NORDVIK

Skigata 12

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skigata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne topp- og endeleilighet med to soverom, to bad og garasjeplass med lader. Solrik balkong med utsikt. Sentralt

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 590,-**
Totalpris	**5 843 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 659,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skigata 12!
En moderne og gjennomført 3-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning, to bad og gode oppbevaringsmuligheter i to boder. Leiligheten fremstår lys og innbydende, med en romslig stue, gjennomtenkte løsninger og utgang til en herlig balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold fra dag til kveld. Utvendige screens ble montert i 2023 og det ble montert elbil lader i tilknytning til garasjeplassen.

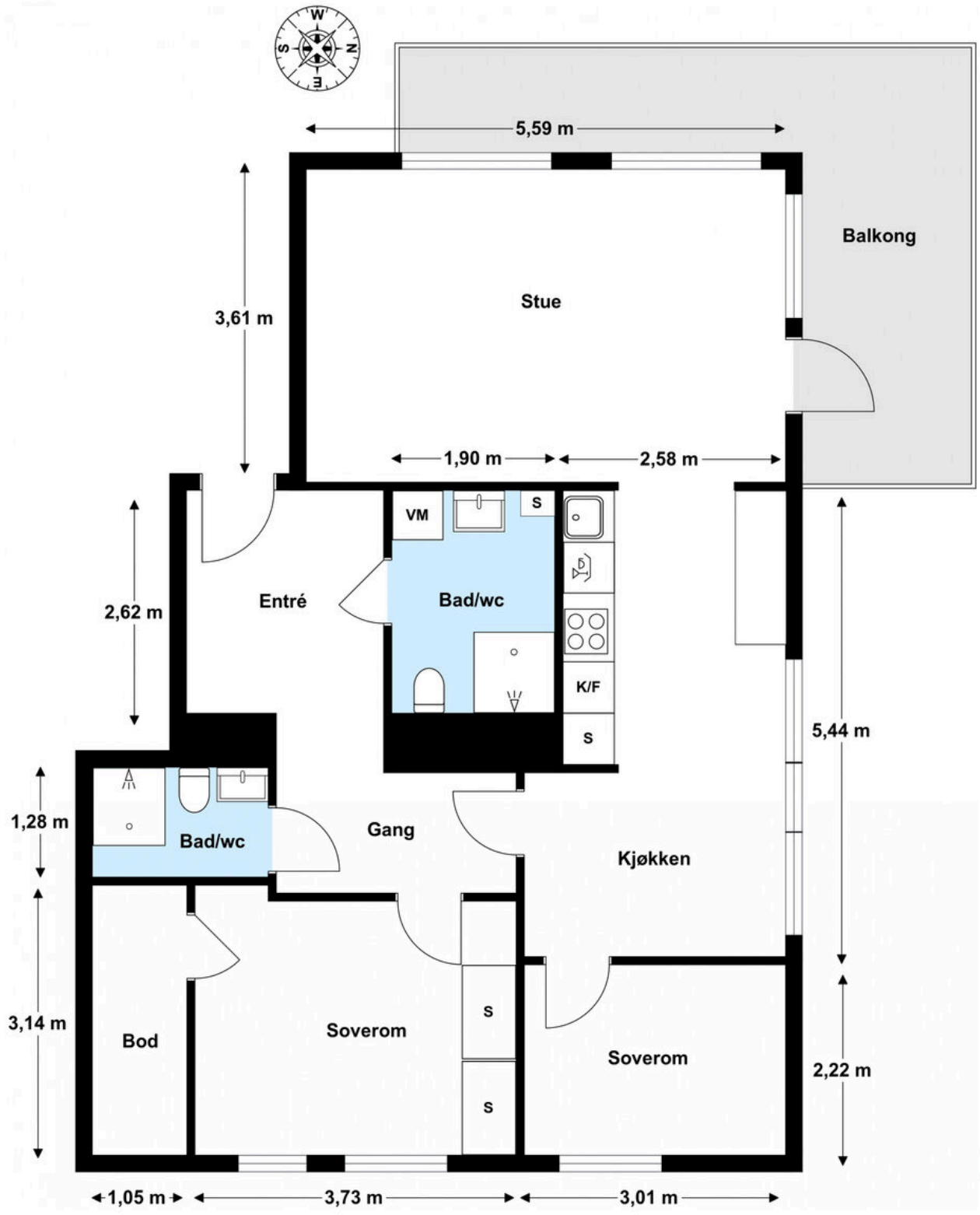
Beliggenheten på Skårersletta er attraktiv, med nærhet til kjøpesentre, kollektivtransport, matbutikker og treningssentre. Samtidig som du bor sentralt, bor du også med kort vei til herlige tur- og rekreasjonsområder.

Topp- og endeleilighet
Hjørnebalkong på ca. 15 kvm med herlig utsikt og gode solforhold
Utvendig screens i stue montert i 2023
Garasjeplass med lader

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Skigata 12

6. Etasje



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

Norsk Taksering AS



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0206/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skigata 12, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 14, snr 98 (ideell andel 1/1) / Gnr 101, bnr 14, snr 225 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Simen Malnes
Tormod Andersen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2019

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad/toalett og bad/vaskerom og bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod beliggende i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt
BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og inneholder:
6. etasje BRA-i 82 kvm: Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad/toalett og bad/vaskerom og bod
6. etasje TBA 15 kvm: Balkong

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbil lader
- Ekstern bod på ca. 5 kvm

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré med 1-stavs eikeparkett og malte flater i lyse fargetoner. Den mørke ytterdøren skaper en fin kontrast og gir et moderne uttrykk. Entréen har dørcalling, plass til garderobeløsning og gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy. Videre er det vannbåren gulvvarme i alle rom, utenom innvendig bod.

Stue
Romslig og lys stue med gode og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe, tv og tilhørende møblement, samt en hyggelig lesekrok eller annen ønsket innredning. Stuen oppleves luftig og innbydende, og har en naturlig forbindelse til kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til en herlig hjørnebalkong på ca. 15 kvm. Som topp- og endeleilighet nyter boligen godt av en åpen og fri beliggenhet, med gode solforhold. Balkongen strekker seg mot både vest og nord, og har plass til diverse utemøblement. I 2023 ble det montert utvendige screens på stuevinduene og balkongdøren.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og funksjonell planløsning. Innredningen er fra Sigdal og består av grå, glatte fronter kombinert med laminert benkeplate i steinimitasjon. Det er god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer fra Siemens som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet er videre utstyrt med planlimt oppvaskkum, ventilator tilkoblet balansert ventilasjon, komfyrvakt og lekkasjevarsler.

I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til spisebord, hvor familie og venner kan samles for hyggelige selskap. Store vindusflater bidrar til en lys og hyggelig atmosfære rundt spiseplassen.

Baderom
Leiligheten har to fine baderom med adkomst fra entréen. Hovedbadet er flislagt med behagelig vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av vegghengt servantskap med underskuffer i hvit glatt utførelse, heldekkende servant, samt vegghengt høyskap med god plass til ekstra oppbevaring. Det er montert speil med integrert belysning over servant, downlights i himling og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Videre er det et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassdødrer, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det ekstra badet tilfører både en attraktiv og praktisk løsning i hverdagen. Rommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger, downlights, vegghengt toalett og servantinnredning med speilskap. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare glassdører og nedfelt dusjsone.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom med fleksible innredningsmuligheter.
Hovedsoverommet er romslig og har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap samt øvrig møblering etter behov. Det er også adkomst til leilighetens innvendige bod fra soverommet.

Det andre soverommet benyttes i dag som gjesterom og hjemmekontor, innredet med sofa, arbeidsplass og TV. Rommet passer imidlertid like godt som barnerom eller hobbyrom, avhengig av behov og livssituasjon.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 33 med elbil lader i felles anlegg, kalt Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering. Det er kort vei fra parkeringsplassen til heisen som tar deg opp til leiligheten. Plassen er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen som 1/157-del på gnr. 101, bnr. 14, snr. 225.

Det betales egne felleskostnader for garasjeplassen. Disse kommer som egen post på fakturaen for felleskostnadene til sameiet.
For garasjeanlegget gjelder egne vedtekter. Disse er inntatt i samme dokument som sameiets vedtekter og følger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i sameiet.

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

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

Modernisering og påkostninger
2023: Montert utvendige screens på stuevinduer og balkongdør.
2023: Installert elbillader i regi av sameiet.
2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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? Dokumenter fra forrige salgsoppgave.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig
Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og felles underjordisk garasjeanlegg i kjeller. Bygningen er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Drenering er trolig utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere består av betongelementer. Det er lyd- og brannskille mellom boenhetene. Bærende konstruksjoner er i betong og stål, med utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget.

Vinduer og dører
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2018.
Sort, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Rw44dB) med kikkehull.
Malt balkongdør i tre med 3 -lags glass, datert 2018.
Utvendige elektriske screens er montert på stuevinduer og balkongdør.

Balkong
Utgang fra stue til nord- og vestvendt balkong på ca. 15 kvm.
Balkongen er oppført i utkraget konstruksjon.
Balkongdekket er belagt med terrassegulv i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Det er montert utelys og strømuttak.

Innvendig
Gulvene består av 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på begge soverommene.
Veggene har hovedsakelig malte, slette flater.
Nedsenket himling med malte plater i entré og innvendig bod.
Malte betongelementer i stue/kjøkken og på begge soverommene.
Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,55 m.

Tekniske installasjoner
Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapene er lokalisert i himlinger på bad/wc og bad/wc/vaskerom.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er sannsynligvis av soil-/støpejern.
Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt i innvendig bod.

Luftbehandling
Balansert ventilasjonsanlegg.
Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og våtrom.
Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i himlingen i innvendig bod.

Elektrisk
230V TN-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra 2019.
Sikringsskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater.
Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal.
Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

2019: Nyinstallasjon av det elektriske anlegget utført av O. Stabell Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring på el-installasjonen.
2023: Installert elbillader i regi av sameiet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/toalett:
Det er påvist en sprekk i en gulvflis i hjørnet ved døren.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad/toalett og bad/vaskerom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Varmesentral, da dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøkken: Kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Bod: Kjøleskap.
- Hovedbad: Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverom, gjesterom, spiseplass og stue
- Veggmontert peis
- Veggmonterte hyller

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, eks innvendig bod.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 183 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 659,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto fjernvarme kr. 2 105,94,-
Vedlikeholdsfond kr. 323,99,-
Bredbånd kr. 465,-
Garasje kr. 250,-
Felleskostnader kr. 2 513,44,-

Kostnader til fjernvarme inkluderer kostnader til varmt vann og vann/avløp. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fakturerers iht. a-konto hver måned og avregnes årlig.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkl. i månedlige felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 859,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 414 237,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 656 947,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox. Med eller uten TV-pakke, opptil 1gbit hastighet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skårersletta Sameie, orgnr. 923994416

Om sameiet
Sameiet består av totalt 226 seksjoner - 219 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner (3 lokaler og 4 seksjoner for parkering)
Forretningsførselen er OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styrets e-post er skarersletta@styrerommet.no
Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser
Sameiet har eget rom for sykkelparkering.

Styret bruker følgende kanaler for å informere beboere:
- https://vibbo.no/skarersletta. Her legges fortløpende informasjon ut, både om hendelser og rutiner. Ved viktig informasjon blir beboere også varslet via SMS og/eller epost.
- Tavler i oppgangene ved postkassene. Her legges det ut korte beskjeder og påminnelser.
- Oppslag ved postkasser og dører til garasje. Her henges det opp generell info og påminnelser.

Vår nye nabo - Midt:
Byggeprosjektet rett nord for oss (Midt) er i ferdigstilt og de fleste leilighetene er overtatt av sine nye eiere. Vi har etablert kontakt og samarbeid med borettslagene om felles oppgaver (og utfordringer).

Næringsseksjonene:
Alle 4 næringsseksjonene ut mot Skårersletta er nå i bruk, nå er:
- Restaurant i #58
- Doner serveringsted i #56
- Tannlege i #54
- Kebab serveringsted i #52
Styret har hatt dialog med eier av disse seksjonene for å sikre at sameiets interesser, bl.a brannsikring, ble ivaretatt.

Søppel:
Utfordringen med søppel har blitt litt mindre i det siste. Vi håper at denne trenden holder seg da søppel pynter ikke, medfører at skadedyr tiltrekkes og påfører sameiet ekstra kostnader da vaktmester må fjerne dette. Styret oppfordrer alle til fortsatt å ta ansvar her.

Søppelsuganlegget er ferdigstilt fra sameiets side og Lørenskog kommune er i ferd med å sette dette i drift. Tidspunktet er usikkert, men styret har fått opplyst at dette trolig vil skje på vårparten. Når søppelsugs systemet er i drift, vil vi fremdeles ha følgende:
- Et lite antall søppelbrønner for papp
- Et lite antall søppelbrønner for glass og metall

Styret frykter at innføring av søppelsug kan medføre utfordring med hensetning av søppel, dels pga man ikke får søppel inn i automatene og dels pga driftsproblemer med anlegget. Styret planlegger at i forbindelse med driftsstart og utlevering av 'brikke' som må brukes for å aktivere automatene, vil alle måtte møte opp på styrerommet og få instruks på hvordan søppelsugs anlegget skal brukes og skrive under på at instruksen er mottatt og forstått. Serviceavtale gjeldene drift er inngått.

Som vedtatt på årsmøtet 2023, er det montert videoovervåkning som dekker nedkastautomatene til søppelsugsløsningen. Det er satt opp skilt som informerer om dette.

Skjeggkre:
Etter utsetting av gift (utført av Rentokil) har det ikke blitt observert skjeggkre i utplasserte limfeller og der er heller ikke rapportert funn av skjeggkre fra beboer – så vi kan anta at det nå er løst.

Siden forrige årsmøte har styret:
Søppelsugsanlegget ble ferdigstilt på høsten og satt i drift. Brikker til å åpne automatene ble delt ut sammen med opplæring i bruken. I forbindelse med feil bruk av søppelsuget, vil seksjonseier bli belastet med 1 500,- dersom feil bruken medfører driftstopp, ref. husordensreglene.

Julegran:
Arrangementet rundt tenning av julegranen ble i år gjennomført med besøk av nisse-orkester og servering av gløgg.

Grøntarealene:
Grøntarealene er ettersett og døde bukser og trør er byttet ut. Svetteslanger lagt ut under hekkene for vanning i tørkeperioder. Styret sørger for vanning plenene ved behov.

Garasjen:
Snøen i vinter har ikke medført de store mengdene med vann i garasjen slik at det ble bare nødvendig med en runde med vannsuging. Vi fikk avklart at ventilasjonen i garasjen er tilfredsstillende og fikk avklart at svertesoppen (som er helt ufarlig, bare skjemmende) kommer av høy luftfuktighet gjennom vinteren pga snø som dras inn av bilene.

Parkeringsplattformer:
Plattformene har stort sett fungert som de skal. I løpet av året er følgende gjort for å øke driftsstabiliteten:
- Byttet at 'klemlistene'. Disse sørger fir at plattformene stopper øyeblikkelig hvis den 'treffer' en hindring
- Montert 'brøytestikker' for å gjøre det lettere å unngå å treffe parkeringsplattformene ved inn/utkjøring - dette for å forebygge skader på 'klemlistene'

Elbil lading:
Overgangen til AneoMobility har medført bedre stabilitet på laderne. AneoMobility kan levere nye ladere til en adskillig lavere pris enn foregående leverandør.
4 elbil ladere sluttet å virke i forbindelse med bytte fra Wattif til AneoMibilty - disse ble byttet kostnadsfritt.

Diverse saker styret har jobbet med:
- Håndtert avtaler med våre ca. 25 forskjellige leverandører
- Anskaffet nøkler og portåpnere
- Dialog med eier og leietakere av næringseiendommene
- Dialog med Lørenskog kommune vedrørende søppelsugsanlgget
- Dialog med AF-gruppen vedr. utbygging av Midt
- Dialog med borettslagene i Midt
- Sørget for avregning av forbruk av varme til oppvarming, varmt og kaldt vann
- Fulgt opp rengjøring av fellesarealer
- Organisert bortkjøring av søppel
- Anskaffe og distribuert filter til ventilasjonsanleggene
- Avklaringer med utbygger
- Håndtert hendelser i garasjen
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer
- Håndtert problemer med heisene
- Bistått servicepersonell ved arbeid på felles infrastruktur og arealer
- Brannhydrant i Swixgata reparert etter påkjørsel
- Utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningsmassen
- Gjennomført el-kontroll med termofotografering av alle sikringsskap
- Stengt av utvendige trapper for å unngå fall/skade i vintersesongen
- Montert brøytestikker i gårdsrommet

I følge styret (28.09.2026) er det ingen planer om å gjennomføre vedlikehold som vil medføre økte fellesutgifter eller låneopptak.
Det må påregnes årlig økning i felleskostnadene, minimum relatert til vanlig prisstigning.

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 borettslagets styre og/eller på generalforsamling

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har ingen fellesgjeld per 25.09.2026.

I henhold til opplysninger mottatt fra styret 28.09.2026 er det ikke vedtatt eller planlagt vedlikeholdsarbeider som forventes å medføre økning i felleskostnader eller opptak av fellesgjeld.

Styret opplyser at budsjettet for 2027 er under utarbeidelse, og at eventuelle justeringer i felleskostnadene per i nå antas å være begrenset til normal prisjustering.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan bli endret eller besluttet etter at salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesformue
Kr 20 341,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kr. 158 489,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 718 223,-. Megler kan kontaktes for å tilsendt kopi av regnskapet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes minimum en gang i året.

Dyrehold
Hund og katt i sameiet er tillatt forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting. Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde

seg på terrasser eller balkonger for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere. Eierne må påse at dyr ikke gjør fra seg i atriet eller tar seg inn på andre sameieres område. Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i nedkast for restavfall. Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7248279

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 108 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.

Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantning, gressplen, sittegrupper og asfalterte internveier. På området finnes også basketbane, benker og sykkelstativ.

Fra stuen er det utgang til en koselig hjørnebalkong på ca. 15 km med plass til diverse utemøblement. Balkongen er belagt med terrassegulv og har montert utebelysning og strømuttak.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Skårersletta i Lørenskog kommune, like ved både Triaden Storsenter og Metro senter. Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Nærmeste bussholdeplasser er Rolvsrud, Triaden og Lørenskog sentrum. Sistnevnte med hyppige ekspressavganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, ca. 10 min til Lillestrøm, ca. 7 min til Strømmen og ca. 30 min til Gardermoen.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Sats på Triaden og Fresh Fitness ligger i umiddelbar nærhet fra leiligheten. Det er også gangavstand til Sats på Metro og Condis så treningsmulighetene er mange!

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Meny, Rema 1000, Bunnpris eller Joker. De to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Lørenskog Storsenter ligger rett over veien. Senteret er akkurat nylig renovert og fremstår nå topp moderne. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene.

Ellers er det gangavstand til Lørenskog sentrum med Metro Senter og Lørenskog kulturhus. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

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

Bebyggelse
Blokkbebyggelse, næringseiendommer og noe småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Solheim barnehage 0.3 km
Emaljeverket barnehage 0.6 km
Skårungen barnehage 0.7 km

Benterud skole (1-7 kl.) 0.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 0.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 1.3 km
Mailand videregående skoe 1.2 km
Lørenskog videregående skole 2.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.08.2024.

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 foreligger tegninger fra kommunens arkiv. Disse er ikke stemplet som godkjente, men er en del av en søknad om rammetillatelse og samsvarer med dagens planløsning. Tegningene er datert 22.12.2018.

Dagens plantegninger avviker noe fra tegninger mottatt av kommunen. Følgende avvik er registrert:
- Opprinnelig er det adkomst til det minste badet fra hovedsoverommet, mens det i dag er dør ut til gangen. Denne løsningen stemmer overens med plantegning i seksjoneringsbegjæringen.

Kjøper overtar risikoen og ansvaret for forholdet, herunder eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til reguleringsplan Skårersletta 50, datert 12.10.2016.
Delareal 9 607 m2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn Delområde 2

Delareal 1 080 m2
Formål Veg
Feltnavn f_Veg Delområde 2

Delareal 162 m2
Formål Fortau
Feltnavn a_Fortau

Eiendommen er avsatt sentrumsformål, nåværende iht kommuneplan vedtatt 10.06.2026.
Utsnitt av reguleringskart med gjeldende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Området er i utvikling. Det foregår fortsatt noe bebyggelse rundt eiendommen og det må påregnes noe støy fra dette frem til ferdigstillelse. For nærmere informasjon kontakt Lørenskog kommune.

Via Kommunekart.com kan interessenter søke opp eiendommen for å se kart og gjøre seg kjent med nærområdet. Her finnes blant annet grunnkart, reguleringskart og kommuneplankart.
https://kommuneka
rt.com/klient/lorenskog/grunnkartklient

Konferer gjerne med megler vedr. bruken av siden.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

28.01.1961 - Dokumentnr: 280 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Bebyggelsen av eiendommen skal om byggetillatelse være påbegynt innen 3 år fra skjøtets tinglysning og senest 1 år etter at byggetillatelse foreligger. Hvis den ubebygde tomt helt eller delvis videreselges, gir Lørenskog Kommune forkjøpsrett.

30.10.1989 - Dokumentnr: 10933 - Erklæring/avtale
Rett for Lørenskog Energiverk til å føre opp nettstasjon nærmere beskrevet.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Skårersletta 50 gir vederlagsfritt Lørenskog Energiverk rett til å føre opp en nettstasjon som slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

24.09.2019 - Dokumentnr: 1118284 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:193
Bestemmelse om etablering av spunt.
Gjelder også for senere fradelte parseller eller opprettede seksjoner
Overført fra: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Den enhver tid eier av naboeiendommen gis evigvarende rett til bruk av internveien, etter at denne er ferdig opparbeidet som adkomstvei i tråd med reguleringsplanens intensjon.

07.12.2021 - Dokumentnr: 1540959
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Privat vei øst for prosjektet som ligger på sameiets fellesareal, langs Skigata 2, 16 og 18 skal ikke stenges og være allment tilgjengelig

27.09.2019 - Dokumentnr: 1137665 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
SNR: 98
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/15128

Seksjoneringen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. 45 600,-

Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 30 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(Første gratis, deretter kr 2500 pr visning) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr garasjeplass kr. 850,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 26.09.2026
- Tilstandsrapport, datert 28.09.2026
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører, datert 25.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 21.01.2026
- Kommuneplankart, datert 21.01.2026
- Ferdigattest for eiendommen, datert 06.08.2024
- Byggemeldte tegninger av eiendommen, datert 22.12.2018
- Servitutter

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 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd 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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Skigata 12 , 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 14, snr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4588 **Eiendomsverdi ref nr:** ZF7363

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms topp- og endeleilighet i leilighetsbygg oppført i 2019. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Det foreligger ferdigattest datert 06.08.2024. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 15 m². Takhøyden i stuen ble målt til ca. 2,55 m. Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 5,0 m² og 1 garasjeplass.

Leiligheten holder normalt god standard og fremstår godt ivaretatt/vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Montert utvendige screens på stuevinduer og balkongdør.
2023: Installert elbillader i regi av sameiet.
Ellers hovedsakelig standard fra 2019.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og felles underjordisk garasjeanlegg i kjeller. Bygningen er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Drenering er trolig utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere består av betongelementer. Det er lyd- og brannskille mellom boenhetene. Bærende konstruksjoner er i betong og stål, med utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasjeplan via felles oppgang, gangareal og trapp i betong belagt med belegg og malte overflater. Felles midtgang/korridor med belegg, malte veggflater og systemhimling med belysning. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2018. Sort, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Rw44dB) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3 -lags glass, datert 2018. Utvendige elektriske screens er montert på stuevinduer og balkongdør. Utgang fra stue til nord- og vestvendt balkong på ca. 15 m². Balkongen er oppført i utkraget konstruksjon. Balkongdekket er belagt med terrassegulv i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Det er montert utelys og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på begge soverommene. Veggene har hovedsakelig malte, slette flater. Nedsenket himling med malte plater i entré og innvendig bod. Malte betongelementer i stue/kjøkken og på begge soverommene. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,55 m. Hvite, glatte innvendige dører. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Frittstående garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på hovedsoverom. Innvendig solskjerming med lamellgardiner på vinduer og balkongdør i stue og kjøkken, samt plisségardiner på vinduene på soverommene.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra 2019. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (type Probad). Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte/siklemikk. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

Bad/wc/vaskerom fra 2019. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (type Probad). Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte/siklemikk. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter og grå laminerte benkeplater i imitert stein. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og tre doble stikkontakter over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjon. Integrert Siemens kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Akonto varmtvann og vannbåren oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapene er lokalisert i himlinger på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er sannsynligvis av soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i himlingen i innvendig bod. Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt i innvendig bod. 230V TN-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra 2019. Sikringsskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. Dørtelefon/porttelefon. Altibox (Viken Fiber) TV- og bredbåndstilknytning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

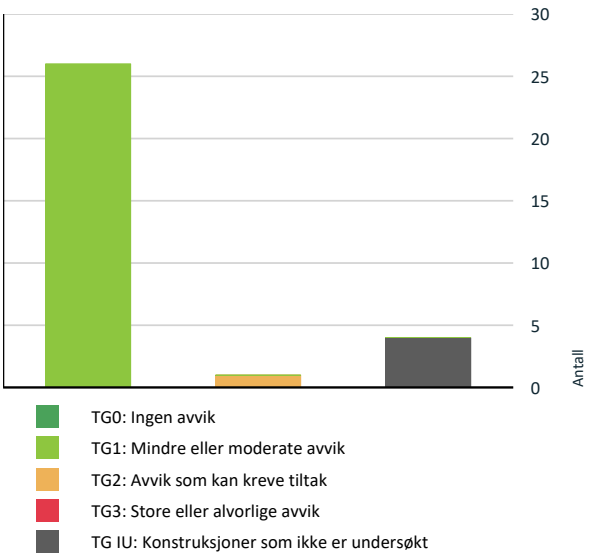
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning (rammesøknad) datert 22.12.2016.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2018. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Sort, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Rw44dB) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2018. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til nord- og vestvendt balkong på ca. 15 m². Balkongen er oppført i utkraget konstruksjon. Balkongdekket er belagt med terrassegulv i impregnert treverk. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,21 m. Det er montert utelys og strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og felles underjordisk garasjeanlegg i kjeller. Bygningen er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Drenering er trolig utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere består av betongelementer. Det er lyd- og brannskille mellom boenhetene. Bærende konstruksjoner er i betong og stål, med utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasjeplan via felles oppgang, gangareal og trapp i betong belagt med belegg og malte overflater. Felles midtgang/korridor med belegg, malte veggflater og systemhimling med belysning. Bygningen har personheis. Type og mengde isolasjon er ukjent, men

antas utført i henhold til datidens forskriftskrav.

