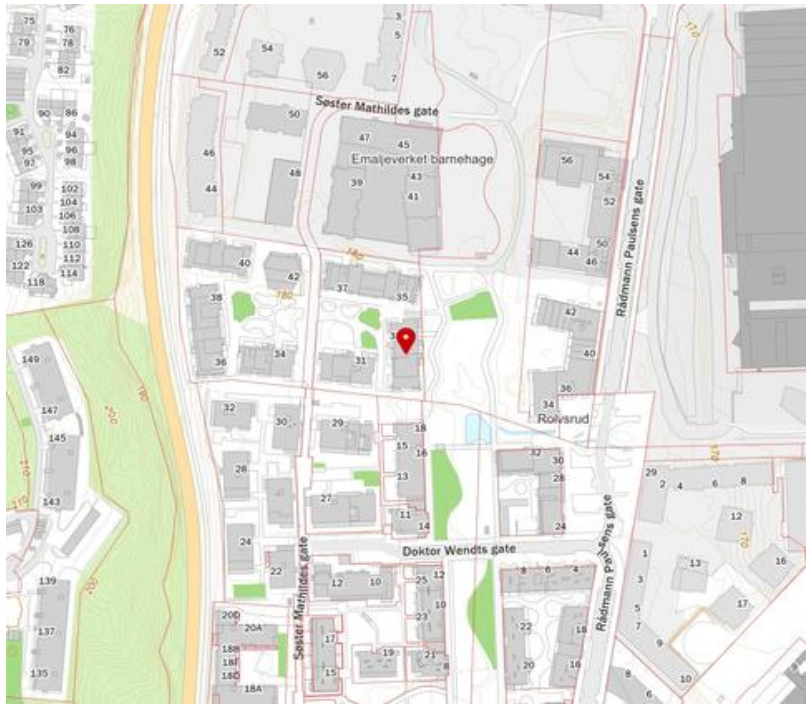
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0338/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søster Mathildes gate 33 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 458, snr 192 (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