TG 1 Solskjerming

Beskrivelse

Utvendige elektriske screens er montert på stuevinduer og balkongdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består av 1-stavs eikeparkett i entré/gang, bod, stue/kjøkken og på begge soverom.

Fremstår som normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malte, slette flater. Nedsenket himling med malte plater i entré og innvendig bod. Malte betongelementer i stue/kjøkken og på begge soverommene. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,55 m.

Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 6.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innvendige dører. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen opplysninger eller observasjoner som tyder på at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på hovedsoverom. Innvendig solskjerming med lamellgardiner på vinduer og balkongdør i stue og kjøkken, samt plisségardiner på vinduene på soverommene.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Bad/wc fra 2019. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (type Probad). Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon.



Bad/wc



Type/merking våtromskabin

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet. Det foreligger ferdigattest datert 06.08.2024.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 48 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 212 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

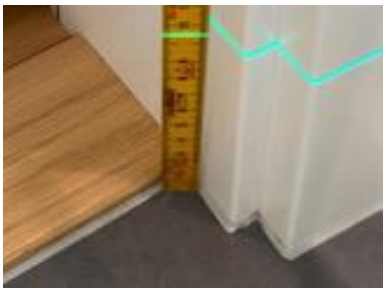
Vurdering av avvik:

- Det er påvist en sprekk i en gulvflis i hjørnet ved døren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 126 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 153 mm topp slukrist



Påvist en sprekk i en gulvflis i hjørnet ved døren.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtroms-/baderomskabin med skjult vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.



Plastsluk med klemring i dusjsone

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte/siklemikk. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjulte vannrør i rør-i-rør-system og avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med overløp til badegulv.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft tilføres via luftespalte under dør.

6. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er bygget som en prefabrikkert modul, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (stedvise overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Bad/wc/vaskerom fra 2019. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (type Probad). Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon.



Bad/wc/vaskerom



Type/merking våtromskabin

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet. Det foreligger ferdigattest datert 06.08.2024.

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

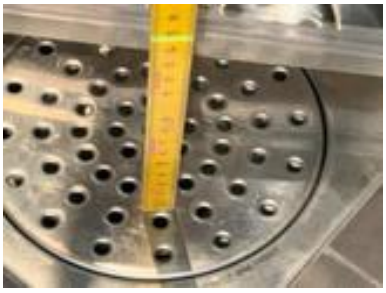
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 43 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 148 mm topp slukrist

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtroms-/baderomskabin med skjult vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.



Plastsluk med klemring i dusjsone

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte/siklemikk. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør i rør-i-rør-system og avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med overløp til badegulv.

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft tilføres via luftespalte under dør.

6. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er bygget som en prefabrikkert modul, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (stedvise overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med grå, glatte fronter og grå laminerte benkeplater i imitert stein. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og tre doble stikkontakter over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjon. Integrert Siemens kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler. Vannrør av plast, rør-i-rør-system. Avløpsrør av PVC/plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.



Sigdal kjøkkeninnredning

Tilstandsrapport

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapene er lokalisert i himlinger på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Røranlegg og lekkasjevarsler i kjøkken



Vannfordelerskap



Vannfordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er sannsynligvis av soil-/støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i himlingen i innvendig bod. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i himlingen i innvendig bod

TG 2/3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Akonto varmtvann og vannbåren oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Felles fjernvarme o.l. faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt i innvendig bod. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V TN-S systemspenning. Skjult, jordet elektrisk anlegg fra 2019. Sikringsskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

2019: Nyinstallasjon utført av O. Stabell Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring på el-installasjonen.
2023: Installert elbillader i regi av sameiet.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring på nyinstallasjon

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon/porttelefon. Altibox (Viken Fiber) TV- og bredbåndstilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer med tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	82			82	15
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**15**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Kommentar

6. Etasje: Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 15 m² (TBA). Takhøyden i stuen ble målt til ca. 2,55 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,0 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning (rammesøknad) datert 22.12.2016.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Simen Malnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	14		98	10108.9 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse
Skigata 12

Hjemmelshaver
Malnes Simen, Andersen Tormod

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skårersletta Sameie	81 / 15128	OBOS Eiendomsforvaltning AS	923994416

Felles formue
Kr. 20 341 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i nyere leilighetsbygg med sentral og attraktiv beliggenhet på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport samt et godt utvalg av fasiliteter og servicefunksjoner. Umiddelbar nærhet til Lørenskog Storsenter (Triaden) og gangavstand til Metro Senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Nærhet til ballplasser, ishall på Solheim, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i marka med blant annet lysløyper på Kurland og Vallerud. Ca. 15 minutter med bil til Oslo og 25 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

10108.9

Eiet tomt på 10.294,2 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er bestående blant annet av diverse beplantning, gressplen, sittegrupper og asfalterte internveier. Det er basketbane, benker og sykkelstativ på området.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5 408,- pr. mnd. (inkl. bla. A-konto fjernvarme, vedlikeholdsfond, bredbånd, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,0 m² (merket T-98).

Parkering: Boligen disponerer garasjeplass nr. 33. Det er installert elbil lader. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, småhusbebyggelse og næringseiendommer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7248279			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	
3	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tormod Andersen	9578-5997-4-3442335	2026-09-26 18:51:24
Simen Malnes	9578-5998-4-2937243	2026-09-22 21:48:56

SIGNICAT 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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0206/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skigata 12, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Simen Malnes, Tormod Andersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2023

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: 5493801
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dokumenter fra forrige salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0206/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Simen Malnes	**2026-09-22**	**Tormod Andersen**	**2026-09-26**

Identifikasjon

Simen Malnes

Identifikasjon

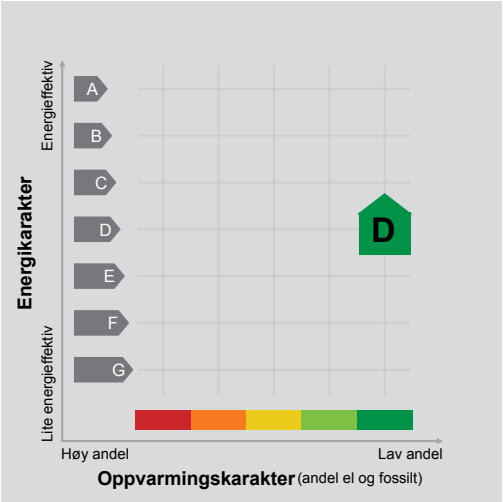
Tormod Andersen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skigata 12
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	98
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630340
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-210597
Dato	11.12.2025
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	2019
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene ved 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
Skigata 12	300630340	H0601	98	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

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	34 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	203 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	162,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
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	2,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
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	0,17
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	0,84
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	0,83
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	27.1.2022

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	6.016
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	43,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 682 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	131,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 682 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	4 015 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 667 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 682 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %

Protokoll til årsmøte 2026 for SKÅRERSLETTA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923994416
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 09:00 til 4. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 109.

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:**
> Per Hovgaard Hansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Sivert Vold og Sunniva Grøndahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

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

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene: Retningslinjer for korttidsutleie

1. Bakgrunn

Korttidsutleie (f.eks. via Airbnb og lignende plattformer) har blitt mer vanlig, også i vårt sameie. Styret ønsker ikke å forby korttidsutleie, men å sikre gode og forutsigbare rammer til beste for alle beboere. Styret ønsker å oppnå;

- Forebygge støy og uro
- Mindre gjennomtrekk av personer
- Riktig bruk av fellesarealer og tjenester (f.eks garasje, oppganger, brannsikring og rutiner for søppel håndtering)

2. Rettslig grunnlag

I henhold til Eierseksjonsloven § 24:

- Korttidsutleie er tillatt
- Sameiet kan fastsette nærmere regler i vedtektene
- Øvre grense er 90 døgn per år

3. Styrets vurdering

Styret legger vekt på å:

- Bevare fleksibiliteten for seksjonseiere
- Samtidig ivareta bomiljø, ro og sikkerhet

- Innføre enkle og tydelige regler som er lette å følge

Styret foreslår derfor en moderat regulering fremfor strenge begrensninger.

4. Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg i vedtektene:

§ 3-1 (8) Korttidsutleie

1. Korttidsutleie av bruksenheter er tillatt i inntil **60 døgn per kalenderår** per seksjon. Med korttidsutleie menes utleieforhold av varighet på mindre enn 30 sammenhengende døgn, jf. Eierseksjonsloven.
2. Seksjonseier skal gi styret enkel melding om pågående korttidsutleie.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til endring av vedtektene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtektene: Retningslinjer for montering av elbillader

For å tydliggjøre rammene rundt montering av elbil lader ønskes det en endring i vedtektene.

Paragraf 4 – Fysisk bruk av sameiets eiendom

Avsnitt med tekst:

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.

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

Byttes med følgende tekst:

Det er etablert nødvendig infrastruktur for montering av elbil ladere for den delen av garasjen som disponeres av beboere av blokk BCDE (seksjon 225). Sameiet fastsetter følgende:

- *Hvilken type lader som kan monteres*
- *Hvem som kan forestå installasjon av lader*
- *Hvordan lader tilkobles*

Sameiet er ansvarlig for kostnad og vedlikehold knyttet til:

- *Strøm abonnement*
- *Fordelingsskap*

- *Fremføring av strøm frem til fordelingsskap*
- *Nødvendig nettverksinfrastruktur for administrasjon av strømforbruk*
- *Avtale med leverandør for innkreving av strømforbruk og driftskostnader for ladeinfrastrukturen*

Bruker av parkeringsplass er ansvarlig for kostand og vedlikehold knyttet til:

- *Kabling fra fordelingsskinne i fordelingsskap til sikring*
- *Sikring i fordelingsskap*
- *Eventuell jordfeilbryter*
- *Kabel fra fordelingsskap til lader*
- *Eventuell nettverkskabel fra fordelingsskap til lader*
- *At lader kan levere forbruksdata for kostnadsfordeling*
- *Forbruk faktureres den enkelte bruker av parkeringsplassen*
- *Brukere av HC-parkeringsplasser er selv ansvarlige for montering av lader, samme rutine som for andre parkeringsplasser.*
- *Dersom man ikke lenger er berettiget via HC - bevis til en slik plass, må bruker selv sørge for å demontere laderen, eventuelt overføre den til ny brukeren av HC-plassen. Dette ansvaret ligger ikke hos sameiet.*

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte bestemmelser – eventuelle kostander ved slik fjerning belastes seksjonen som disponerer parkeringsplassen.

Teksten under punkt «4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider» utgår.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring av vedtektene vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Midlertidig ordning for daglig oppfølging av søppelsug anlegget

Bakgrunn
Sameiet har siden oppstart hatt utfordringer med driftsstans i søppelsug anlegget, særlig som følge av feil bruk (eks.: pizzaesker/for stor papp). I tillegg manglende forståelse av når pappcontaineren er full. (legges på toppen med åpen dør).

Det er ble i høsten 2025 etablert en ukentlig vaktordning blant styremedlemmene for daglig oppfølging av ovennevnte for å skape en stabil og trygg drift.

Forslag til midlertidig løsning
Styret foreslår at den etablerte vaktlisten opprettholdes midlertidig, med ansvar for daglig oppfølging av søppelsug anlegget, herunder:

- Kontroll av anlegget
- Rydding spesielt knyttet til papp

- Forebygging av driftsstans som følge av feil bruk
- Oppfølging ved avvik mot beboere og mot Lørenskog Kommune.

Det foreslås en godtgjørelse på **kr 500 per dag** for denne oppgaven.

Ordningen er ment å være **midlertidig**, inntil situasjonen er stabilisert eller en mer permanent løsning er vurdert. Dette medfører en økt belastning på styret og er en oppgave som absolutt ikke er ønskelig å fortsette med lengre enn absolutt nødvendig.

Økonomisk vurdering
Alternativet er å engasjere ekstern vaktmestertjeneste. Estimert kostnad er ca. **kr 1 000 per time**, i tillegg kommer fakturering for kjøring til og fra eiendommen. (minimum 2 ganger pr dag) Selv med begrenset tidsbruk vil dette raskt overstige kostnaden ved den foreslåtte interne ordningen.

Den foreslåtte løsningen:

- Gir rask tilgjengelighet og tett oppfølging for å unngå driftsstans
- Er betydelig rimeligere enn ekstern bistand

Styrets vurdering
Styret mener dette er en kostnadseffektiv og praktisk løsning som vil bidra til:

- Stabil drift
- Redusert risiko for stans
- Mindre frustrasjon for beboerne
- Lavere totale kostnader for sameiet

Ordningen evalueres fortløpende og avsluttes når behovet ikke lenger er til stede.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner en midlertidig ordning med daglig oppfølging av søppelsug anlegget. Det gis en godtgjørelse på kr 500 per dag til ansvarlig styremedlem for utførelse av oppgaven. Ordningen gjelder inntil styret beslutter at behovet ikke lenger er til stede, og skal evalueres jevnlig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppdatering av husordensreglene

Vedlagt er forslag til oppdaterte husordensregler for blok BCDE. Alle endringer er med rød skrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til endring av husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Hovgaard Hansen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Hovgaard Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Edvardsen (42 stemmer)
Alf Kolloen (36 stemmer)
Jane Mette Quille (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Edvardsen
Alf Kolloen
Osama Mahmood
Jane Mette Quille

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Hovgaard Grøndahl (42 stemmer)
USBL Utpekt (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Hovgaard Grøndahl
USBL Utpekt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7924
SKÅRERSLETTA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERSLETTA SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7924

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.

Beboermøte

For at det skal være mulig å muntlig diskutere saker avholdes det et (fysisk) beboermøte på Lørenskog Hus mandag 01.06.2026 kl 18:00 – 21:00. Legg merke til at det ikke vil være mulig å stemme på dette beboermøtet, det gjøres digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene: Retningslinjer for korttidsutleie
7. Endring av vedtektene: Retningslinjer for montering av elbillader
8. Midlertidig ordning for daglig oppfølging av søppelsug anlegget
9. Oppdatering av husordensreglene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKÅRERSLETTA 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

Per Hovgaard Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jon Sivert Vold og Sunniva Grøndahl er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 380 000 kr

Sak 6

Endring av vedtektene: Retningslinjer for korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Korttidsutleie (f.eks. via Airbnb og lignende plattformer) har blitt mer vanlig, også i vårt sameie. Styret ønsker ikke å forby korttidsutleie, men å sikre gode og forutsigbare rammer til beste for alle beboere. Styret ønsker å oppnå;

- Forebygge støy og uro
- Mindre gjennomtrekk av personer
- Riktig bruk av fellesarealer og tjenester (f.eks garasje, oppganger, brannsikring og rutiner for søppel håndtering)

2. Rettslig grunnlag

I henhold til Eierseksjonsloven § 24:

- Korttidsutleie er tillatt
- Sameiet kan fastsette nærmere regler i vedtektene
- Øvre grense er 90 døgn per år

3. Styrets vurdering

Styret legger vekt på å:

- Bevare fleksibiliteten for seksjonseiere
- Samtidig ivareta bomiljø, ro og sikkerhet
- Innføre enkle og tydelige regler som er lette å følge

Styret foreslår derfor en moderat regulering fremfor strenge begrensninger.

4. Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Årsmøtet vedtar følgende tillegg i vedtektene:

§ 3-1 (8) Korttidsutleie

1. Korttidsutleie av bruksenheter er tillatt i inntil **60 døgn per kalenderår** per seksjon. Med korttidsutleie menes utleieforhold av varighet på mindre enn 30 sammenhengende døgn, jf. Eierseksjonsloven.
2. Seksjonseier skal gi styret enkel melding om pågående korttidsutleie.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av vedtektene vedtas.

Sak 7

Endring av vedtektene: Retningslinjer for montering av elbillader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å tydliggjøre rammene rundt montering av elbil lader ønskes det en endring i vedtektene.

Paragraf 4 – Fysisk bruk av sameiets eiendom

Avsnitt med tekst:

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.

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

Byttes med følgende tekst:

Det er etablert nødvendig infrastruktur for montering av elbil ladere for den delen av garasjen som disponeres av beboere av blokk BCDE (seksjon 225). Sameiet fastsetter følgende:

- *Hvilken type lader som kan monteres*
- *Hvem som kan forestå installasjon av lader*
- *Hvordan lader tilkobles*

Sameiet er ansvarlig for kostnad og vedlikehold knyttet til:

- *Strøm abonnement*
- *Fordelingsskap*
- *Fremføring av strøm frem til fordelingsskap*
- *Nødvendig nettverksinfrastruktur for administrasjon av strømforbruk*
- *Avtale med leverandør for innkreving av strømforbruk og driftskostnader for ladeinfrastrukturen*

Bruker av parkeringsplass er ansvarlig for kostand og vedlikehold knyttet til:

- *Kabling fra fordelingsskinne i fordelingsskap til sikring*
- *Sikring i fordelingsskap*
- *Eventuell jordfeilbryter*
- *Kabel fra fordelingsskap til lader*
- *Eventuell nettverkskabel fra fordelingsskap til lader*
- *At lader kan levere forbruksdata for kostnadsfordeling*
- *Forbruk faktureres den enkelte bruker av parkeringsplassen*
- *Brukere av HC-parkeringsplasser er selv ansvarlige for montering av lader, samme rutine som for andre parkeringsplasser.*
- *Dersom man ikke lenger er berettiget via HC - bevis til en slik plass, må bruker selv sørge for å demontere laderen, eventuelt overføre den til ny brukeren av HC-plassen. Dette ansvaret ligger ikke hos sameiet.*

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte bestemmelser – eventuelle kostander ved slik fjerning belastes seksjonen som disponerer parkeringsplassen.

Teksten under punkt «4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider» utgår.

Forslag til vedtak
Forslag til endring av vedtektene vedtas.

Sak 8
Midlertidig ordning for daglig oppfølging av søppelsug anlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Sameiet har siden oppstart hatt utfordringer med driftsstans i søppelsug anlegget, særlig som følge av feil bruk (eks.: pizzaesker/for stor papp). I tillegg manglende forståelse av når pappcontaineren er full. (legges på toppen med åpen dør).

Det er ble i høsten 2025 etablert en ukentlig vaktordning blant styremedlemmene for daglig oppfølging av ovennevnte for å skape en stabil og trygg drift.

Forslag til midlertidig løsning
Styret foreslår at den etablerte vaktlisten opprettholdes midlertidig, med ansvar for daglig oppfølging av søppelsug anlegget, herunder:

- Kontroll av anlegget
- Rydding spesielt knyttet til papp
- Forebygging av driftsstans som følge av feil bruk
- Oppfølging ved avvik mot beboere og mot Lørenskog Kommune.

Det foreslås en godtgjørelse på **kr 500 per dag** for denne oppgaven.

Ordningen er ment å være **midlertidig**, inntil situasjonen er stabilisert eller en mer permanent løsning er vurdert. Dette medfører en økt belastning på styret og er en oppgave som absolutt ikke er ønskelig å fortsette med lengre enn absolutt nødvendig.

Økonomisk vurdering
Alternativet er å engasjere ekstern vaktmestertjeneste. Estimert kostnad er ca. **kr 1 000 per time**, i tillegg kommer fakturering for kjøring til og fra eiendommen. (minimum 2 ganger pr dag) Selv med begrenset tidsbruk vil dette raskt overstige kostnaden ved den foreslåtte interne ordningen.

Den foreslåtte løsningen:

- Gir rask tilgjengelighet og tett oppfølging for å unngå driftsstans
- Er betydelig rimeligere enn ekstern bistand

Styrets vurdering
Styret mener dette er en kostnadseffektiv og praktisk løsning som vil bidra til:

- Stabil drift
- Redusert risiko for stans
- Mindre frustrasjon for beboerne
- Lavere totale kostnader for sameiet

Ordningen evalueres fortløpende og avsluttes når behovet ikke lenger er til stede.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner en midlertidig ordning med daglig oppfølging av søppelsug anlegget. Det gis en godtgjørelse på kr 500 per dag til ansvarlig styremedlem for utførelse av oppgaven. Ordningen gjelder inntil styret beslutter at behovet ikke lenger er til stede, og skal evalueres jevnlig.

Sak 9
Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt er forslag til oppdaterte husordensregler for blok BCDE. Alle endringer er med rød skrift.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. Husordensregler Skårersletta pr 2026.06.04.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Hovgaard Hansen
  Stiller til gjenvalg

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

- Alf Kolloen
  Stiller til gjenvalg.
- Espen Edvardsen
  Stiller til gjenvalg
- Jane Mette Quille
  Stiller til gjenvalg.
- Osama Mahmood
  Ny kandidat til styreverv.

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

- Jørgen Hovgaard Grøndahl
  Stiller til gjenvalg
- USBL Utpekt
  Nordic Residental Properties Skårersletta AS eier blokk A (oppgang 6 og 8) og peker ut en vararepresentatnt, dette iht vedtektene for sameiet.
  USBL står for driften av disse to oppgangene.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har i denne perioden bestått av:

- Per Hovgaard Hansen – styreleder
- Halgeir Knudsen- styremedlem
- Alf Kolloen – styremedlem
- Siw Sommer - styremedlem
- Espen Edvardsen – Styremedlem
- Jane Quille - Styremedlem
- Madeleine Sennerud Moen – styremedlem (fra 'USBL')
- Jørgen Hovgaard Grøndahl – varamedlem
- Torgeir Kjos Sørensen – varamedlem (fra 'USBL')

Det er i perioden avholdt 10 styremøter.

Generelt:

Det ar vært et 'rolig' år uten store oppgaver eller utfordringer bortsett fra oppstart av søppelsugsanlegget (se under).

Søppel:

Utfordringen med søppel har blitt litt mindre i det siste, vi håper at denne trenden holder seg da søppel pynter ikke, medfører at skadedyr tiltrekkes og påfører sameiet ekstra kostnader da vaktmester må fjerne dette. Styret oppfordrer alle til fortsatt å ta ansvar her.

Søppelsugsanlegget:

Søppelsugsanlegget ble ferdigstilt på høsten og satt i drift. Brikker til å åpne automatene ble delt ut sammen med opplæring i bruken. Vi har fått lov til å beholde:

- 2 søppelbrønner for glass og metall
- 2 søppelbrønner for papp

De første ukene var det en del driftsproblemer da systemet ikke var riktig innkjørt fra Lørenskog Kommunes side, men anlegget fungerer teknisk sett nå tilfredsstillende.

På tross av opplæring og mye informasjon, så viser det seg at flere av våre beboere ikke klarer å benytte søppelsugsanleggene korrekt. Det skjer ofte at søppelsugene blir blokkert da alt for store 'ting' blir 'tvunget' inn og ned i automatene med det resultat at de stopper opp og styret må inn og rydde opp i dette. Det gjelder spesielt automatene for papp og papir. Papir og papp (spesielt gjelder det Pizza esker) må rives opp til maks A4 format. Vi ser gjentatte ganger at alt for store pappbiter (av og til hele esker) er truet med makt inn automaten.

Som et resultat at dette så styret seg nødt til å etablere en vaktordning som går på rundgang i styret (se egen sak til årsmøtet). Etter at vaktordningen er etablert har vi klart å holde anlegget i stabil drift. Vakta har dessverre ofte sett (og ryddet opp i) tilfeller der automatene er 'fulle' (lyser rødt) og beboere da *løser* det ved å sette sitt søppel ved automaten.

Hvis en automat ute avdrift el løsningen som følger

- Bruke automaten på andre siden av gårdsplassen
- Er de(n) også ute av drift, tar man med seg sitt søppel opp i leiligheten og gjør et nytt forsøk noen timer seinere.

Vi oppfordrer også våre beboere å knyte posene igjen med dobbeltknute, spesielt gjelder det matavfall (i grønne poser) da det ikke er spesielt hyggelig for 'søppelvakta' å rydde opp i søppel som flyter utover.

Julegran:
Arrangementet rundt tenning av julegranen ble i år gjennomført med besøk av nisse-orkester og servering av gløgg.

Grøntarealene:
Grøntarealene er ettersett og døde bukser og trør er byttet ut.. Svetteslanger lagt ut under hekkene for vanning i tørkeperioder. Styret sørger for vanning plenene ved behov.

Garasjen:
Snø/vann

Snøen i vinter har ikke medført de store mengdene med vann i garasjen slik at det ble bare nødvendig med en runde med vannsuging.

Vi fikk avklart at ventilasjonen i garasjen er tilfredsstillende og fikk avklart at svertesoppen (som er helt ufarlig, bare skjemmende) kommer av høy luftfuktighet gjennom vinteren pga snø som dras inn av bilene.

Parkeringsplattformer:

Plattformene har stort sett fungert som de skal. I løpet av året er følgende gjort for å øke driftsstabiliteten:

- Byttet at 'klemlistene' (disse sørger fir at plattformene stopper øyeblikkelig hvis den 'treffer' en hindring.
- Montert 'brøytestikker' for å gjøre det lettere å unngå å treffe parkeringsplattformene ved inn/utkjøring – dette for å forebygge skader på 'klemlistene'

Elbil lading:

Overgangen til AneoMobility har medført bedre stabilitet på laderne. AneoMobility kan levere nye ladere til en adskillig lavere pris enn foregående leverandør.

4 elbil ladere sluttet å virke i forbindelse med bytte fra Wattif til AneoMibilty – disse ble byttet kostnadsfritt.

Informasjon:
Som før informert om, så har styret i samråd med OBOS valgt å bruke digital kommunikasjon til alle bortsett fra de som har reservert seg mot dette. Det betyr at det ikke vil bli distribuert skriv etc i postkassene. Det samme gjelder informasjon fra vår forretningsfører OBOS. Styret bruker følgende kanaler for å informere eiere (og beboere):

https://vibbo.no/skarersletta

Her legges fortløpende informasjon ut, både om hendelser og rutiner – dette fungerer også som oppslagsverk for informasjon som beboere trenger. Ved viktig informasjon blir beboere også varslet via SMS og/eller epost

Tavler i oppgangene ved postkassene.

Her legges det ut korte beskjeder og påminnelser

Oppslag ved postkasser, dører til garasje.

Her henges det opp generell info og påminnelser.

Facebook gruppa er lagt ned - innholdet er fremdeles tilgjengelig som et oppslagsverk. Seksjonseiere er pliktig å registrere leieboere ved utleie, dette gjøres via Vibbo.no. Styret må ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet og registering i vibbo.no gjør det også mulig for leieboere å få tilgang til informasjonen som ligger her.

Saker styret har jobbet med siden siste årsmøte:

- Ut over det som er nevnt over, så har styret håndtert følgende:
- Håndtert avtaler med våre ca 25 forskjellige leverandører
- Gjennomført befaringer med nåværende og potensielle leverandører av tjenester
- Anskaffet nøkler og portåpnere
- Håndtert brudd på vedtekter og husordensregler
- Dialog med eier og leietakere av næringseiendommene
- Dialog med Lørenskog Kommune vedrørende søppelsugsanlgget
- Dialog med borettslagene i Midt
- Håndtert klager og generelle spørsmål fra beboere
- Sørget avregning av forbruk av varme til oppvarming, varmt og kaldt vann
- Fulgt opp rengjøring av fellesarealer
- Organisert bortkjøring av søppel
- Sørget for konteiner for vår og høst opprydding
- Koordinert arbeidet til vaktmester
- Anskaffe og distribuert filter til ventilasjonsanleggene
- Bistått ved (unødvendige) brannutrykninger
- Distribuert og oppdatert informasjon via https://vibbo.no/skarersletta
- Administrert innhold på digitale oppslagstavler
- Besvart henvendelser fra beboere, leverandører, meglere, kommunen mf
- Håndtert hendelser i garasjen
- Håndtert feilparkeringer på sameiets område
- Budsjettarbeid og fastsettelse av felleskostnader
- Gjennomført løpende økonomistyring og fakturahåndtering
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer
- Håndtert problemer med heisene
- Gjennomført HMS aktiviteter
- Dialog med eiendomsmeklere og utleiefirma i forbindelse med salg og utleie av seksjoner
- Dialog med forretningsfører (OBOS)
- Bistått servicepersonell ved arbeid på felles infrastruktur og arealer
- Lagt opp til ensartet utseende på postkasse skilt
- Dialog med utleiere for å vedlikeholde oversikt over leieboere – både ved infytting og utflytting.
- Stengt av utvendige trapper for å unngå fall/skade i vintersesongen

- Montert brøytestikker i gårdsrommet
- Utplassert snøskuffer og juletrær i oppgangene

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923994416, KLIENTNR. 7924

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 663 704	6 011 120	11 300 072	12 002 000
Ladeinntekter elbil		66 003	194 633	160 000	25 000
Andre inntekter	3	130 579	25 570	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 860 286**	**6 231 323**	**11 470 072**	**12 037 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 225	-48 786	-65 050	-67 912
Styrehonorar	5	-363 300	-346 000	-363 300	-380 000
Avskrivninger		0	0	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-14 250	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-270 723	-258 355	-273 000	-285 285
Konsulenthonorar		-136 829	-77 233	-140 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 032 622	-1 694 739	-1 061 000	-1 625 380
Forsikringer		-506 659	-463 367	-546 000	-611 520
Kommunale avgifter	8	-1 179 466	-1 152 460	-3 731 000	-4 189 100
Ladekostnader EL-bil		-66 861	0	0	-20 000
Energi/fyring	9	-281 245	-407 353	-2 500 000	-2 060 800
TV-anlegg/bredbånd		-897 996	-892 891	-941 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-1 016 368	-1 070 605	-1 089 000	-1 118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 818 919**	**-6 426 039**	**-10 768 350**	**-11 417 777**
DRIFTSRESULTAT		**41 367**	**-194 716**	**701 722**	**619 223**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	117 122	154 302	100 000	102 000
Finanskostnader		0	-2 285	0	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**117 122**	**152 017**	**100 000**	**99 000**
ÅRSRESULTAT		**158 489**	**-42 699**	**801 722**	**718 223**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-42 699		
Til opptjent egenkapital:		158 489	0		

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923994416, KLIENTNR. 7924

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 849	18 771
Forskuddsbetalte kostnader		222 112	196 508
Andre kortsiktige fordringer		0	24 739
Energiavregning		0	441 860
Driftskonto OBOS-banken		425 539	294 948
Innestående i andre banker		2 199 995	1 958 387
Sparekonto OBOS-banken		1 247 682	86 202
Sparekonto OBOS-banken II		195 294	958 995
SUM OMLØPSMIDLER		**4 331 471**	**3 980 411**
SUM EIENDELER		**4 331 471**	**3 980 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 489 288	3 330 799
SUM EGENKAPITAL		**3 489 288**	**3 330 799**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		195 666	223 239
Leverandørgjeld		191 605	315 402
Energiavregning	12	417 908	0
Annen kortsiktig gjeld	13	37 003	110 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		**842 183**	**649 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 331 471**	**3 980 411**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog,18.05.2026
Styret i Skårersletta Sameie

Per Hovgaard Hansen	Alf Magnus Kolloen	Halgeir Knudsen
Espen Edvardsen	Siw Yung Sommer	Madeleine Sennerud Moen
Jane Mette Quille		

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 boliger	3 888 535
Felleskostnader utleieboliger	934 840
Felleskostnader næring	97 560
Garasje bolig	376 800
Garasje utleieboliger	67 200
Garasje næring	2 400
Bredbånd bolig	894 857
Vedlikeholdsfond bolig	401 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 663 704**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader Utomhussameie	108 339
Gebyr ved brudd på husordensregler	21 250
Nøkler	990
SUM ANDRE INNTEKTER	**130 579**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-51 225
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 225**

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 2024/2025	-363 300
SUM STYREHONORAR	**-363 300**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 895

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-152 963
Drift/vedlikehold VVS	-246 622
Drift/vedlikehold elektro	-168 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 115
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 024
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 490
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-834 560
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 081
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-8 275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 032 622**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-1 179 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 179 466**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-275 682
Andre fyringskostnader	-5 563
SUM ENERGI / FYRING	**-281 245**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 275
Container	-19 227
Håndverktøy	-6 349
Diverse utstyr	-18 782
Lyspærer og sikringer	-231
Vaktmestertjenester	-480 449
Vakthold	-36 336

Renhold ved firmaer	-296 500
Andre driftskostnader	-71 060
Kontor- og datarekvisita	-598
Trykksaker	-173
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 895
Andre kontorkostnader	-537
Telefon, annet	-35 114
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-5 174
Øreavrunding	-256
Velferdskostnader	-21 732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 016 368**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 050
Renter bank	39 276
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 858
Andre renteinntekter	5 345
SUM FINANSINNTEKTER	**117 122**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 662 006
SUM INNTEKTER	**-4 662 006**

KOSTNADER

Vedlikehold	40 254
Fjernvarme	1 983 045
Vann	2 220 799
SUM KOSTNADER	**4 244 098**

SUM ENERGIAVREGNING	**-417 908**

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 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-36 135
Kreditnota Wattif	-868

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-37 003**

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERSLETTA SAMEIE (Skigata 2 - 4 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18)

Sist endret ordinært årsmøte 04.06.2026

Generelt

- Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og å sikre ro, orden og trivsel. Styret mener dette best ivaretas ved at vedtatte husordensregler respekteres og etterleves av den enkelte, og at alle viser hensynsfull og respektfull opptreden overfor hverandre.
- Eierne plikter å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til leilighet og/eller fellesarealer.
- Ved gjentatte brudd på disse husordensreglene, vil eier bli belastet med kr 2.500.
- Vesentlige brudd på husordensreglene og/eller vedtekter kan føre til at utkastelsesprosess fra Skårersletta sameie blir iverksatt.
- Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Alminnelige husordensregler

- Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler og uteområde på en hensynsfull måte.
- Foreldre må påse at barn ikke ødelegger beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe apparatene er ment for. Lekeapparatene er ment for sameiets beboere og deres besøkende.
- Sykling, lek og annen aktivitet må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.
- Navneskilt på postkasse skal ha standard utførelse. Beboere bestiller selv dette. Se https://vibbo.no/skarersletta for utseende og hvordan dette bestilles.
- Tilsøpling og/eller forsøpling av trappegangene, heis, garasjeanlegg og sameiets fellesområder for øvrig skal ikke forekomme.
- Bruk av åpen ild og røyking i garasjeanlegget eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Snus og slukkede sigaretter skal kastes i oppsatte askebegre.
- Oppbevaring av gassflasker, bensin eller annen brennbar væske i boder eller garasjeanlegg er ikke tillatt.
- Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Sørg for å ha brannslukker/brannteppe lett tilgjengelig ved behov for slukking. Ta alltid hensyn til naboer ved grilling.
- Balkonger/terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy, sengeklær, tepper el i form av at det henges ut av vindu eller over rekkverk.
- Inngangsdører og andre låsbare dører skal alltid holdes låst slik at uvedkommende hindres adgang. Alle dører til fellesareal skal være lukket slik at sensorer på lys fungerer etter hensikten og således sparer energi for sameiet.
- Fellesarealene skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler. Sykler henstilles i våre felles sykkelboder, i egen bod eller i sameiets utendørs sykkelstativer.
- Grilling og andre arrangementer i atriet (gårdsrommet) er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Det er ikke tillatt med fuglemating i sameiets område, da det lett kan gi næring til mus og rotter.

Ro og orden

- Enhver plikter å påse at egen leilighet brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, lydanlegg og musikkinstrumenter, samt at enhver form for støy og høyrøstethet/sang må unngås.
- Sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22:00 på hverdager eller kl. 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal denne type aktiviteter ikke forekomme.
- Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboer varsles i forkant.

Bruk av boligen

- Vask og spyling av balkonger må utføres med forsiktighet slik at vannskader unngås.
- Sameier er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uaktsom opptreden.
- Sameier må påse at sluk fra balkonger ikke tilstoppes.
- Alle forhold vedrørende vedlikehold omtales i vedtektene.
- Port og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt å nullstille eller koble ut mekanismen.
- Kjøkkenventilatorer er forsynt med filter som krever jevnlig renhold. Det er eiers ansvar at filter rengjøres evt. skiftes ved behov for å unngå fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å endre luftstrømmen i tillufts- og avtrekksventiler i leiligheten. Tildekking av sprinklerhoder eller inngrep på røykdetektorer er ikke tillatt. Eier av leiligheten holdes ansvarlig for kostnader ved selvforskyldt skade eller uttrykning fra brannvesenet.
- Sprinkelanlegg er montert i alle leiligheter, trappeganger, bod områder, og garasje. Sprinkelhoder må ikke tildekkes eller løsnes. Røykdetektorer melder direkte til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR). Kostnader ved 'falsk' utrykning vil bli videreført eier av aktuell leilighet.
- Lufting av leilighet mot trappegang er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller andre gjenstander på vegger eller entrédører i trappegangene.
- For å sikre fri ferdsel ved en evt. evakuering fra leilighetene, er det er ikke tillatt å hensette barnevogner, skotøy el. utenfor leilighet. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trappen i underetasjen.
- Ved evakuering skal vinduer og entrédører holdes lukket.
- Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, kjøleskap, fryser og lignende på en slik måte at det er til sjenanse for naboer eller slik at sameiets estetiske uttrykk forringes.
- Det er ikke tillatt med utendørs belysning som blinker.

Husdyrhold

- Det gis tillatelse til anskaffelse av hund og katt i sameiet forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting.
- Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på terrasser eller balkonger for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere.
- Det er båndtvang på sameiets fellesområder. Eierne må påse at dyr ikke gjør fra seg i atriet eller tar seg inn på andre sameieres område.
- Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i nedkast for restavfall.
- Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til øvrige beboere.

Kjøring, parkering og garasjeanlegg

- Uteområdet er i utgangspunktet å regne som bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og/eller tunge kolli eller av helsemessige årsaker. Det er forbudt å parkere på sameiets uteområder, annet enn ved av-/pålessing. All nødvendig kjøring skal foregå med spesiell aktsomhet.
- Håndverkere kan parkere i gårdsrommet i forbindelse med pågående arbeid – husk å varsle styret slik at kontrollsanksjoner unngås
- Parkering må skje på godkjente plasser. Kjøretøy som ikke står korrekt parkert vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Håndverkere som utfører arbeid hos sameier kan parkere utenfor gjeldende adresse så lenge arbeidet pågår. Det må påses at parkering ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.
- Sykling, lek, ballspill eller annen form for denne typen aktivitet er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Parkering i garasjeanlegg må kun skje på tildelte plasser og på en måte som ikke hindrer parkeringsanleggets funksjon.
- Det er ikke tillatt å vaske eller reparere biler, motorsykler, hengere osv. i garasjeområdet eller på sameiets uteområde.

- Garasjeporten skal holdes lukket til enhver tid.
- All kjøring i garasjeanlegget skal skje med aktsomhet.
- Oppbevaring av gjenstander (f.eks dekk) er ikke tillatt i garasjeanlegget. For oppbevaring henvises det til egne kjellerboder.
- Sameiet disponerer 5 gjesteparkeringsplasser – plassene 1,2,3, 189 & 190. Gjester må registrere bilnummer for å kunne stå på disse plassene – maksimal parkeringstid og 'karantene' for ny parkeringsperiode for at samme bil igjen kan stå på gjesteparkering bestemmes av styret. Vær oppmerksom på at dette er en registreringsrutine og ikke en reservasjonsrutine. Biler tilhørende beboere i sameiet har ikke anledning til å benytte disse plassene.
- Kostnader forbundet med opprydding etter oljesøl el. på parkeringsplass belastes eier av parkeringsplassen.
- Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i sameiet
- Ved utleie av garasjeplass skal styret informeres om leieforholdet med opplysninger om leietaker
- Montering av elbil lader skal skje iht vedtekter og styrets instrukser
- Det er ikke lov å benyttes andres parkeringsplass uten tillatelse fra den som til enhver tid disponerer plassen.
- Kjøretøy som bryter reglene mht parkering i garasjen kan bli ilagt kontrollsanksjon og/eller bli tauet bort på eiers risiko og kost.

Fasader

- Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner/parabol.
- Ingen fasadeendring må foretas uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved behov for innhenting av godkjenning fra Lørenskog kommune skal sameiets styre forestå dette.
- Ved montering av 'zip screens' eller markiser må korrekt farge brukes (fargekoder fås av styret).

Avfall

- Sameiet er tilkoblet Lørenskog Kommunes avfallsugsanlegg. Vi har følgende tilgjengelig:
  - 2 stk nedkast for papp/papir (OBS maks størrelse er ca A4, større MÅ rives opp)
  - 2 stk nedkast for matavfall i grønne poser (husk knytes igjen med dobbelt knute)
  - 4 stk nedkast for restavfall (husholdningsavfall) i handleposer i plast eller søppelposer med maks størrelse 40l
  - 2 stk 'igloer' for større papp biter
  - 2 stk 'igloer' for glass og metall
- Instruks for bruk av avfallsug er distribuert til alle og finnes også på Vibbo.
- Avfall som ikke får plass i søppelposer må deles opp eller fraktes til gjenvinningsstasjon for egen regning. Spesialavfall som olje, maling, kjemikalier, batterier og lignende skal også leveres til gjenvinningsstasjon for egen regning.
- Det er ikke tillatt å oppbevare papir, søppel eller annet brennbart materiale ved entrédør eller på terrasse, balkong uansett tidsrom.
- Ved hensettelse av avfall vil eier av seksjonen som forårsaket dette bli belastet med kr 1.500.
- Ved feil bruk av søppelsugsanlegget som medfører driftsstopp vil eier av seksjonen hvor bruker bor, bli belastet med kr 1.500.

Forsikring og skader

- Sameiet har felles forsikring for skader på bygninger og vanlig fastmontert utstyr. Viser til vedtekter for utfyllende informasjon.
- Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen må umiddelbart meldes til Skadeavdelingen hos OBOS som gir videre veiledning og hjelp, samt melde dette til sameiets forsikringsselskap.
- Ved skader som oppstår utenfor normal arbeidstid og hvor det trengs øyeblikkelig hjelp kan styret kontaktes som vil søke å skaffe hjelp.

- Hvis det er montert innvendig folie eller solskjerming tett på vindu, må beboer selv bekoste utbedring av glasskader som skyldes termisk brudd.
- Sameiere/beboere er selv ansvarlig for å tegne forsikring for innbo og løsøre.

Heiser

- For å redusere risikoen for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:
  - Blokkering av heisdørene ved inn-/utlasting av varer skal unngås.
  - Ved feil bruk av heisene som medfører kostnader til reparasjon, vil sameiet kreve regress hos den sameier/beboer som har forårsaket problemet.

Sikkerhet

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til eiere av leilighetene og som denne personen er ansvarlig for. Rutine for bestilling av ekstranøkler finnes på https://vibbo.no/skarersletta
- Sameierne/beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i trappeoppgangene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til trappeganger eller garasjeanlegget.
- Ved feil på garasjeport, parkeringsanlegg og heis skal representant for styret kontaktes for rekvirering av service. Beboere som rekvirerer service direkte, må selv stå for kostnadene.

Utleie

- Ved utleie skal leietakers fulle navn, epost-adresse og telefonnummer registreres av eier via https://vibbo.no/skarersletta
- Ved utleie svarer eier av leiligheten for alle forpliktelser som påhviler, eller kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.
- Det er eiers ansvar å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet, og fortløpende formidle informasjon som sendes ut fra styret. Likeledes må eier, gjennom avtale med leietaker, sørge for at leietaker videreformidler informasjon gitt av styret gjennom skriv eller oppslag.
- Innkalling til møter i sameiet vil bare bli distribuert elektronisk via Vibbo (https://vibbo.no/skarersletta). Informasjon om slike møter vil også bli informert om via skjermene i oppgangene.

Endring av husordensreglene og diverse

- Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøter. Forslag om endringer av husordensreglene må sendes styret skriftlig..
- Alle saker som ønskes behandlet av styret må være skriftlig fremlagt for styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. En eventuell klage mot en nabo pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende oppførsel skal søkes løst personene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan styret kontaktes skriftlig – se tema Rutiner på Vibbo.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.26
Selskapsnummer: 7924 **Selskapsnavn:** SKÅRERSLETTA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Per Hovgaard Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Sivert Vold og Sunniva Grøndahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Til årsmøtet i SKÅRERSLETTA SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SKÅRERSLETTA SAMEIE som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, 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, 03. juni 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 380 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene: Retningslinjer for korttidsutleie

Forslag til endring av vedtektene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene: Retningslinjer for montering av elbillader

Forslag til endring av vedtektene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Midlertidig ordning for daglig oppfølging av søppelsug anlegget

Årsmøtet godkjenner en midlertidig ordning med daglig oppfølging av søppelsug anlegget. Det gis en godtgjørelse på kr 500 per dag til ansvarlig styremedlem for utførelse av oppgaven. Ordningen gjelder inntil styret beslutter at behovet ikke lenger er til stede, og skal evalueres jevnlig.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppdatering av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Per Hovgaard Hansen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Alf Kolloen
- [ ] Espen Edvardsen
- [ ] Jane Mette Quille
- [ ] Osama Mahmood

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jørgen Hovgaard Grøndahl
- [ ] USBL Utpekt

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Stine Eriksson Dyver
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: s.dyver@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0206/26 . Vår ref.: 7924-1-098 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårersletta Sameie
Organisasjonsnr:	923994416
Seksjonseier:	Malnes, Simen
Medeier:	Andersen, Tormod
Leilighetsnummer:	098
Adresse:	Skigata 12, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	98
Gnr.	101
Bnr.	14

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7248279.
- 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.

Gnr 101 Bnr 14 i Lørenskog Kommune. Garasjer: Hvis selger har garasje tilhører denne i garasjeseksjon 225, se vedtektene. Hver garasjeplass har en ideell andel på 1/157 av gnr. 101, bnr. 14, snr. 225. Denne betales det egne felleskostnader for. Kan selges internt. Følger boligen hvis ikke annet oppgis. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. E-post til styret: skarersletta@styrerommet.no Energiavregning fjernvarme, vann og avløp v/ ISTA AS, firmapost@ista.no tlf. 22 88 59 00. Kontakt ved eierskfite. Målere for fjernvarme og vann leses av ved årsskiftet og seksjonseier vil i løpet av våren motta avregning for hele fjoråret. Felleskostnadene endres fra 01.01.26. Kontakt forr-fører eller styret for informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 408,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	2 105,94	
Vedlikeholdsfond	323,99	
Bredbånd	465,00	
Felleskostnader	2 513,44	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	673,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 341,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon: 22 98 89 66.

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/Per Hovgaard Hansen, e-post: skarersletta@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR
SKÅRERSLETTA SAMEIE
(Skigata 2 - 4 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18)

Sist endret årsmøte 24.05.2024

Generelt

- Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og å sikre ro, orden og trivsel. Styret mener dette best ivaretas ved at vedtatte husordensregler respekteres og etterleves av den enkelte, og at alle viser hensynsfull og respektfull opptreden overfor hverandre.
- Eierne plikter å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til leilighet og/eller fellesarealer.
- Vesentlige brudd på husordensreglene og/eller vedtekter kan føre til at utkastelsesprosess fra Skårersletta sameie blir iverksatt.
- Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Alminnelige husordensregler

- Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler og uteområde på en hensynsfull måte.
- Foreldre må påse at barn ikke ødelegger beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe apparatene er ment for. Lekeapparatene er ment for sameiets beboere og deres besøkende.
- Sykling, lek og annen aktivitet må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.
- Navneskilt på postkasse skal ha standard utførelse. Det vil bli etablere rutine hvor styret vil stå for bestilling av navneskilt, inntil videre må beboere selv bestille dette. Se https://vibbo.no/skarersletta for hvordan dette bestilles.
- Tilsøpling og/eller forsøpling av trappegangene, heis, garasjeanlegg og sameiets fellesområder for øvrig skal ikke forekomme.
- Bruk av åpen ild og røyking i garasjeanlegget eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Snus og slukkede sigaretter skal kastes i oppsatte askebegre.
- Oppbevaring av gassflasker, bensin eller annen brennbar væske i boder eller garasjeanlegg er ikke tillatt.
- Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Sørg for å ha brannslukker/brannteppe lett tilgjengelig ved behov for slukking. Ta alltid hensyn til naboer ved grilling.
- Balkonger/terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy, sengeklær, tepper el i form av at det henges ut av vindu eller over rekkverk.
- Inngangsdører og andre låsbare dører skal alltid holdes låst slik at uvedkommende hindres adgang. Alle dører til fellesareal skal være lukket slik at sensorer på lys fungerer etter hensikten og således sparer energi for sameiet.
- Fellesarealene skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler. Sykler henstilles i våre felles sykkelboder, i egen bod eller i sameiets utendørs sykkelstativer.
- Grilling og andre arrangementer i atriet (gårdsrommet) er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Ved gjentatte brudd på disse husordensreglene, vil eier bli belastet med kr 2.500.
- Det er ikke tillatt med fuglemating i sameiets område, da det lett kan gi næring til mus og rotter.

Ro og orden

- Enhver plikter å påse at egen leilighet brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, lydanlegg og musikkinstrumenter, samt at enhver form for støy og høyrøstethet/sang må unngås.
- Sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22:00 på hverdager eller kl. 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal denne type aktiviteter ikke forekomme.

- Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboer varsles i forkant.

Bruk av boligen

- Vask og spyling av balkonger må utføres med forsiktighet slik at vannskader unngås.
- Sameier er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uaktsom opptreden.
- Sameier må påse at sluk fra balkonger ikke tilstoppes.
- Alle forhold vedrørende vedlikehold omtales i vedtektene.
- Port og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt å nullstille eller koble ut mekanismen.
- Kjøkkenventilatorer er forsynt med filter som krever jevnlig renhold. Det er eiers ansvar at filter rengjøres evt. skiftes ved behov for å unngå fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å endre luftstrømmen i tillufts- og avtrekksventiler i leiligheten. Tildekking av sprinklerhoder eller inngrep på røykdetektorer er ikke tillatt. Eier av leiligheten holdes ansvarlig for kostnader ved selvforskyldt skade eller uttrykning fra brannvesenet.
- Sprinkelanlegg er montert i alle leiligheter, trappeganger, bod områder, og garasje. Sprinkelhoder må ikke tildekkes eller løsnes. Røykdetektorer melder direkte til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR). Kostnader ved 'falsk' utrykning vil bli videreført eier av aktuell leilighet.
- Lufting av leilighet mot trappegang er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller andre gjenstander på vegger eller entrédører i trappegangene.
- For å sikre fri ferdsel ved en evt. evakuering fra leilighetene, er det er ikke tillatt å hensette barnevogner, skotøy el. utenfor leilighet. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trappen i underetasjen.
- Ved evakuering skal vinduer og entrédører holdes lukket.
- Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, kjøleskap, fryser og lignende på en slik måte at det er til sjenanse for naboer eller slik at sameiets estetiske uttrykk forringes.
- Det er ikke tillatt med utendørs belysning som blinker.

Husdyrhold

- Det gis tillatelse til anskaffelse av hund og katt i sameiet forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting.
- Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på terrasser eller balkonger for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere.
- Det er båndtvang på sameiets fellesområder. Eierne må påse at dyr ikke gjør fra seg i atriet eller tar seg inn på andre sameieres område.
- Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i søppelbrønn for restavfall.
- Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til øvrige beboere.

Kjøring, parkering og garasjeanlegg

- Uteområdet er i utgangspunktet å regne som bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og/eller tunge kolli eller av helsemessige årsaker. Det er forbudt å parkere på sameiets uteområder, annet enn ved av-/pålessing. All nødvendig kjøring skal foregå med spesiell aktsomhet.
- Håndverkere kan parkere i gårdsrommet i forbindelse med pågående arbeid – husk å varsle parkeringsselskapet.
- Parkering må skje på godkjente plasser. Kjøretøy som ikke står korrekt parkert vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Håndverkere som utfører arbeid hos sameier kan parkere utenfor gjeldende adresse så lenge arbeidet pågår. Det må påses at parkering ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.
- Sykling, lek, ballspill eller annen form for denne typen aktivitet er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Parkering i garasjeanlegg må kun skje på tildelte plasser og på en måte som ikke hindrer parkeringsanleggets funksjon.

- Det er ikke tillatt å vaske eller reparere biler, motorsykler, hengere osv. i garasjeområdet eller på sameiets uteområde.
- Garasjeporten skal holdes lukket til enhver tid.
- All kjøring i garasjeanlegget skal skje med aktsomhet.
- Oppbevaring av gjenstander (f.eks dekk) er ikke tillatt i garasjeanlegget. For oppbevaring henvises det til egne kjellerboder.
- Sameiet disponerer pr. dags dato et lite antall gjesteparkeringsplasser. Disse skal kun benyttes ved korte besøk. Styret vil komme tilbake med rutine for bruk av disse.
- Kostnader forbundet med opprydding etter oljesøl el. på parkeringsplass belastes eier av parkeringsplassen.
- Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i sameiet
- Ved utleie av garasjeplass skal styret informeres om leieforholdet med opplysninger om leietaker
- Montering av elbil lader skal skje iht styrets instrukser

Fasader

- Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner/parabol.
- Ingen fasadeendring må foretas uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved behov for innhenting av godkjenning fra Lørenskog kommune skal sameiets styre forestå dette.
- Sameiets styre vil innhente eventuell nødvendig godkjenning fra Lørenskog kommune på montering av utendørs solskjerming.

Avfall

- Søppelbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres etter følgende inndeling:
  - restavfall (matavfall i grønne poser)
  - papp og papir
  - glass og metall
- Avfall som ikke får plass i søppelbrønnene må deles opp eller fraktes til godkjent fyllplass for egen regning. Spesialavfall som olje, maling, kjemikalier, batterier og lignende skal leveres til kommunens stasjoner for farlig avfall.
- Det er ikke tillatt å oppbevare papir, søppel eller annet brennbart materiale ved entrédør eller på terrasse, balkong uansett tidsrom.
- Sameiet vil på et senere tidspunkt bli koplet direkte til Lørenskog avfallshåndtering ved avsug i atriet. Styret vil informere nærmere når dette blir aktuelt.
- Kostnader forbundet med bortkjøring av hensatt avfall vil bli belastet med kr 1.500 til eier av leiligheten som forårsaker dette.

Forsikring og skader

- Sameiet har felles forsikring for skader på bygninger og vanlig fastmontert utstyr.
  Viser til vedtekter for utfyllende informasjon.
- Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen må umiddelbart meldes til Skadeavdelingen hos OBOS som gir videre veiledning og hjelp, samt melde dette til sameiets forsikringsselskap.
- Ved skader som oppstår utenfor normal arbeidstid og hvor det trengs øyeblikkelig hjelp kan styret kontaktes som vil søke å skaffe hjelp.
- Hvis det er montert innvendig folie eller solskjerming tett på vindu, må beboer selv bekoste utbedring av glasskader som skyldes termisk brudd.
- Sameiere/beboere er selv ansvarlig for å tegne forsikring for innbo og løsøre.

Heiser

- For å redusere risikoen for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:
- Blokkering av heisdørene ved inn-/utlasting av varer skal unngås.

- Ved feil bruk av heisene som medfører kostnader til reparasjon, vil sameiet kreve regress hos den sameier/beboer som har forårsaket problemet.

Sikkerhet

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til eiere av leilighetene og som denne personen er ansvarlig for. Rutine for bestilling av ekstranøkler finnes på https://vibbo.no/skarersletta
- Sameierne/beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i trappeoppgangene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til trappeganger eller garasjeanlegget.
- Ved feil på garasjeport, parkeringsanlegg og heis skal representant for styret kontaktes for rekvirering av service. Beboere som rekvirerer service direkte, må selv stå for kostnadene.

Utleie

- Ved utleie skal leietakers fulle navn, epost-adresse og telefonnummer registreres av eier via https://vibbo.no/skarersletta
- Ved utleie svarer eier av leiligheten for alle forpliktelser som påhviler, eller kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.
- Det er eiers ansvar å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet, og fortløpende formidle informasjon som sendes ut fra styret. Likeledes må eier, gjennom avtale med leietaker, sørge for at leietaker videreformidler informasjon gitt av styret gjennom skriv eller oppslag.
- Innkalling til møter i sameiet vil bare bli distribuert elektronisk via https://vibbo.no/skarersletta. Informasjon om slike møter vil også bli informert om via sameiets Facebook side og skjermene i oppgangene.

Endring av husordensreglene og diverse

- Husordensreglene kan endres av sameiets styre under ordinære styremøter. Forslag om endringer av husordensreglene må sendes styret skriftlig senest uken før ordinære styremøter.
- Alle saker som ønskes behandlet av styret må være skriftlig fremlagt for styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. En eventuell klage mot en nabo pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende oppførsel skal søkes løst personene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan styret kontaktes skriftlig.

V E D T E K T E R

FOR

SKÅRERSLETTA SAMEIE, ORG. NR. 923 994 416

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på eks.ord møte 28.10.2019, endret på ordinært årsmøte 25.05.2021, sist endret på ordinært årsmøte 01.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårersletta Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.9.2019

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 219 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 3 næringsseksjoner (parkering) på eiendommen gnr. 101, bnr 14 i Lørenskog kommune.

Årsmøte har vedtatt videoovervåking av garasjeanlegg, årsmøtevedtak 25.05.2021.

(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
- private uteareal
- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner eller virksomhet i seksjon 1- 53 (Blokk A).

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 og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. For oversikt over leieforhold i seksjon 1-53 (Blokk A) skal styret henvende seg til eier av seksjon 1-53, Selvaag Utleiebolig AS eller dennes rettsetterfølger. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Lørenskog kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, med de begrensninger som følger av bestemmelser om enerett til bruk til deler av fellesareal jfr vedtektenes pkt 3-2, 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. Fellesarealer utvendig og innvendig skal ha likt estetisk uttrykk, kvalitet og utforming.

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.

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerder 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.

(8) Kortiddsutleie

1. Kortidsutleie av bruksenheter er tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår per seksjon. Med kortiddsutleie menes utleieforhold av varighet på mindre enn 30 sammenhengende døgn, jf. Eierseksjonsloven.
2. Seksjonseier skal gi styret enkel melding om pågående kortidsutleie.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 220-223, boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i blokk B,C,D og E seksjon 54-219, og boligseksjoner i blokk A,B,C, D og E seksjon 1-219 vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

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

<u>3-2.1 Næringsseksjonene 220-223 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-.2.3 Boligseksjonene i blokk B,C,D og E seksjon 54-219 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3.2.4 Boligseksjoner i blokk A,B,C,D og E seksjon 1-219 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Atrium/indre gårdsrom, tekniske rom og anlegg som betjener boligseksjonene, korridor i U1 foran A-boder og E-leiligheter.

3-3 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. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 197 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 7 antall p-plasser i næringsseksjon 224 som tilhører næringsseksjoner (lokaler)
- 157 antall p-plasser i næringsseksjon 225 (Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering) som tilhører eiere av boligseksjonene i blokk B, C, D, E som har ervervet p-plass
- 28 antall p-plasser i næringsseksjon 226, som tilhører eier av blokk A, seksjon 1-53.

Det er 5 gjesteparkeringsplasser i sameiet, forbeholdt boligseksjonene. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 224

Eier av næringsseksjon 224 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler, byggetillatelse, reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

4-2.2 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 225 (Garasjesameiet Skårerløkka Boligparkering)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 225 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 225 er seksjonseiere som har ervervet p-plass fra utbygger Kruse Smith Næringseiendom AS.

Eierandel i næringsseksjon 225 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårersletta Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårersletta Sameie.

Utbygger Kruse Smith Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 225 Garasjesameiet Skårersletta Boligparkerings vedtekter, se vedlegg 2, se også

4-2.3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 226 (Parkering for seksjoner til Blokk A)
Eier av næringsseksjon 226 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler, byggetillatelse, reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer
Alle eiere og ideelle eiere i næringsseksjon 224, 225, og 226 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårersletta Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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

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

4-4 Vedlikeholdsplikt
Skåresletta Sameie er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Skårersletta Sameie har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 225. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, inkl «flåteparkeringsanlegg» i seksjon 225 belastes Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering og/eller de ideelle eierne i denne, jfr vedtektene for Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering og disse vedtekter § 11-3

Eier av seksjon 224 skal selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av parkeringsarealer som inngår i seksjonen.

Seksjon 226 skal selv besørge og bekoste drift og vedlikehold parkeringsarealer som inngår i seksjonen, inkl. «flåteparkeringsanlegg».

4-5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom næringsseksjon 224,225 og 226 med likt beløp pr p-plass. Jfr vedlegg 1
Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeler
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeport herunder GSM-key el tilsv. fordeles mellom næringsseksjon 225 og 226, med likt beløp pr p-plass.

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 220 -223 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 220-223 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 220-223 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 220-223 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Boligseksjonene 1-53 i (Blokk A) har ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører tilhørende sine seksjoner og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er seksjon 1-53 fritatt for felleskostnader utskifting og vedlikehold av dører i boligseksjonene 54-219 (Blokk B C D E)

(3) Dersom sameiet utfører vedlikehold og utskifting som felles tiltak for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, skal kostnadene fordeles slik det er angitt i vedtektenes pkt 6.

(3) 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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(5) 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.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) 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.

(12) 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.og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller etter avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

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) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Følgende prinsipper skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader:

- Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226, slik det er angitt i 6-1 (2)-(5) nedenfor.
- Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk.
- Der hvor det er eller bli satt opp målere, foretas fordelingen etter målt forbruk.

Kostnader ved eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 220-223 (lokale) skal dekke følgende kostnader kostnadselemter

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr 5-1

(3) Boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 skal selv dekke følgende kostnadselementer

Kostnader til egen andel (etter at næringsseksjonens andel i blokk A er trukket fra) av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk A, utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene i blokk A, avfallshåndtering, service og

driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, TV- og bredbåndsløsning for seksjon 1-53, vakt- og alarmtjenester, vaktmester- og renholdstjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk A og øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk A har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2., eller har særskilt vedlikeholdsansvar for jfr 5-1

(4) Boligseksjoner i blokk B, C, D og E seksjon 54-219 skal selv dekke følgende kostnadselementer :

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk B,C,D,E, utskifting av vinduer og dører til boligseksjonene i Blokk B,C,D,E avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk B,C,D og E, øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk B,C,D og E har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.
Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv for boligsekson 54-219 fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Boligseksjoner i blokk A,B,C,D og E skal dekke følgende kostnader etter innbyrdes sameierbrøk mellom seksjonene 1-219
Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige trapper, atrium/indre gårdsrom jfr 3-2.4

Øvrige kostnader med eiendommen som gjelder boligseksjoner i Blokk A og Blokk B,C,D,E som ikke lar seg henføre til Blokk A eller Blokk B,C,D,E, iht vedtektenes 6-1 (3) og 6-1 (4)- herunder, men ikke begrenset til felles teknisk anlegg og utstyr, felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg

(6) Næringsseksjon 224,225 og 226 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5, og er unntatt øvrige kostnader med eiendommen.

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

(12) Enhver fordeling som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, eller næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226 skal det av sameiet føres avdelingsregnskap med spesifisert fordeling av kostnader innad i sameiet.

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 for boligseksjonene 54-219 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.

(3) For næringsseksjon(lokaler) 220-223 og boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, skal det foretas årlig avregning iht avdelingsregnskap, jfr 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas nullregnskap for næringsseksjon 220-223 og boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53. Resultat av avdelingsregnskap for boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53 skal godkjennes av eier av seksjon 1-53 før avregning foretas.

Dersom den årlige avregningen avdekker at en seksjonseier har innbetalt for lite faktureres dette særskilt. I motsatt fall blir tilgodehavende beløp godskrevet kundespesifikasjon(reskontro) og kommer til fradrag ved neste akontoinnbetaling fra seksjonseier eller utbetales.

For boligseksjon 54-219 skal resultat av avdeligsregnskap videreføres over balansen, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom de seksjonseiere som berøres sier seg uttrykkelig enige.

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. Ved evt. mislighold fra bruker/leietaker av seksjon/bruksenhet seksjon 1-53 Blokk A, skal styret først påtale misligholdet til eier av seksjon 1-53 i Blokk A.

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 fire-seks medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra Blokk BCDE, Blokk A, og næringsseksjoner 220-223 (lokale/forretning)

(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 regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 224,225 og 226 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 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.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 225 (Garasjesameiet Skårersletta boligparkering)

Parkeringsplasser for boligseksjonene i Blokk B,C,D og E (med evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 225, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 225 (boligparkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 225 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Skåresletta Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 225 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 225 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Skårersletta Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Skårersletta Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 225 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Skåresletta Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 225 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Skåresletta Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 225 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med flåteparkering i seksjon 225 samt forholdsmessig andel av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 225 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

11-4 Rett og plikt til medlemskap i Veilag
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av [Navn] Veilag som etableres for [Gatenavn] Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av [Navn] Veilaget og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for [Navn] Veilag.

11-5 Bortfall av bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling vedr. Blokk A, seksjon 1-53

For boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 bortfaller bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling i disse vedtekter dersom nåværende eier « Selvaag Utleieboliger AS» eller dennes rettsetterfølger i fremtiden selger eller overfører seksjonene 1-53 enkeltvis til individuelle kjøpere, og disse ikke oppretter eget driftsstyre el. for ivaretakelse av Blokk A's rettigheter og plikter etter disse vedtekter.

Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til nødvendige vedtektsendringer i den forbindelse.

Vedlegg:

BRUKS OG VEDLIKEHOLDSPLAN JFR § 3-2

Ekslusiv bruksrett og vedlikeholdsansvar for Blokk A



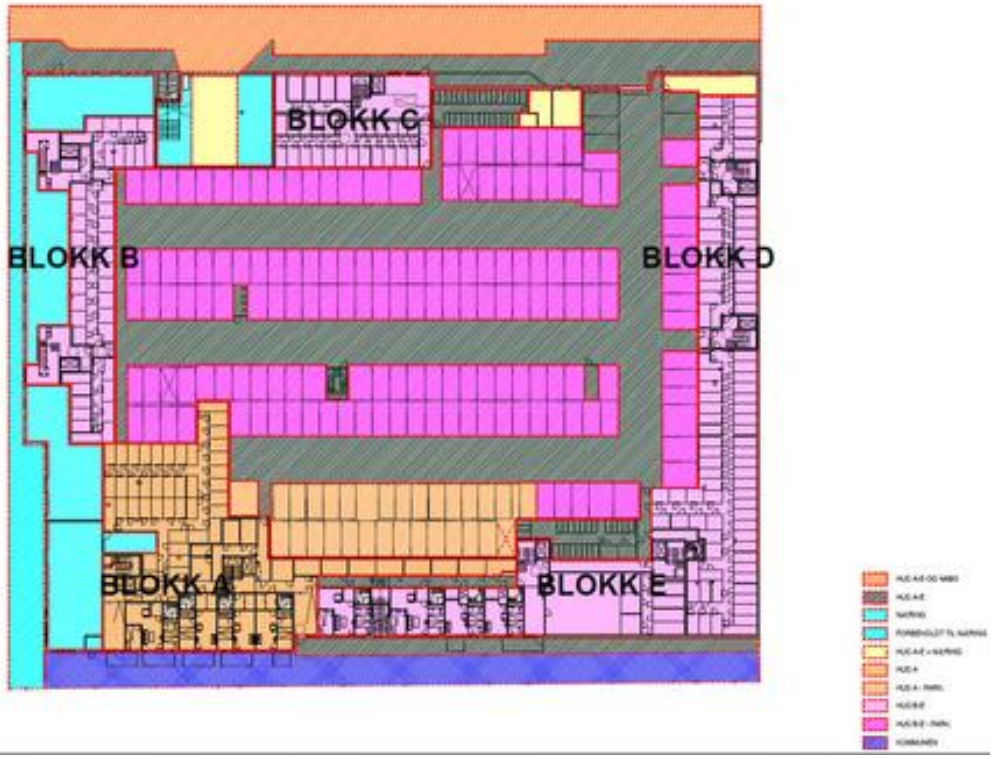
BLOKK A (Selvaagblokka) OG NÆRINGSSEKSJONER 1.ETG:



BLOKK A,B,C,D og E – GÅRDSROM – utvendige trapper



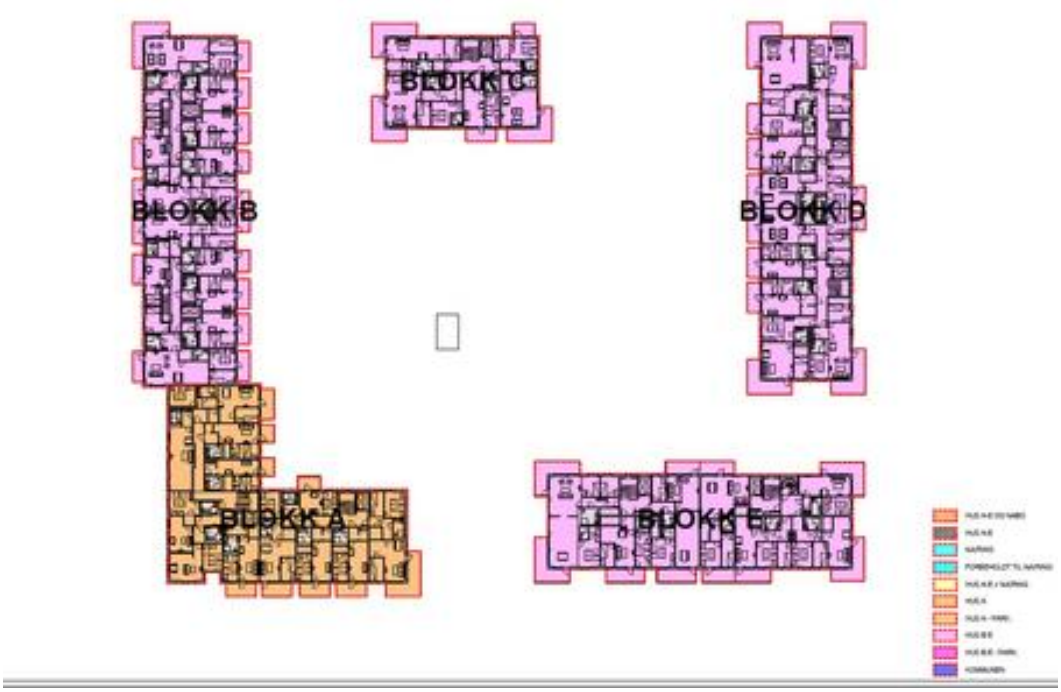
Drifts og vedlikeholdsansvar kjeller/adkomstarealer – ikke endelig



Drifts- og vedlikholdsansvar 1. etg – ikke endelig



Drifts og vedlikeholdsansvar leiligheter og fellesareal Blokk A, Blokk B C D E



Drifts- og vedlikeholdsansvar «privat uteareal»



VEDTEKTER
FOR

Garasjesameiet Skårersletta boligparkering

Fastsatt av utbygger Kruse Smith Eiendom/Skårersletta Bolig AS AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårersletta"

Gnr.101, bnr 14, snr. 225, i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering. Årsmøte vedtok videovervåking av garasjeanlegget på årsmøte 25.05.2021.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 101, bnr. 14, snr. 225, i Lørenskog kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Skårersletta Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;
1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 157 til sammen 157/157

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon snr 225, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er etablert nødvendig infrastruktur for montering av elbil ladere for den delen av garasjen som disponeres av beboere av blokk BCDE (seksjon 225). Sameiet fastsetter følgende:

- Hvilken type lader som kan monteres
- Hvem som kan forestå installasjon av lader
- Hvordan lader tilkobles

Sameiet er ansvarlig for kostnad og vedlikehold knyttet til:

- Strøm abonnement
- Fordelingsskap
- Fremføring av strøm frem til fordelingsskap
- Nødvendig nettverksinfrastruktur for administrasjon av strømforbruk
- Avtale med leverandør for innkreving av strømforbruk og driftskostnader for ladeinfrastrukturen

Bruker av parkeringsplass er ansvarlig for kostand og vedlikehold knyttet til:

- Kabling fra fordelingsskinne i fordelingsskap til sikring
- Sikring i fordelingsskap
- Eventuell jordfeilbryter
- Kabel fra fordelingsskap til lader
- Eventuell nettverkskabel fra fordelingsskap til lader
- At lader kan levere forbruksdata for kostnadsfordeling

- Forbruk faktureres den enkelte bruker av parkeringsplassen
- Brukere av HC-parkeringsplasser er selv ansvarlige for montering av lader, samme rutine som for andre parkeringsplasser.
- Dersom man ikke lenger er berettiget via HC - bevis til en slik plass, må bruker selv sørge for å demontere laderen, eventuelt overføre den til ny brukeren av HC-plassen. Dette ansvaret ligger ikke hos sameiet.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte bestemmelser – eventuelle kostander ved slik fjerning belastes seksjonen som disponerer parkeringsplassen.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårersletta Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Skårersletta" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Skårersletta Bolig AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 225 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårersletta Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 225 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårersletta Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårersletta Sameie.

Utbygger Kruse Smith Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

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

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i

sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårersletta Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 225), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid fastsatte husordensregler for Skårersletta Sameie

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

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

Skårersletta Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering (seksjon nr 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (Seksjon 225).

Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårersletta Sameie. Se også vedtektene for Skårersletta Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

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

Vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser – ikke endelig



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Skårersletta Sameie	Doknr: 1540959 Tinglyst: 07.12.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o OBOS eindomsforvaltning, Hammersborg torg 1	
Postnummer: 0179 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 923 994 416 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skårersletta Sameie (S.nr 54-S.nr 219, samt S.nr 226)	923 994 416
Skårersletta Næringseiendom AS (S.nr 220-223, samt S.nr 224)	991 100 121
Skigata Utleiebolig AS (S.nr 01-S.nr 53, samt S.nr 226)	919 115 777

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	14		Se under

Gjelder alle seksjonsnummer fra 1 til og med 226

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.12.2021	Per Hovgaard Hansen / Vetle Vestmo

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Privat vei øst for prosjektet som ligger på sameiets fellesareal, langs Skigata 2, 16 og 18 skal ikke stenges og være allment tilgjengelig.
Denne rettighet kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog Kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Lørenskog, 06.12.2021	Pert Hovgaard Hansen	Vetle Vestmo

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1137665/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 09:11

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602574728
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991100121	SKÅRERSLETTA NÆRINGSEIENDOM		c/o Kruse Smith Eiendom AS, Karenslyst allé 9A, 0278 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	101	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	1	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	2	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	3	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	4	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	5	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	6	86 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	7	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	8	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	9	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	10	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	11	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	12	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	13	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	14	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	15	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	16	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	17	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	18	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	19	33 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1137665 Tinglyst: 27.09.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	20	31 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	21	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	22	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	23	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	24	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	25	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	26	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	27	70 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	28	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	29	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	30	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	31	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	32	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	33	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	34	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	35	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	36	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	37	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	38	44 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	39	91 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	40	105 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	41	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	42	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	43	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	44	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	45	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	46	93 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	47	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	48	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	49	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	50	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	51	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	52	35 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2019 12.24 Side 2 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1137665/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 09:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	53	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	54	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	55	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	56	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	57	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	58	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	59	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	60	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	61	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	62	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	63	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	64	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	65	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	66	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	67	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	68	97 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	69	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	70	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	71	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	72	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	73	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	74	74 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	75	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	76	74 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	77	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	78	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	79	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	80	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	81	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	82	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	83	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	84	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	85	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	86	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	87	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	88	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	89	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	90	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	91	90 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	92	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	93	38 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	94	30 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	95	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	96	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	97	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	98	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	99	94 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	100	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	101	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	102	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	103	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	104	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	105	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	106	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	107	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	108	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	109	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	110	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	111	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	112	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	113	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	114	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	115	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	116	73 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	117	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	118	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2019 12.24 Side 4 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1137665/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 09:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	119	54 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	120	76 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	121	93 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	122	87 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	123	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	124	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	125	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	126	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	127	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	128	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	129	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	130	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	131	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	132	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	133	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	134	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	135	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	136	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	137	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	138	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	139	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	140	104 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	141	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	142	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	143	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	144	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	145	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	146	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	147	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	148	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	149	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	150	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	151	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	152	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	153	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	154	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	155	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	156	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	157	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	158	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	159	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	160	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	161	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	162	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	163	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	164	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	165	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	166	60 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	167	64 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	168	41 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	169	39 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	170	81 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	171	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	172	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	173	100 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	174	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	175	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	176	36 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	177	50 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	178	49 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	179	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	180	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	181	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	182	69 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	183	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	184	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2019 12.24 Side 6 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1137665/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 09:11



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	185	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	186	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	187	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	188	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	189	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	190	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	191	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	192	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	193	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	194	80 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	195	42 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	196	63 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	197	62 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	198	79 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	199	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	200	82 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	201	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	202	84 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	203	87 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	204	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	205	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	101	14	0	206	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	207	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	208	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	209	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	210	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	211	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	212	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	213	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	214	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	215	96 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	216	55 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	217	115 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	101	14	0	218	82 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	219	92 / 15128	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	220	157 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	221	132 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	222	132 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	223	121 / 15128	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	101	14	0	224	7 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	225	157 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei
0230	101	14	0	226	28 / 15128	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.09.2019 12.24 Side 8 av 8

Rett kopi bevitnes
Lensmannen i Lørenskog
Sign.

MOTTATT
28 MAI 2019
Lørenskog kommune

14/3839-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
842 566 142	Pb. 304 1471 Lørenskog	SKM 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Skårersletta Næringseiendom AS	991 100 121		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Karenslyst Alle 9A	0278	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	101	14	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991100121	Skårersletta Næringseiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SF	Vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 15/18 | Nevner = 15/18

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 13.05.2019		ANDERS KRISTIAN DAHL
OSLO 13.05.2019		Johan Jørgen Hols
	FOR HJEMMELSHAVER SKJÆRHUSLETTA VEIBRUKSEKENDOM	

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	101	14	

Dato	Underskrift	Stempel
03.07.2019	Sabrye Kolundzic	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	

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

Side 3 av 4

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

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

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere		15128				Nevner =		15128											

Dato: 13.05.2019

Innsenderens underskrift

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

Vedlegg til søknad [ønsket oppdeling av eiendommen] pkt 4
Gnr 101, bnr 14 - Lørenskog kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eiersekjoner slik det fremgår av fordelingsbrøken nedenfor.

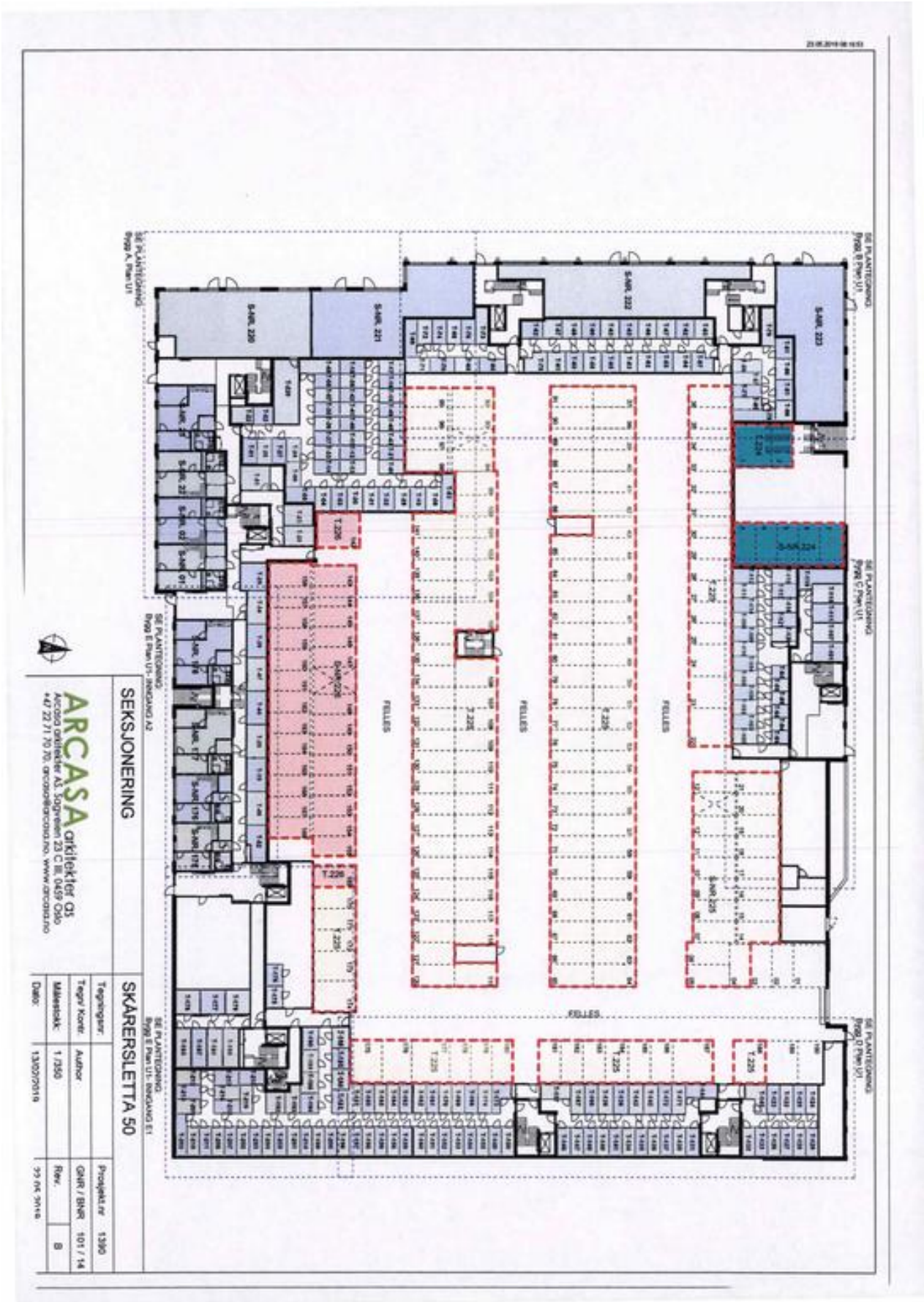
Sekjons-nummer	Sekjonens formål B = Boligsekjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringssekjon SB = samlesekjon bolig SN = samlesekjon næring	Samlet bruk (teller) Her skriver du telleren til sekjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis sekjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

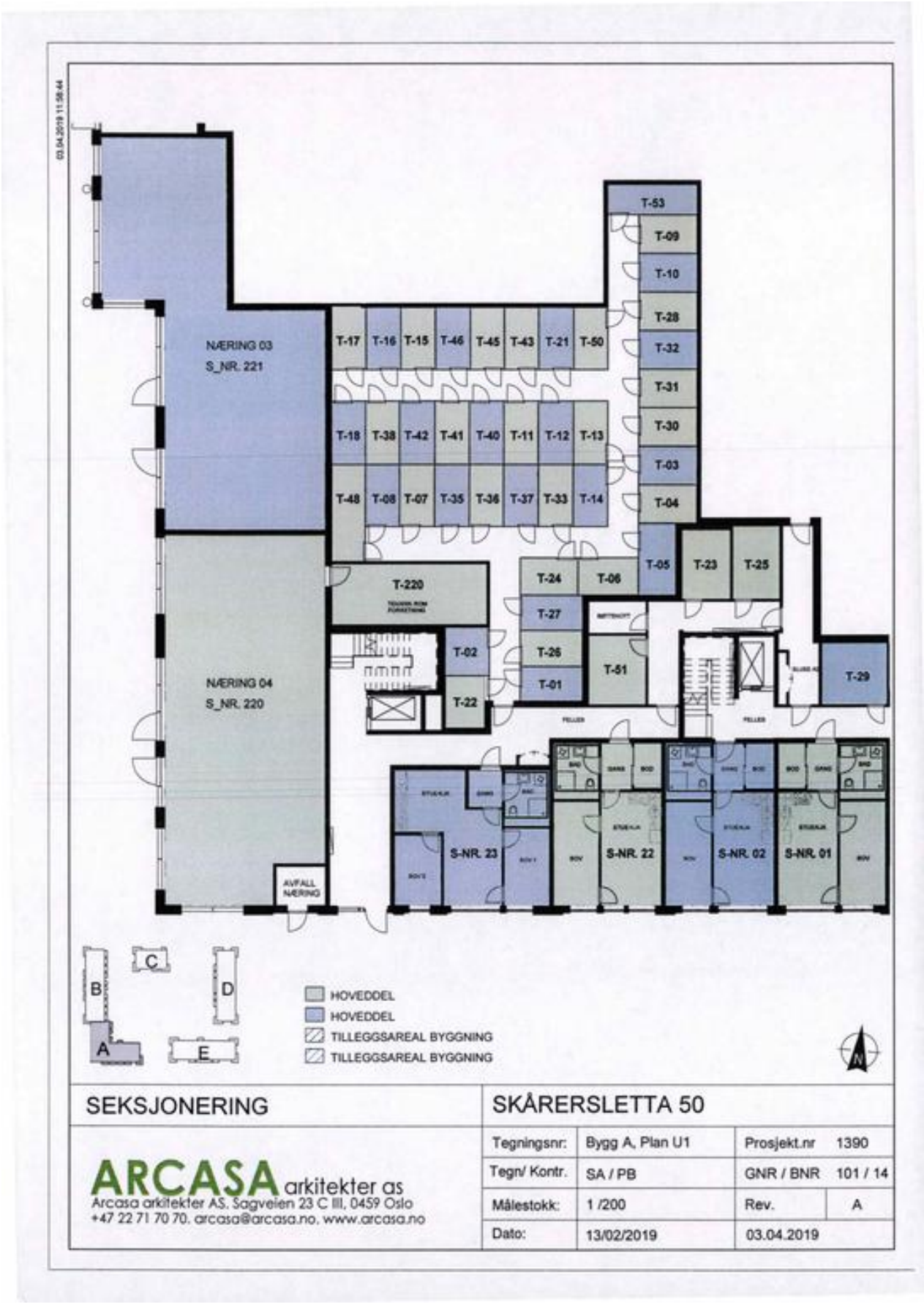
Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	41	B	46	B	93	B	91	B	90	B	136	B	104	B	181	B	62	B
2	B	41	B	47	B	30	B	92	B	38	B	137	B	60	B	182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

Sum teller:	18718	Nevner:	15128

Dato	Innsenderens underskrift
13.05.2019	


Situasjonskart
Eiendom:
Gnr _ Bnr _
Dato:
24.09.2019
Målestokk:
1:1000
UTM-32
N


SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Jagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Tegningsnr:
Tegn/ Kontr:
Author
Målestokk:
1:250
Dato:
13/07/2018
Prosjekt nr
1390
GNR / BNR
101 / 14
Rev.
B
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES

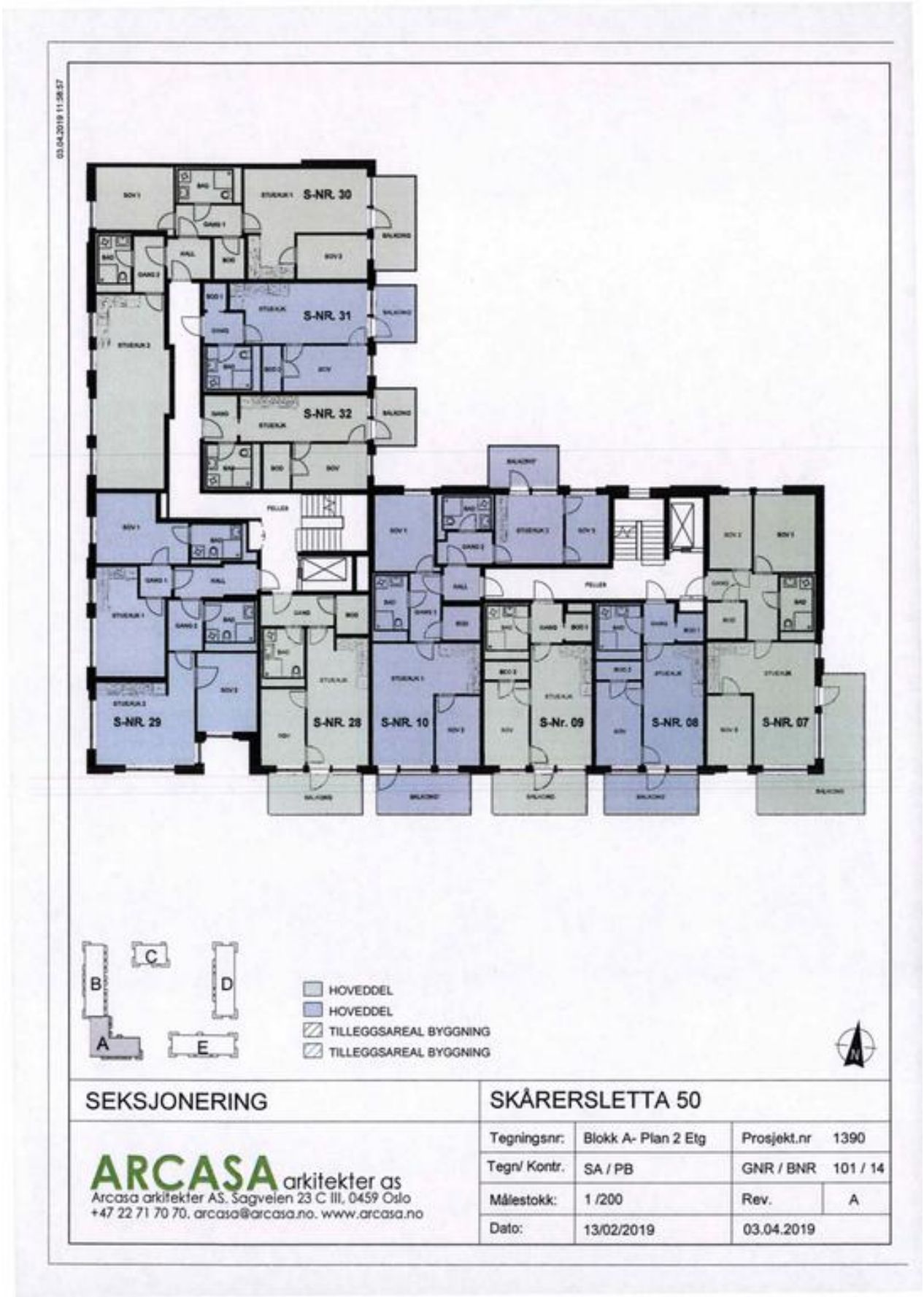


SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Bygg A, Plan U1	Prosjekt.nr 1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR 101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev. A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Blokk A- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	C
	Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

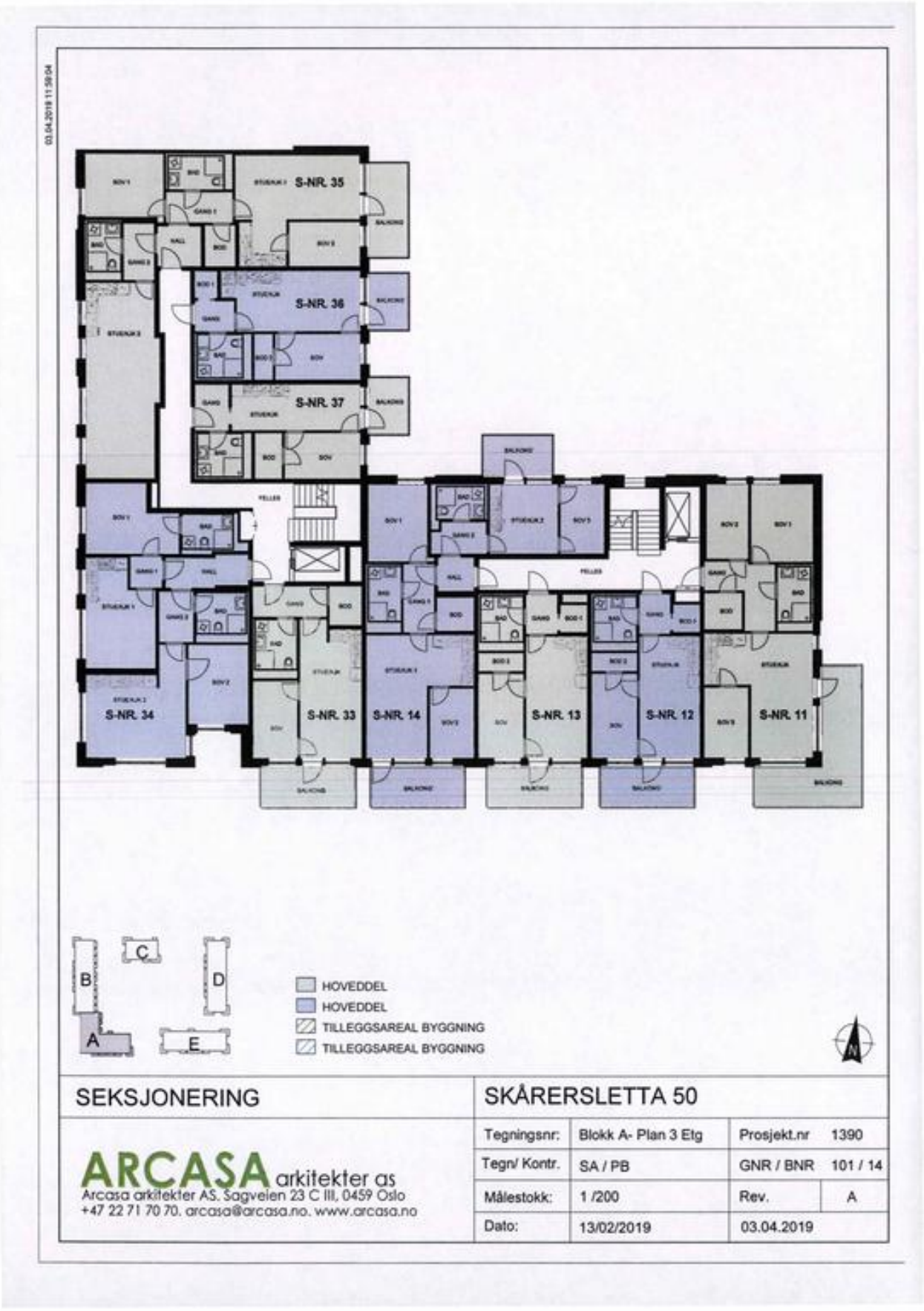


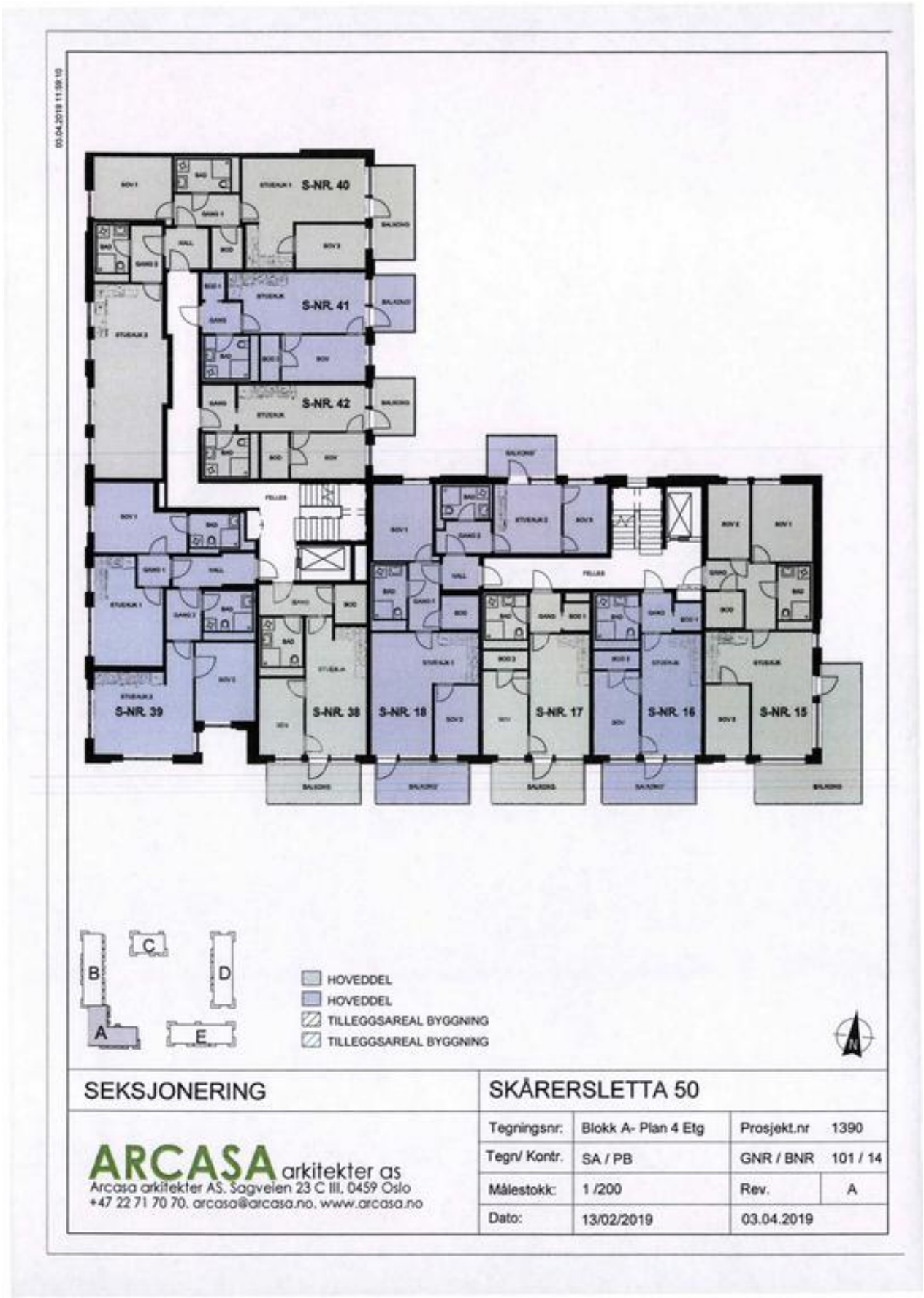
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

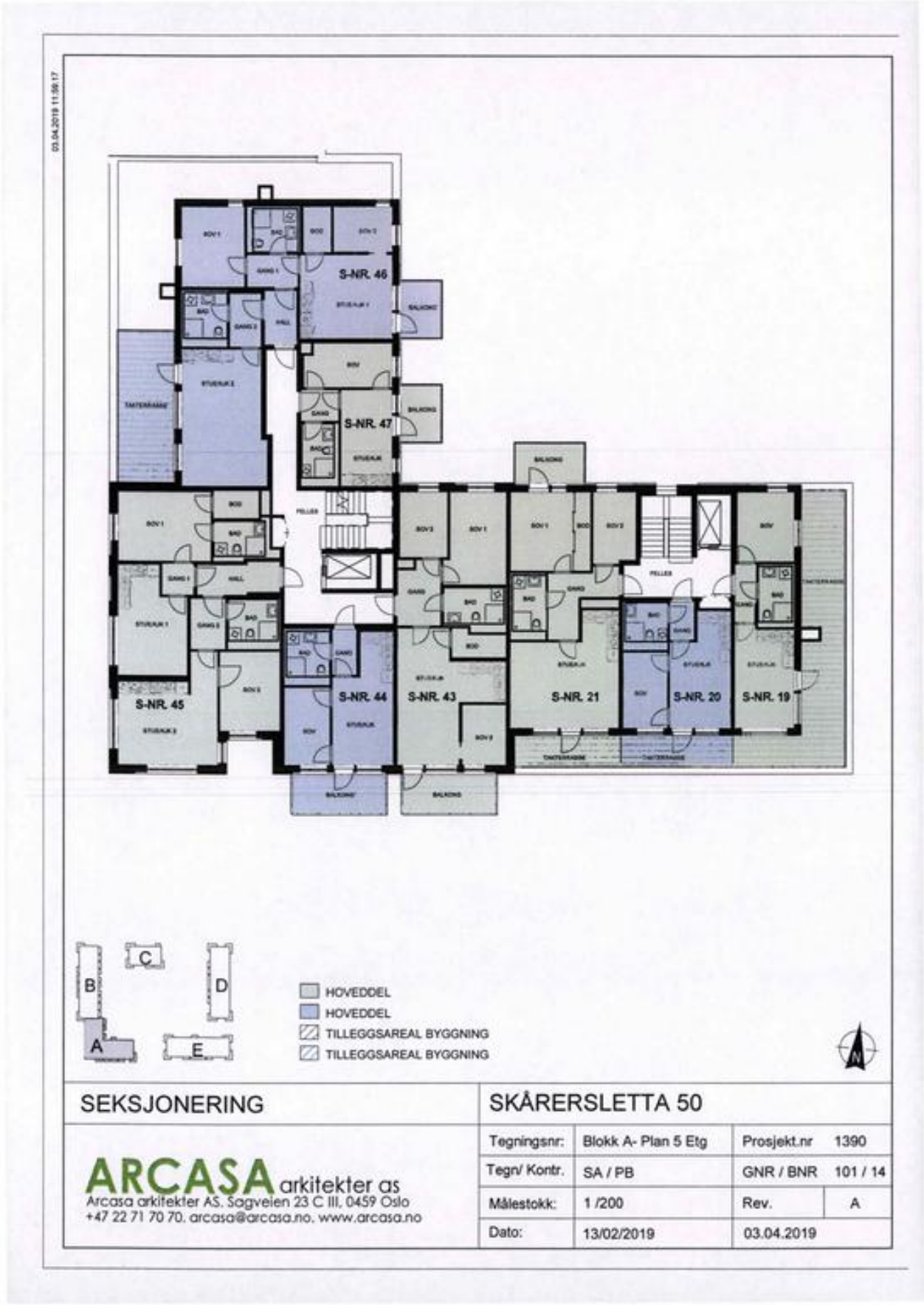
Tegningsnr:	Blokk A- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

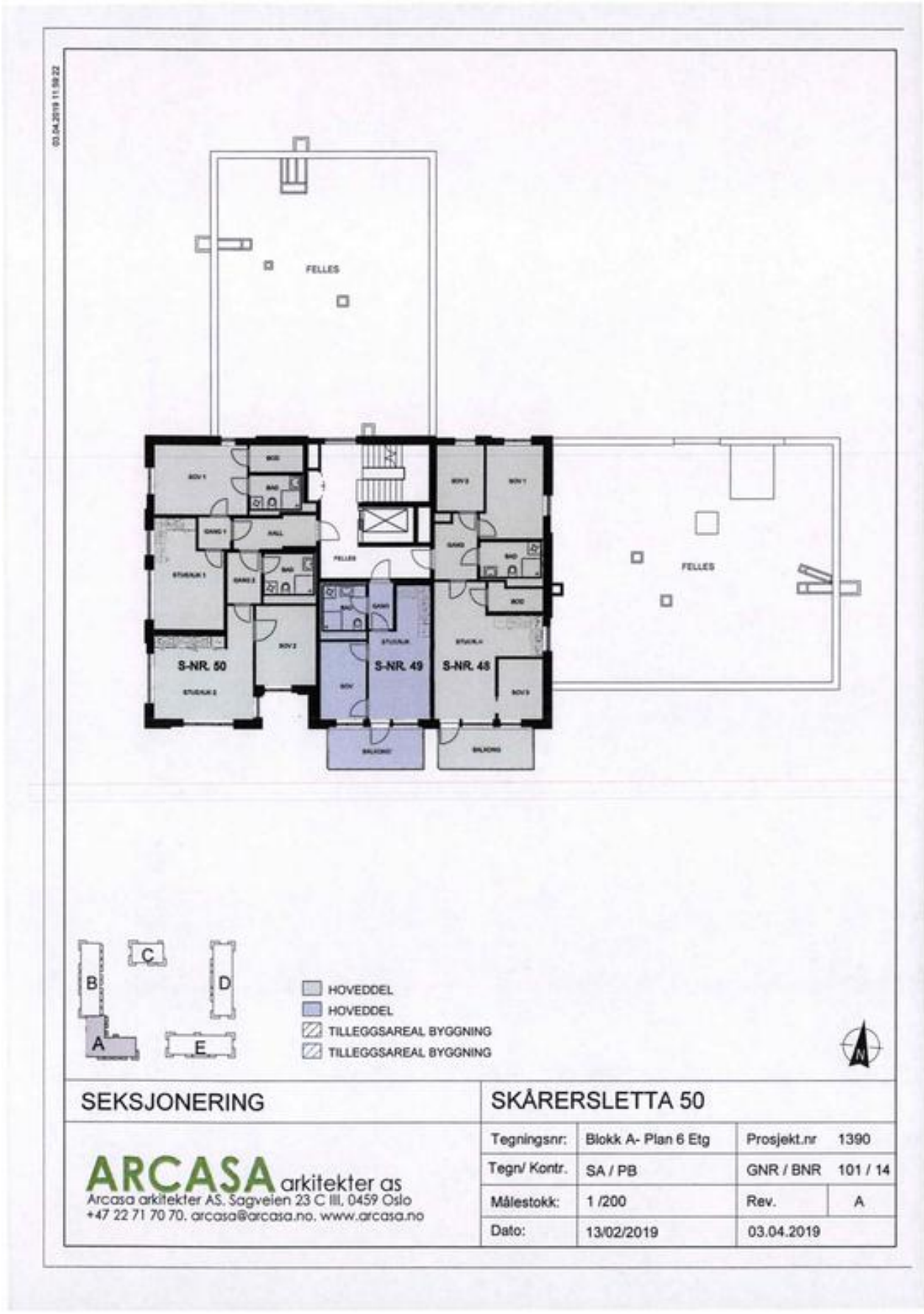
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no


S-NR. 35
S-NR. 36
S-NR. 37
S-NR. 34
S-NR. 33
S-NR. 14
S-NR. 13
S-NR. 12
S-NR. 11
A
B
C
D
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Tegningsnr: Blokk A- Plan 3 Etg
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /200
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk A- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	


S-NR. 46
S-NR. 47
S-NR. 45
S-NR. 44
S-NR. 43
S-NR. 21
S-NR. 20
S-NR. 19
A
B
C
D
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Tegningsnr: Blokk A- Plan 5 Etg
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /200
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019



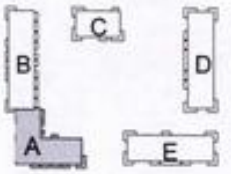
SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no





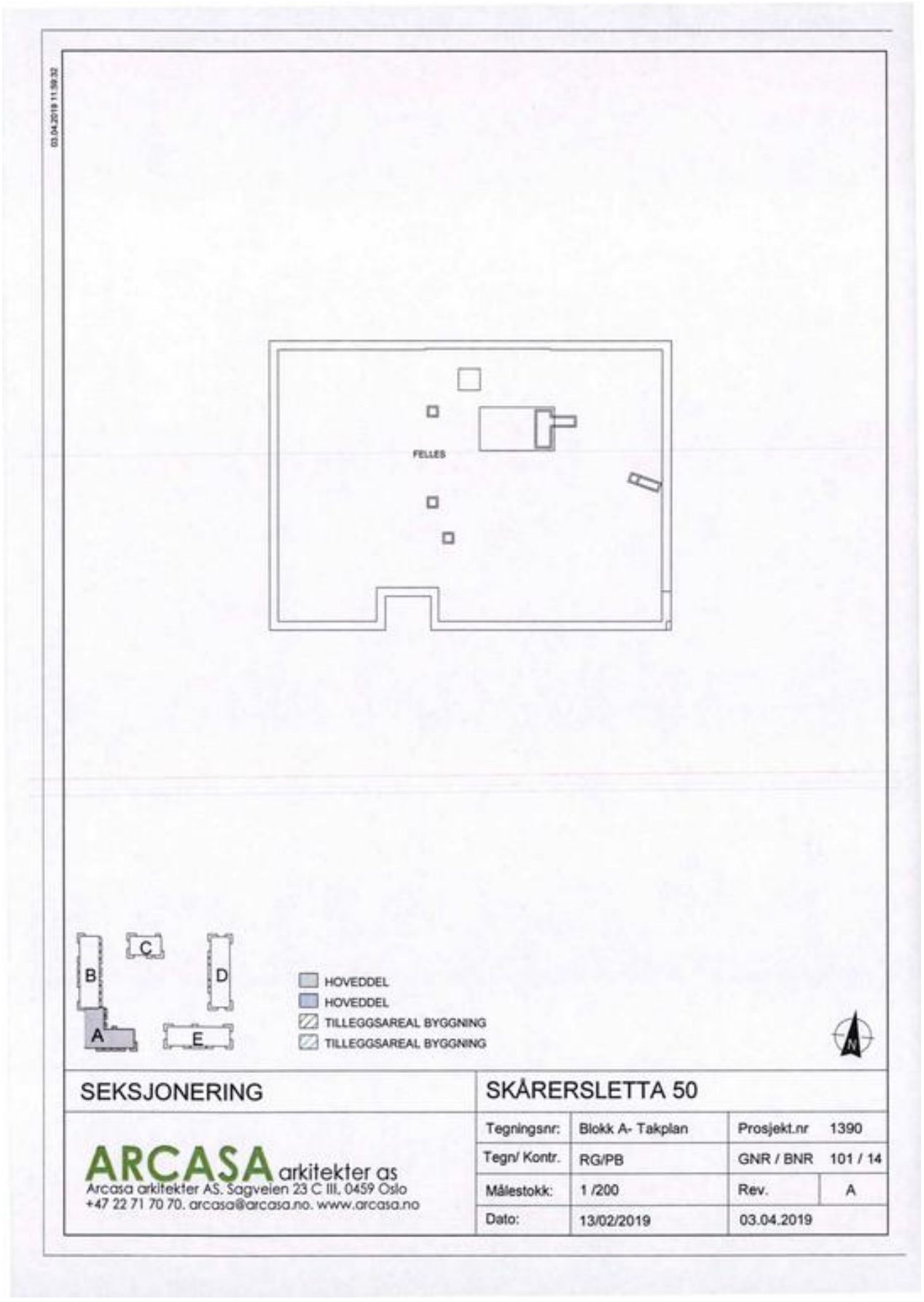
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING

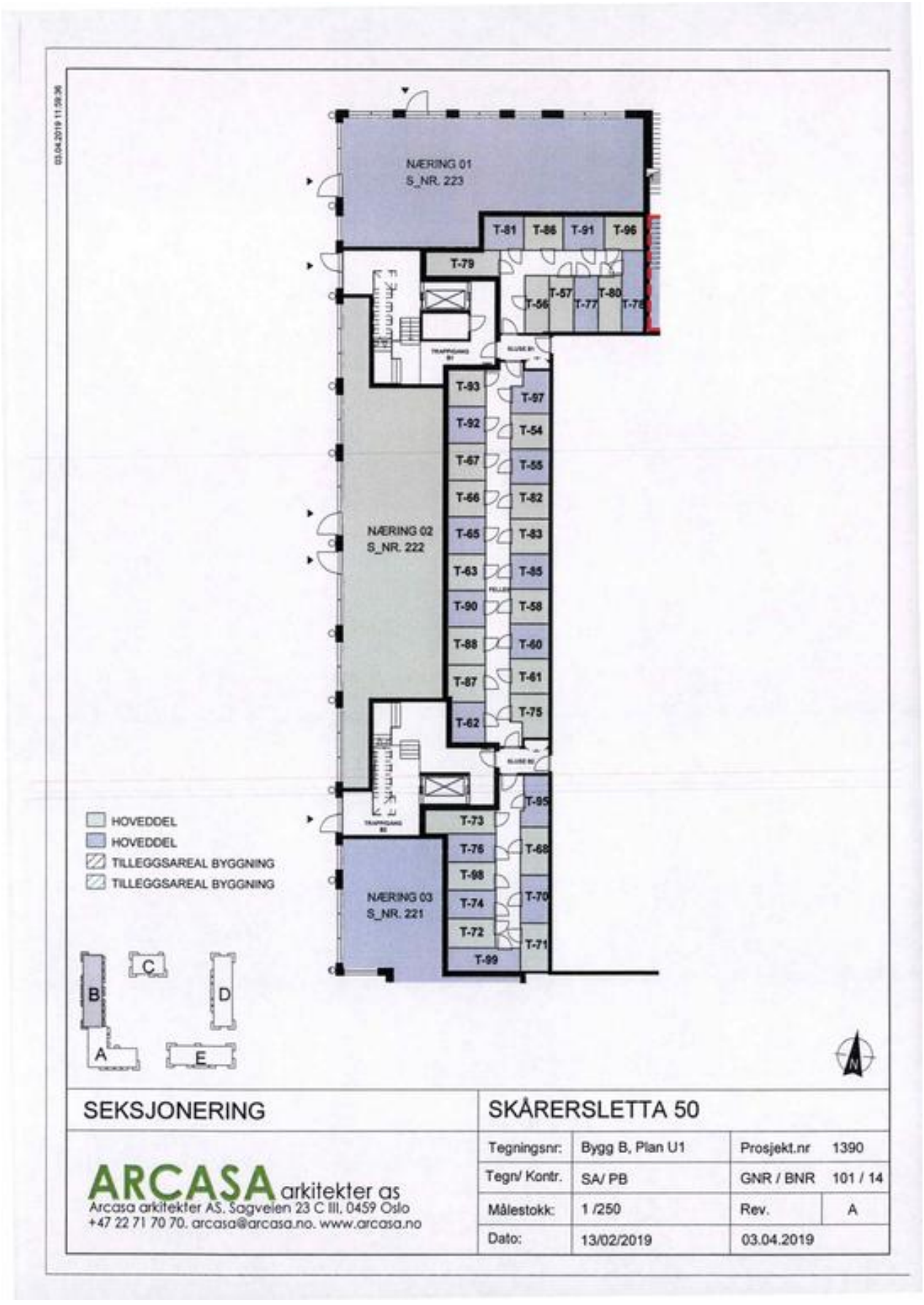
SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk A- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING		SKÅRERSLETTA 50	
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no			
Tegningsnr:	Blokk A- Takplan	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Bygg B, Plan U1	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

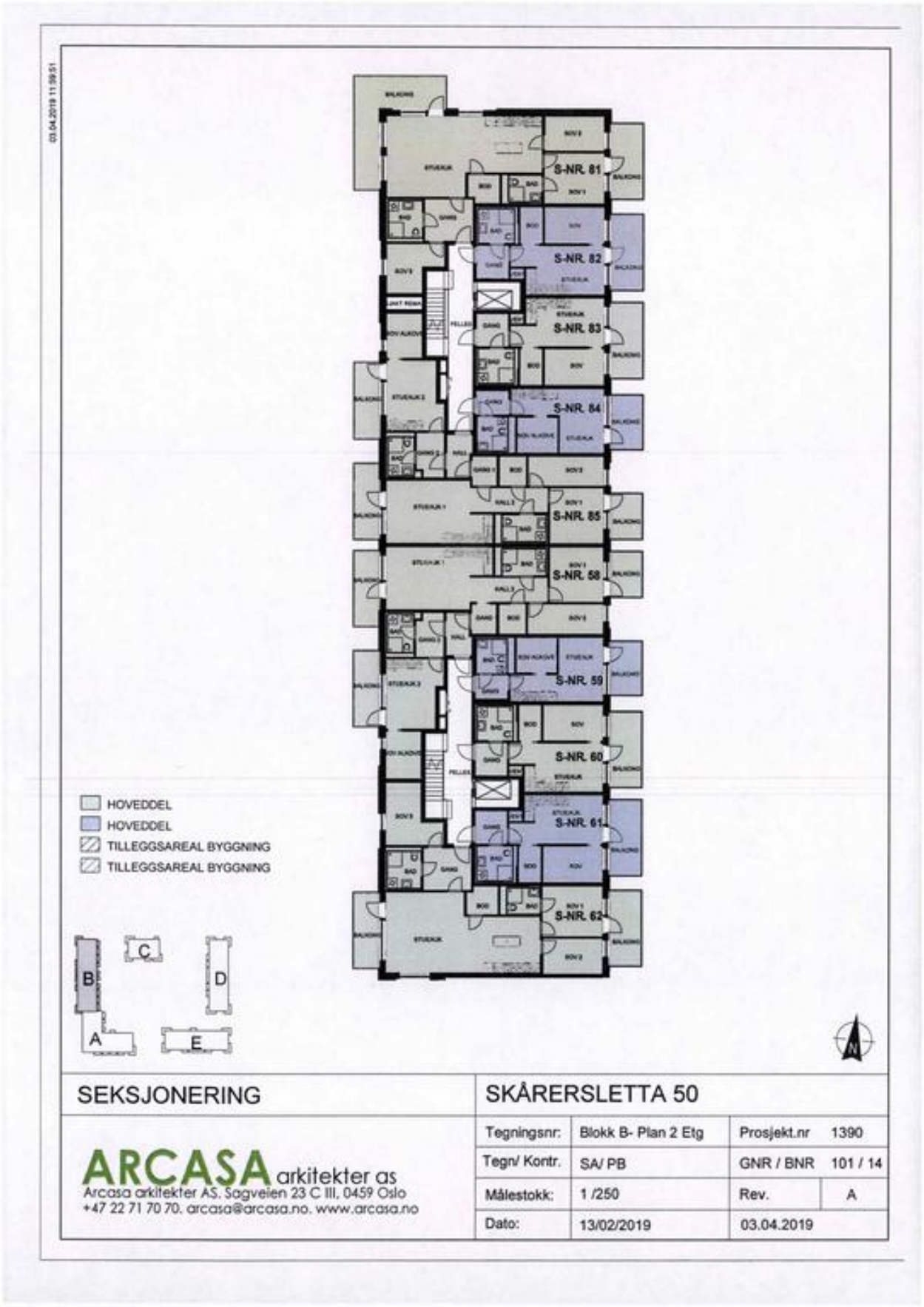


SEKSJONERING

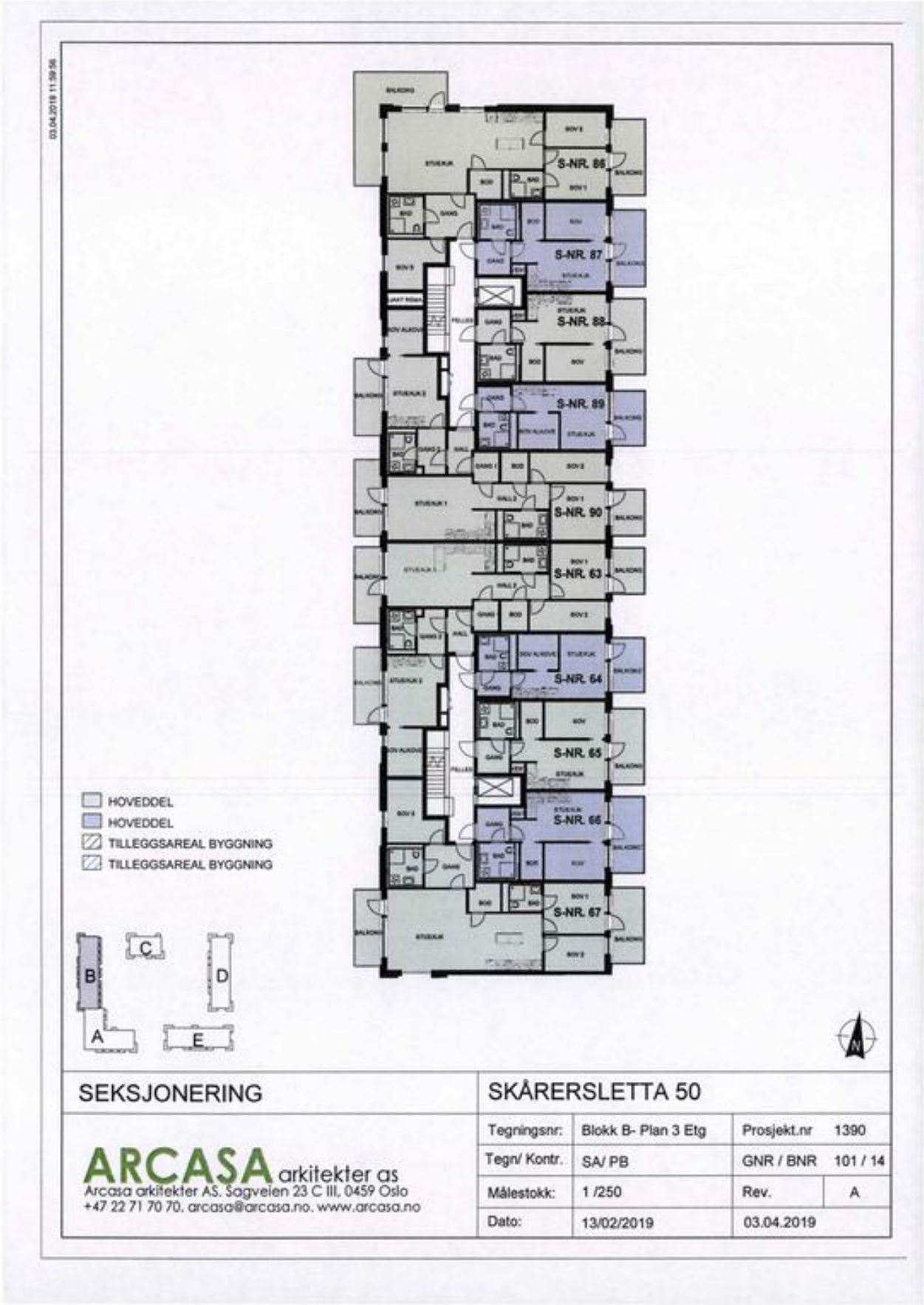
SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	C
Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

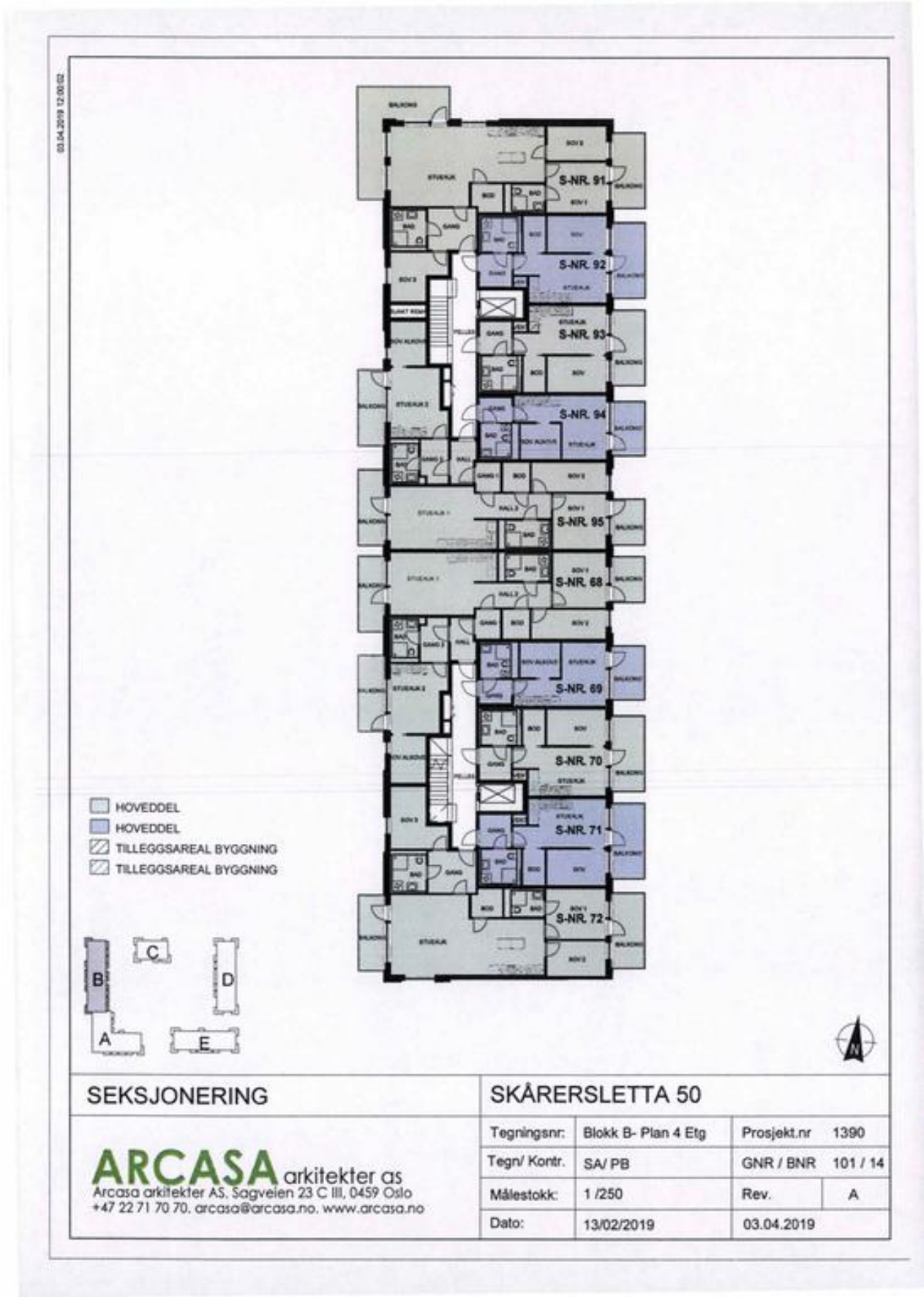


SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagvelen 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk B- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Blokk B- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

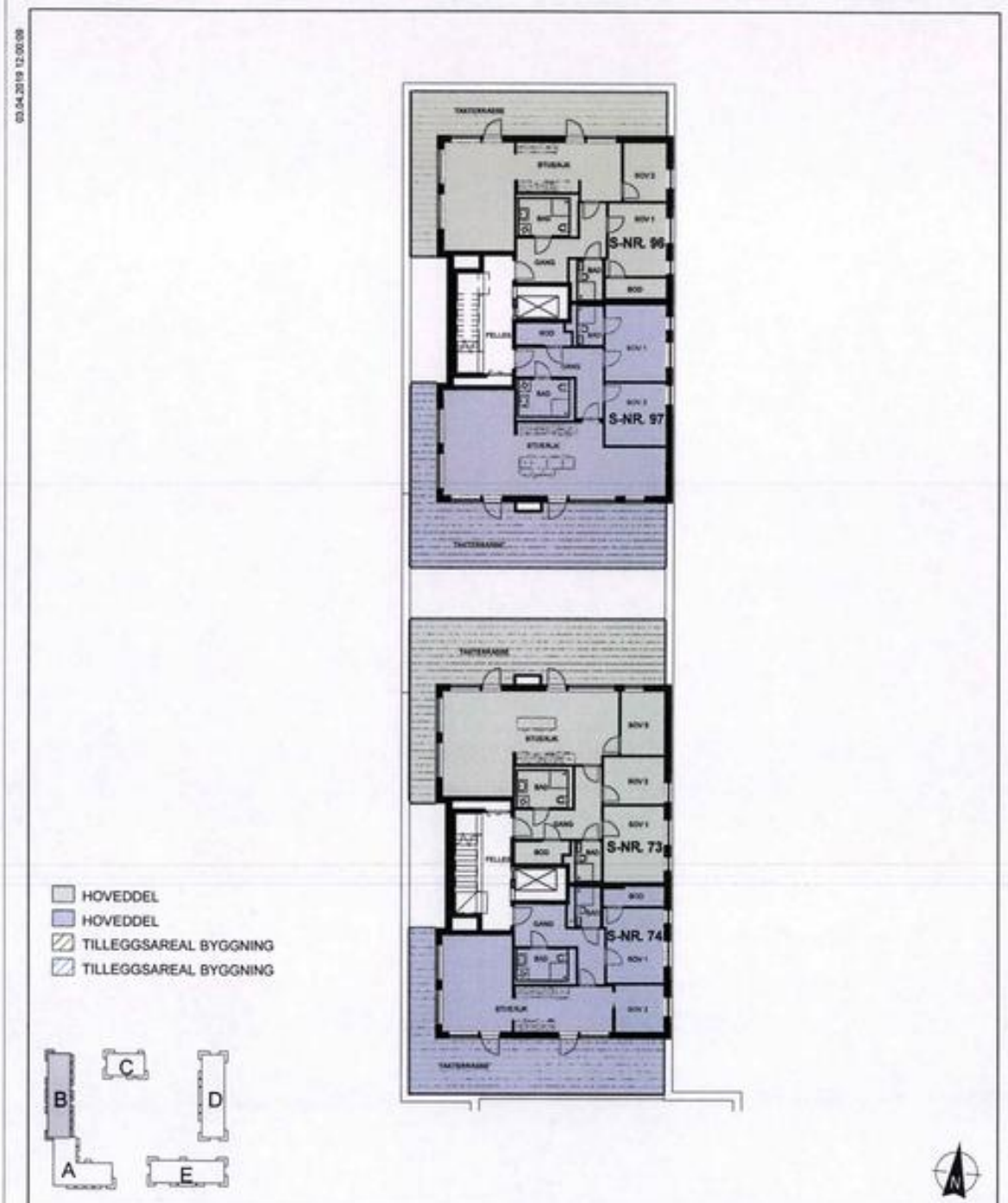


SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no



SEKSJONERING

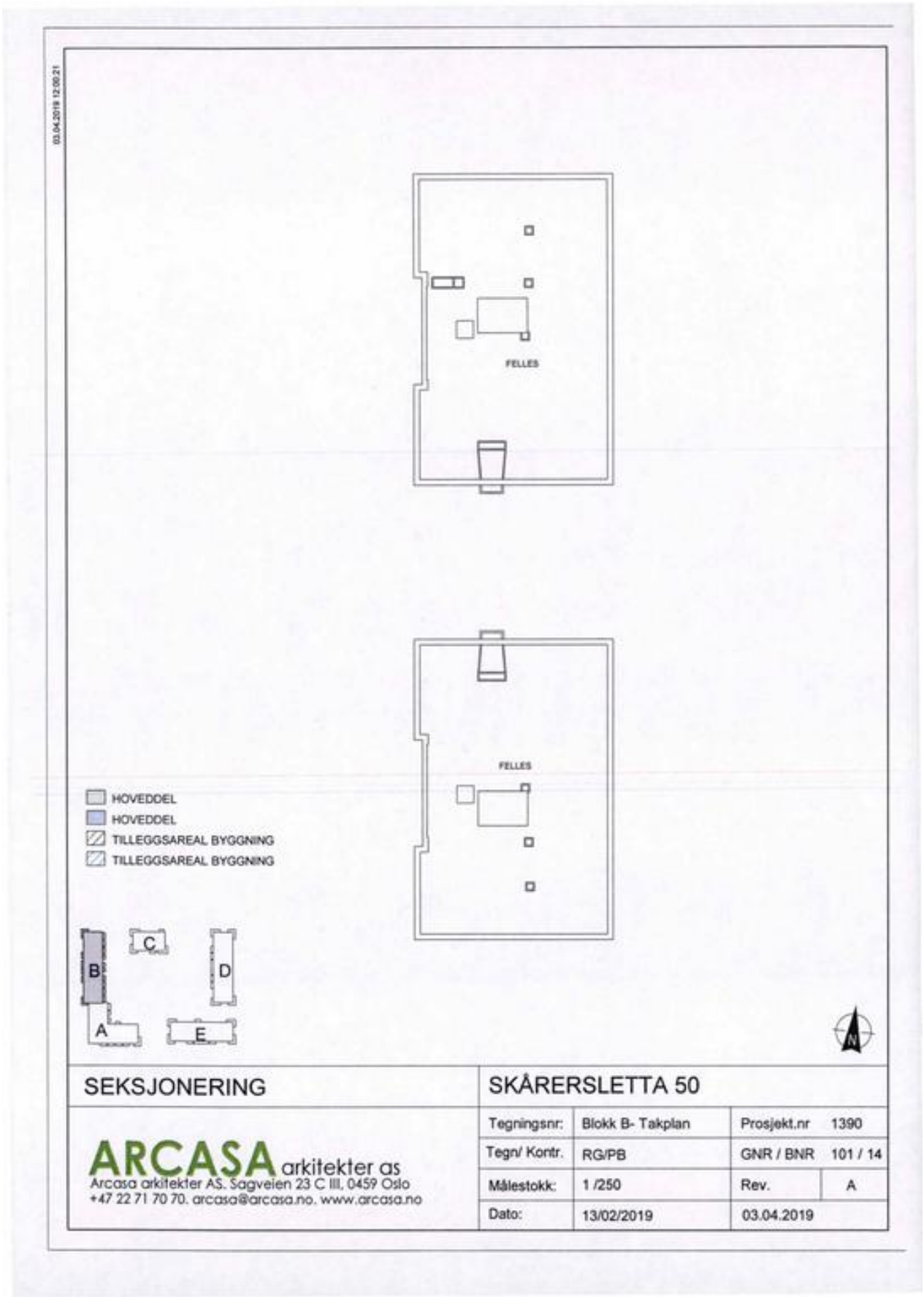
SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk B- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

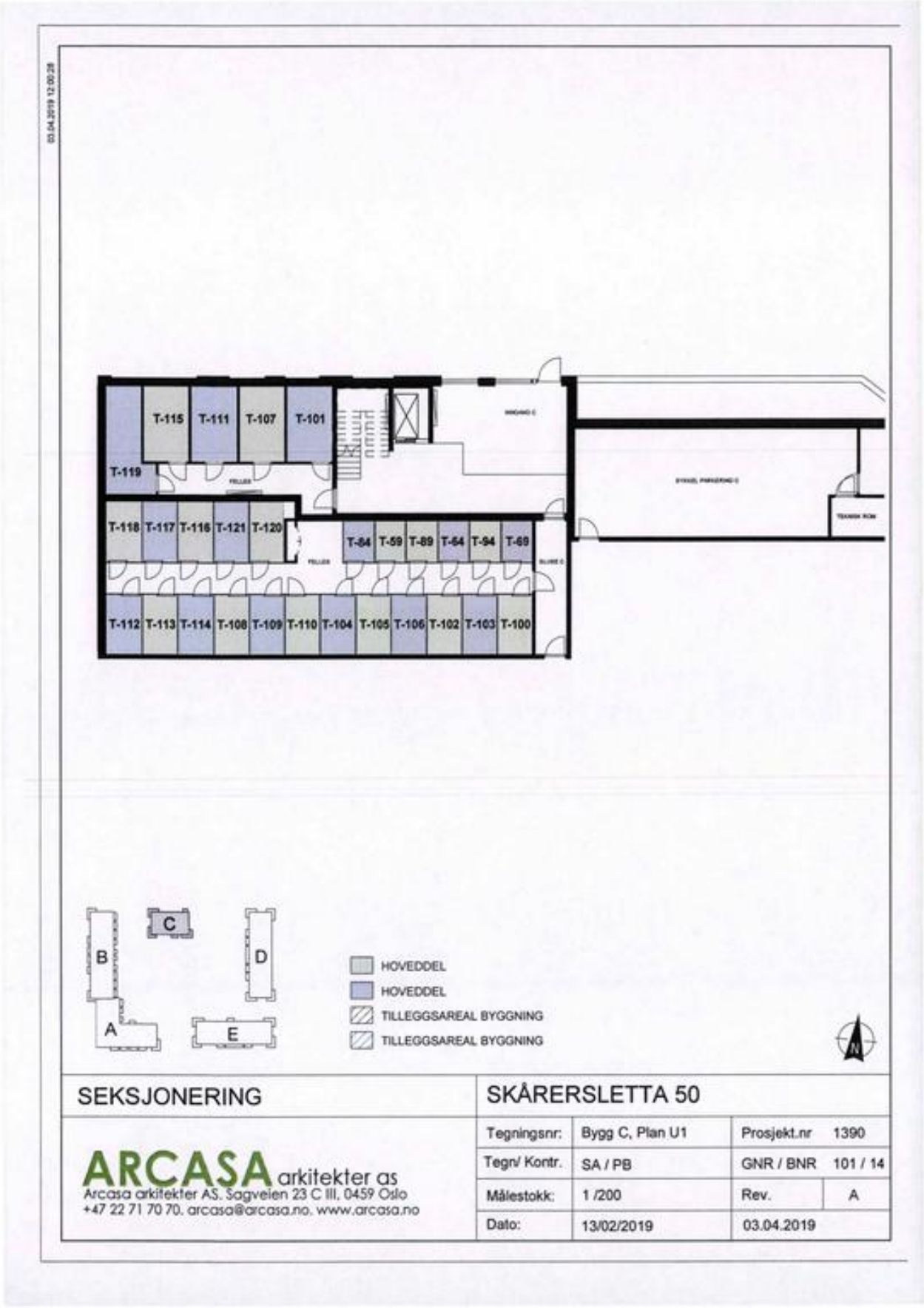
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagvelen 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk B- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA/ PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



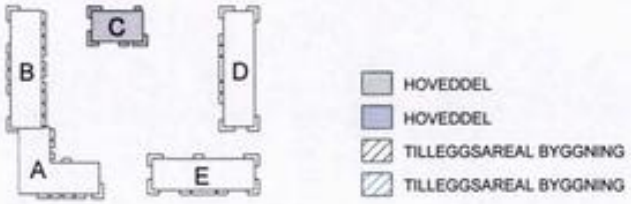
SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk B- Takplan	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	


T-115
T-111
T-107
T-101
T-119
T-118
T-117
T-116
T-121
T-120
T-84
T-59
T-89
T-64
T-94
T-69
T-112
T-113
T-114
T-108
T-109
T-110
T-104
T-105
T-106
T-102
T-103
T-100
A
B
C
D
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Tegningsnr: Bygg C, Plan U1
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /200
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	C
	Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

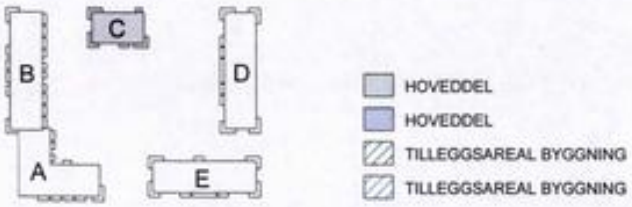




HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	





HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

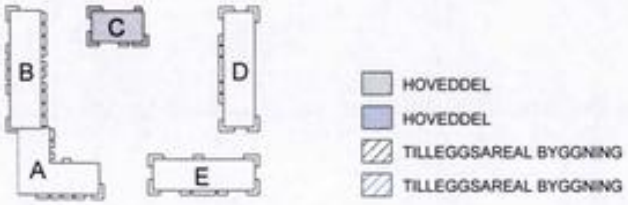
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk C- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

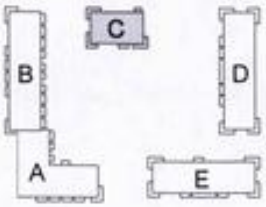




HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagvelen 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

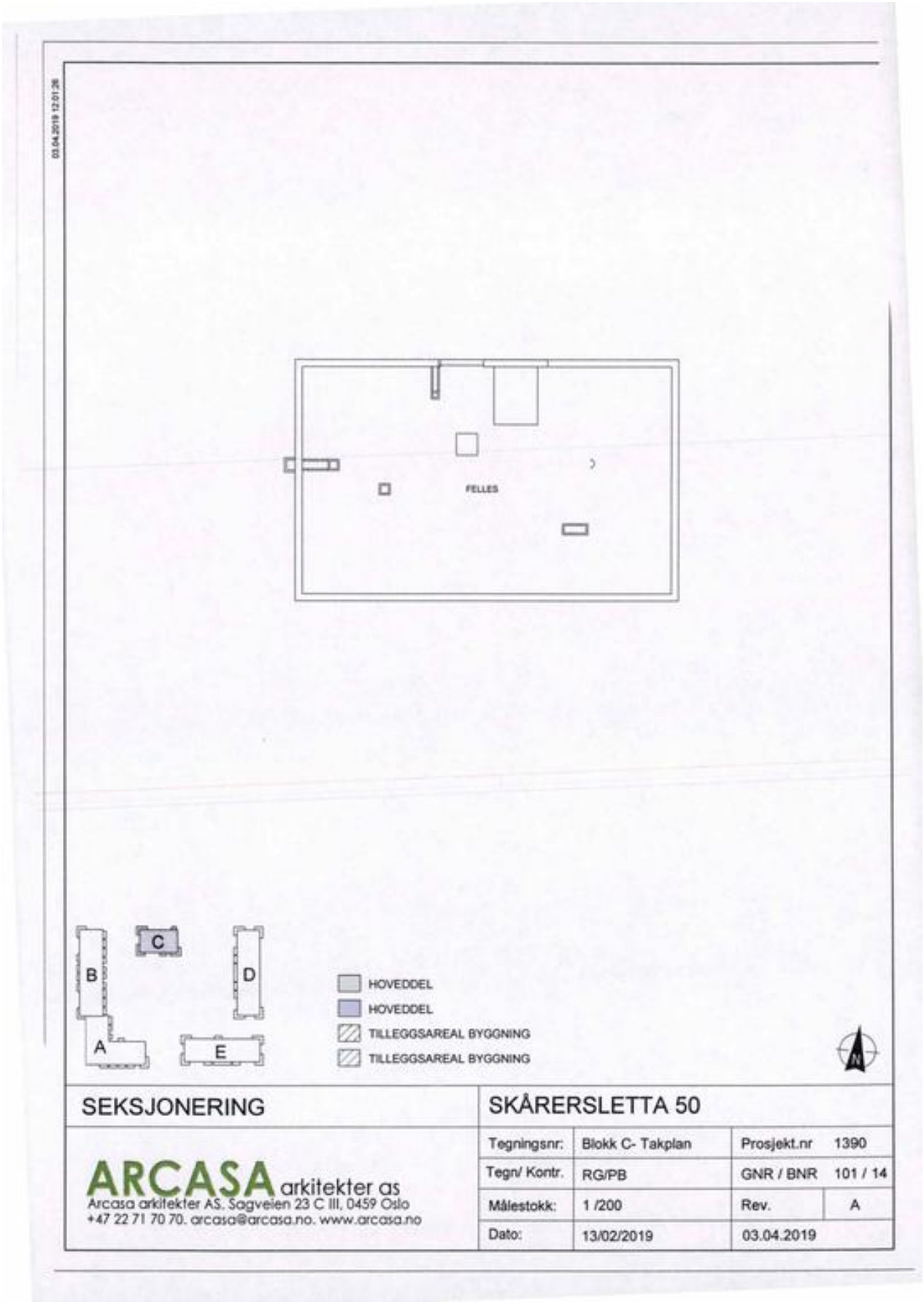




HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

N

SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk C- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /200	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

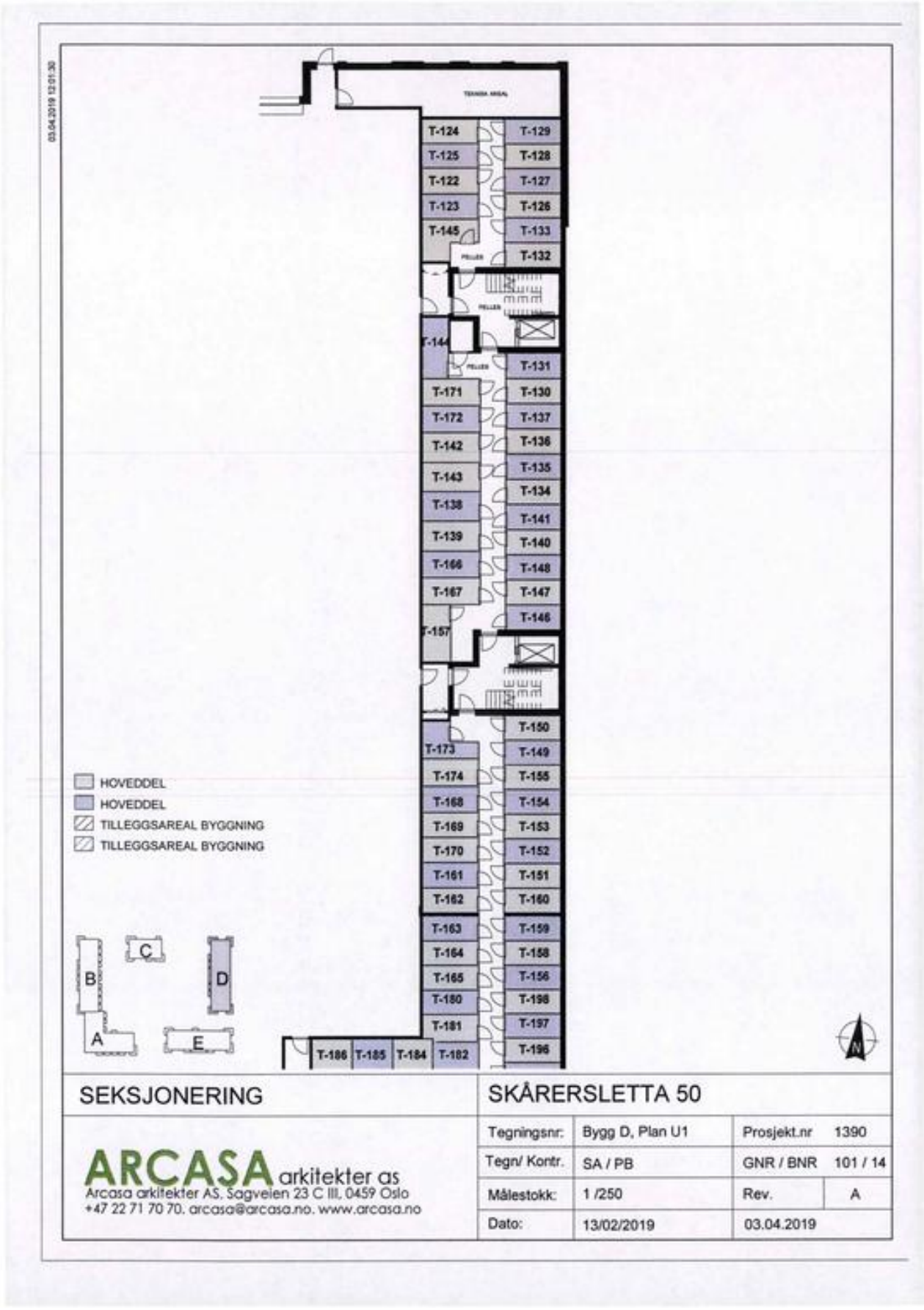


SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk C- Takplan	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /200	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

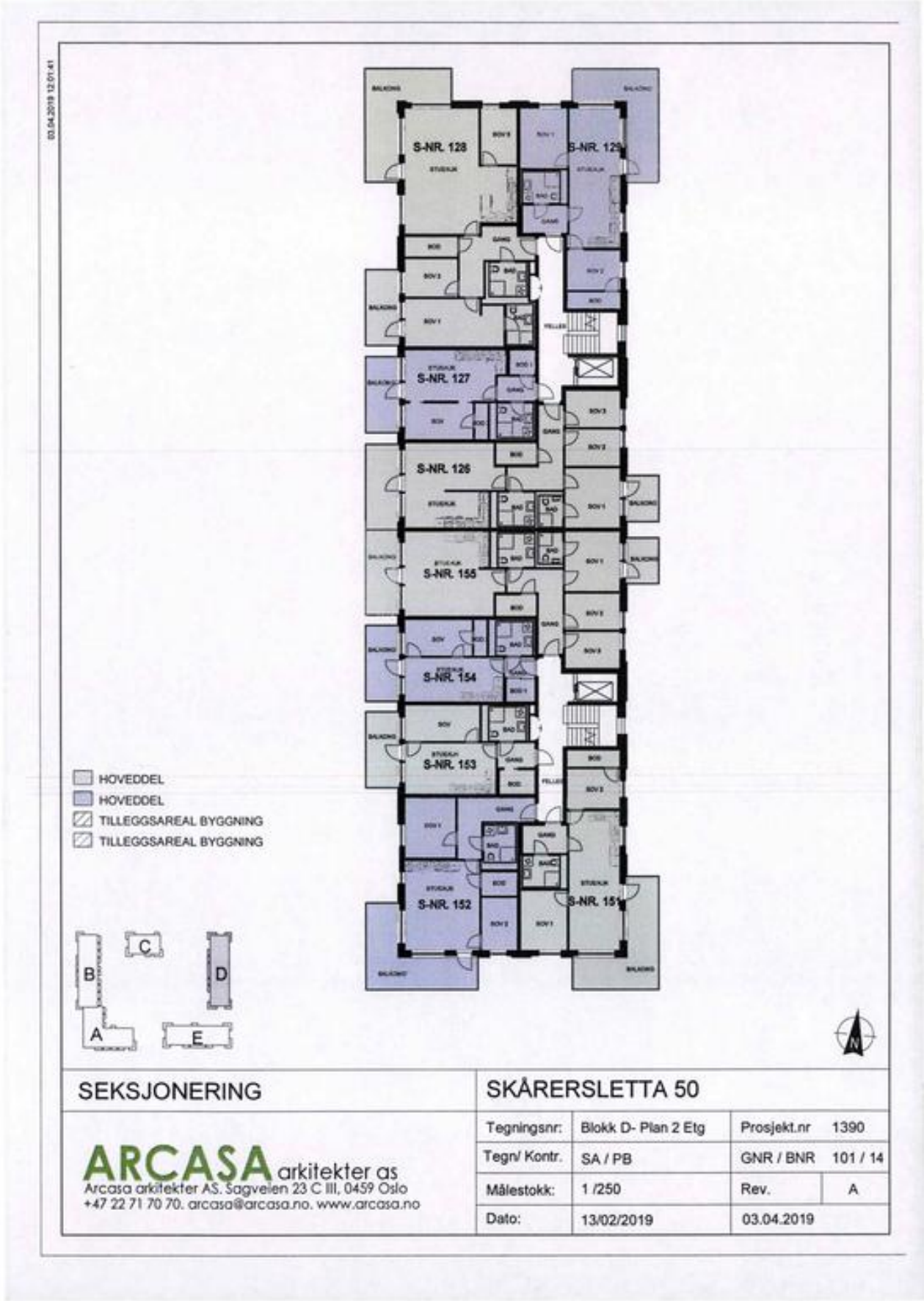
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no


03.04.2019 12:01:30
T-124
T-125
T-122
T-123
T-145
T-144
T-171
T-172
T-142
T-143
T-138
T-139
T-166
T-167
T-157
T-173
T-174
T-168
T-169
T-170
T-161
T-162
T-163
T-164
T-165
T-180
T-181
T-186
T-185
T-184
T-182
T-129
T-128
T-127
T-126
T-133
T-132
T-131
T-130
T-137
T-136
T-135
T-134
T-141
T-140
T-148
T-147
T-146
T-150
T-149
T-155
T-154
T-153
T-152
T-151
T-160
T-159
T-158
T-156
T-198
T-197
T-196
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
A
B
C
D
E
N
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Tegningsnr: Bygg D, Plan U1
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /250
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	C
	Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

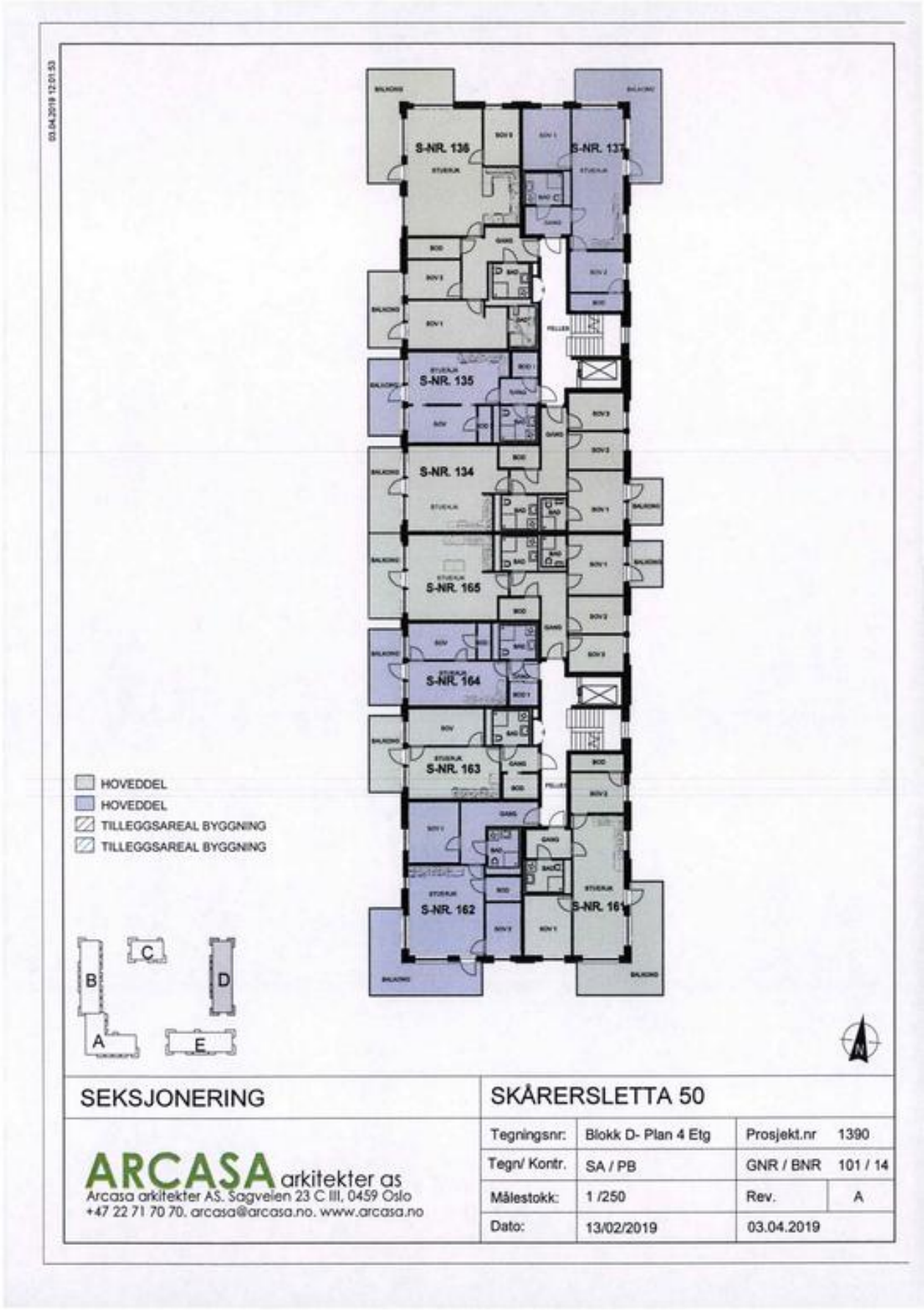


SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

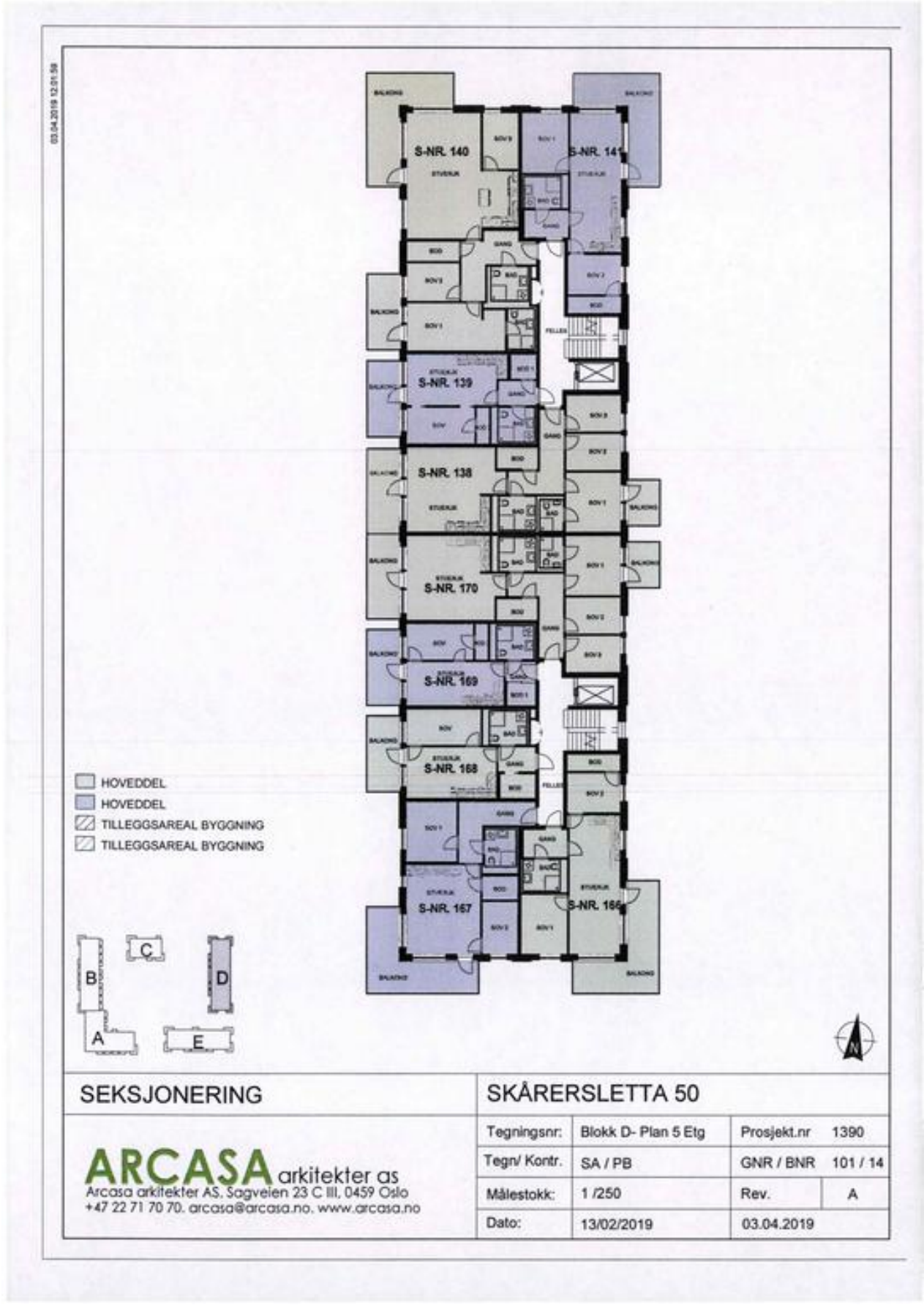
Tegningsnr:	Blokk D- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 4 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

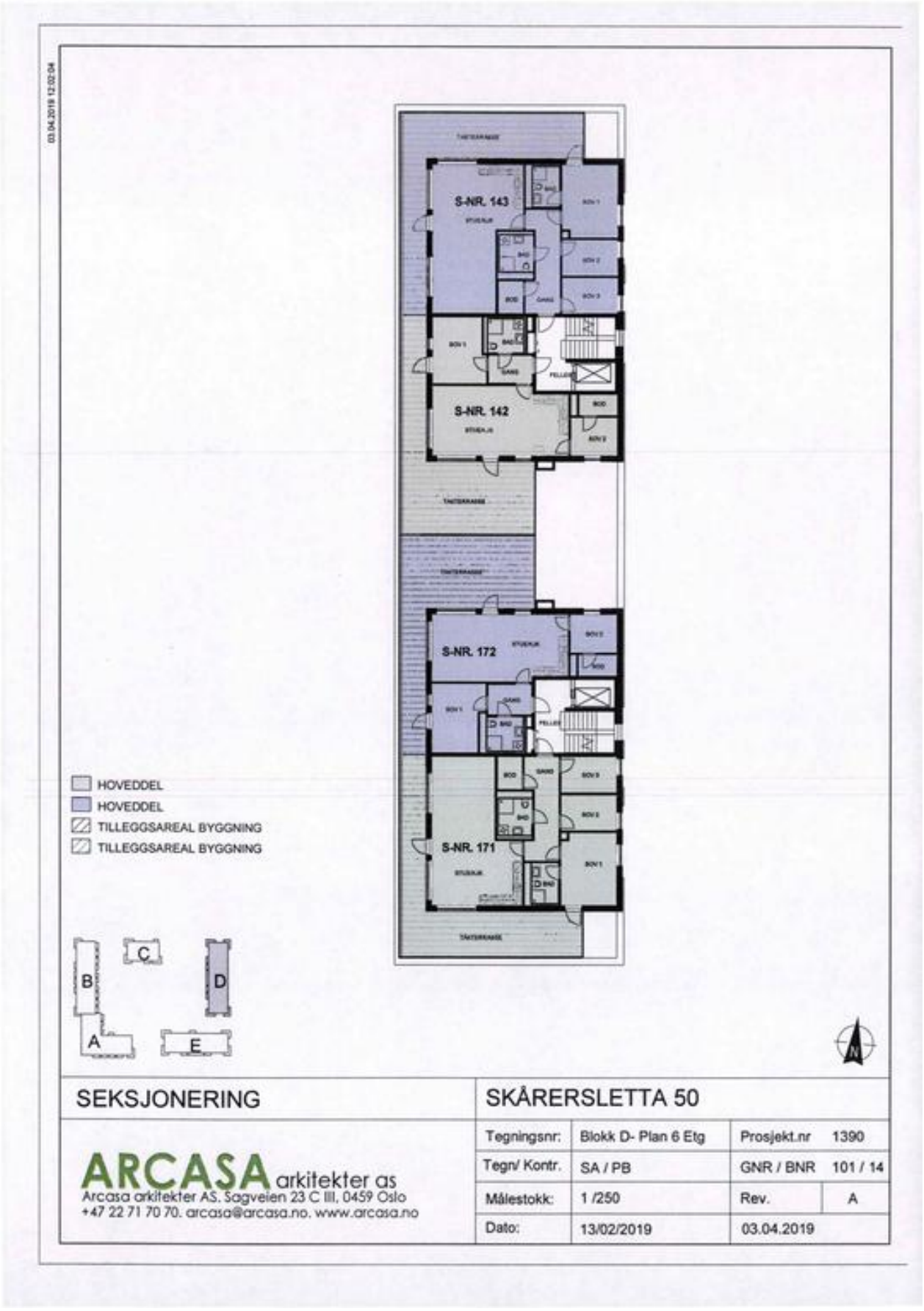


SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk D- Plan 5 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk D- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

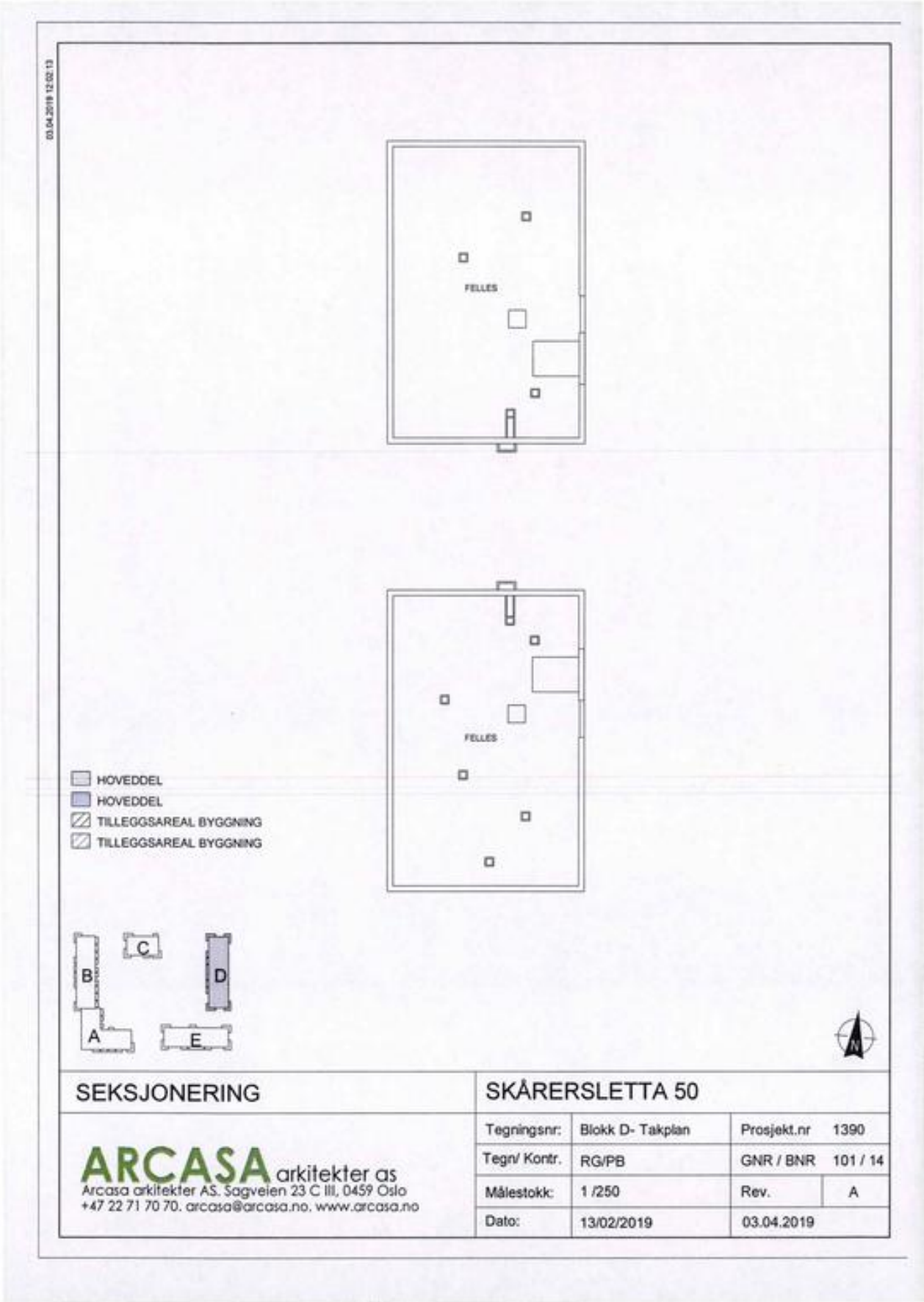


SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk D- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

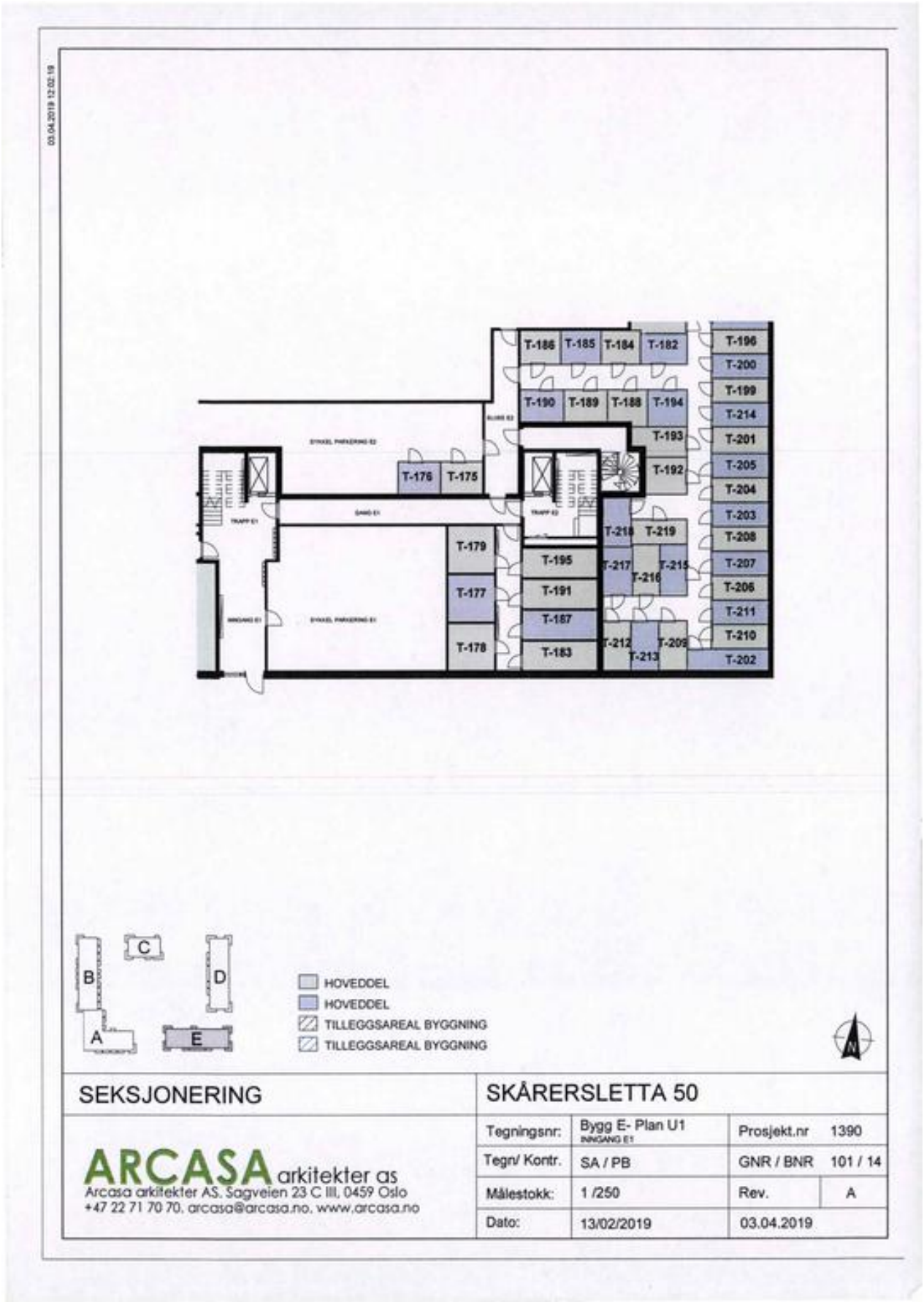


SEKSJONERING

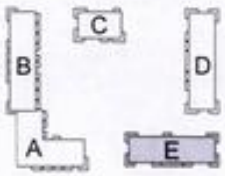
SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk D- Takplan	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	


03.04.2019 12:02:19
T-186
T-185
T-184
T-182
T-196
T-200
T-190
T-189
T-188
T-194
T-199
T-214
T-193
T-201
T-176
T-175
T-192
T-205
T-204
T-203
T-179
T-219
T-208
T-195
T-217
T-215
T-207
T-177
T-191
T-216
T-206
T-187
T-211
T-212
T-209
T-210
T-178
T-183
T-213
T-202
B
C
D
A
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
N
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
Tegningsnr:
Bygg E- Plan U1
INNGANG E1
Prosjekt.nr
1390
Tegn/ Kontr.
SA / PB
GNR / BNR
101 / 14
Målestokk:
1 /250
Rev.
A
Dato:
13/02/2019
03.04.2019
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



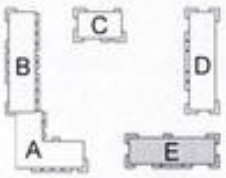


HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
	Tegningsnr:	Bygg E, Plan U1 INNGANG A2	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no





HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL

SEKSJONERING

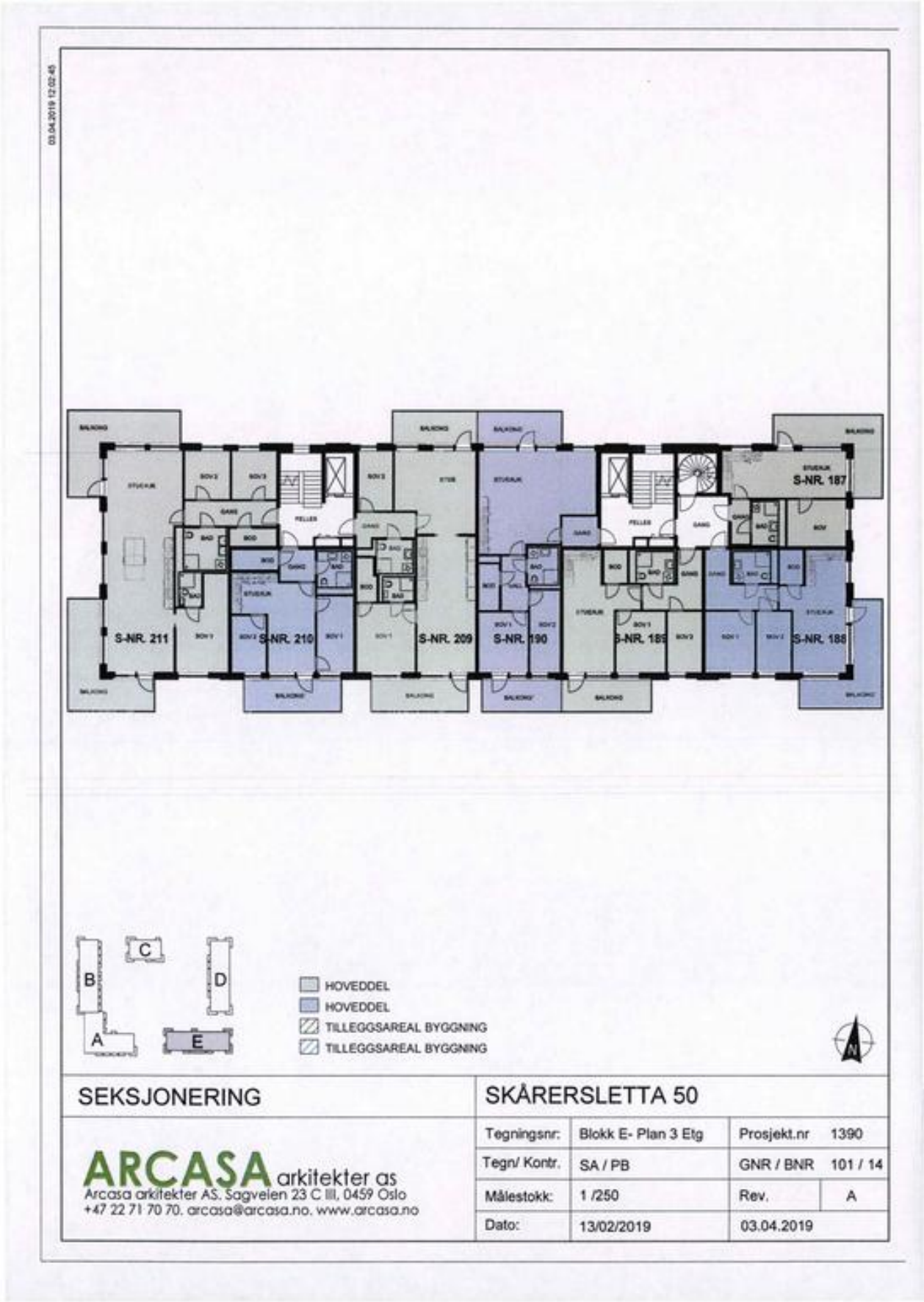
SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 1 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	C
Dato:	13/02/2019	25.09.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagvelen 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no



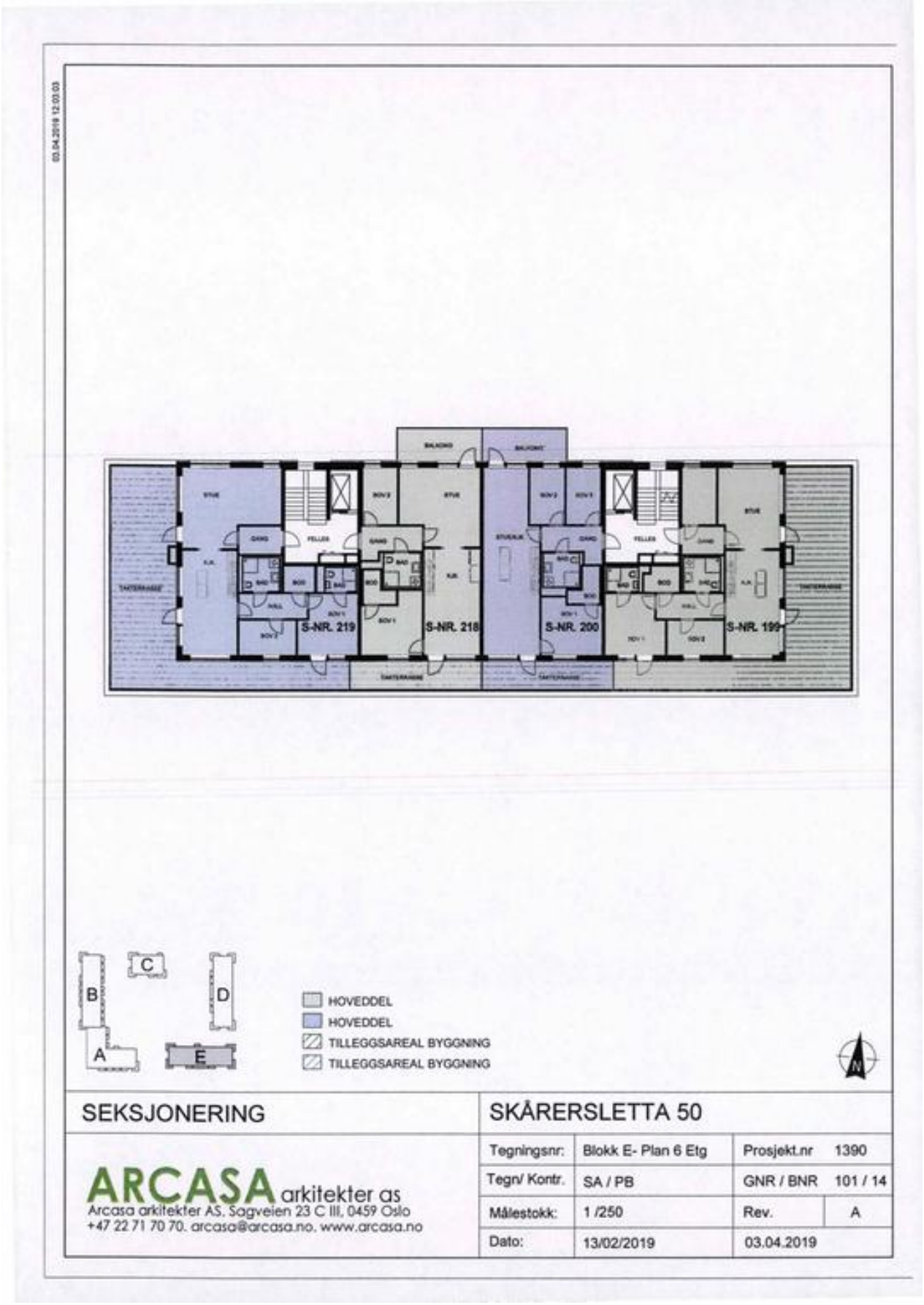
SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sognveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk E- Plan 2 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk E- Plan 3 Etg	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	


S-NR. 214
S-NR. 213
S-NR. 212
S-NR. 194
S-NR. 193
S-NR. 192
S-NR. 191
A
B
C
D
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Tegningsnr: Blokk E- Plan 4 Etg
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /250
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019


S-NR. 217
S-NR. 216
S-NR. 215
S-NR. 198
S-NR. 197
S-NR. 196
S-NR. 195
A
B
C
D
E
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING
SEKSJONERING
SKÅRERSLETTA 50
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
Tegningsnr: Blokk E- Plan 5 Etg
Prosjekt.nr 1390
Tegn/ Kontr. SA / PB
GNR / BNR 101 / 14
Målestokk: 1 /250
Rev. A
Dato: 13/02/2019
03.04.2019



SEKSJONERING

SKÅRERSLETTA 50

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 6 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no





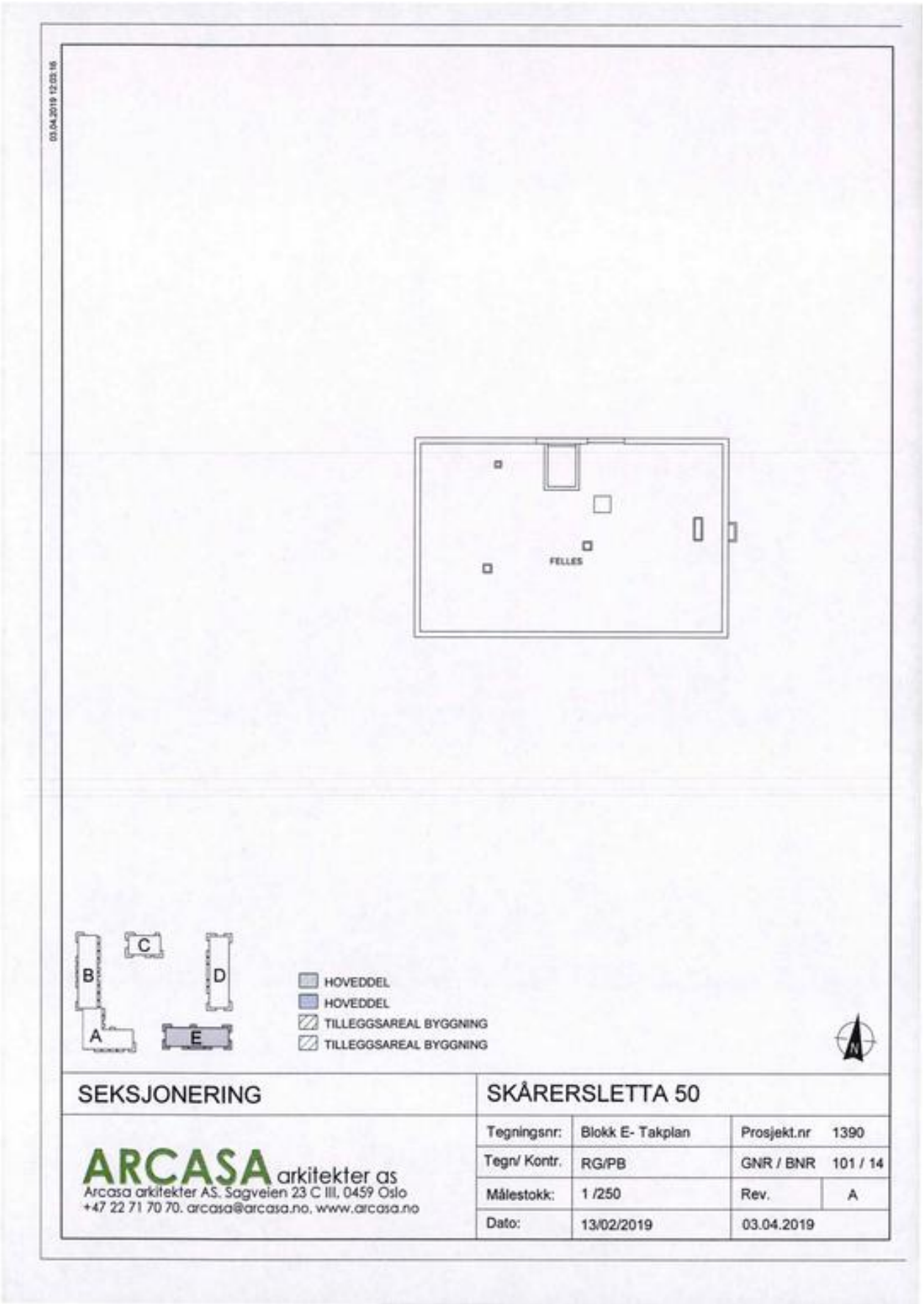
HOVEDDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGGNING
TILLEGGSAREAL BYGGNING

SEKSJONERING

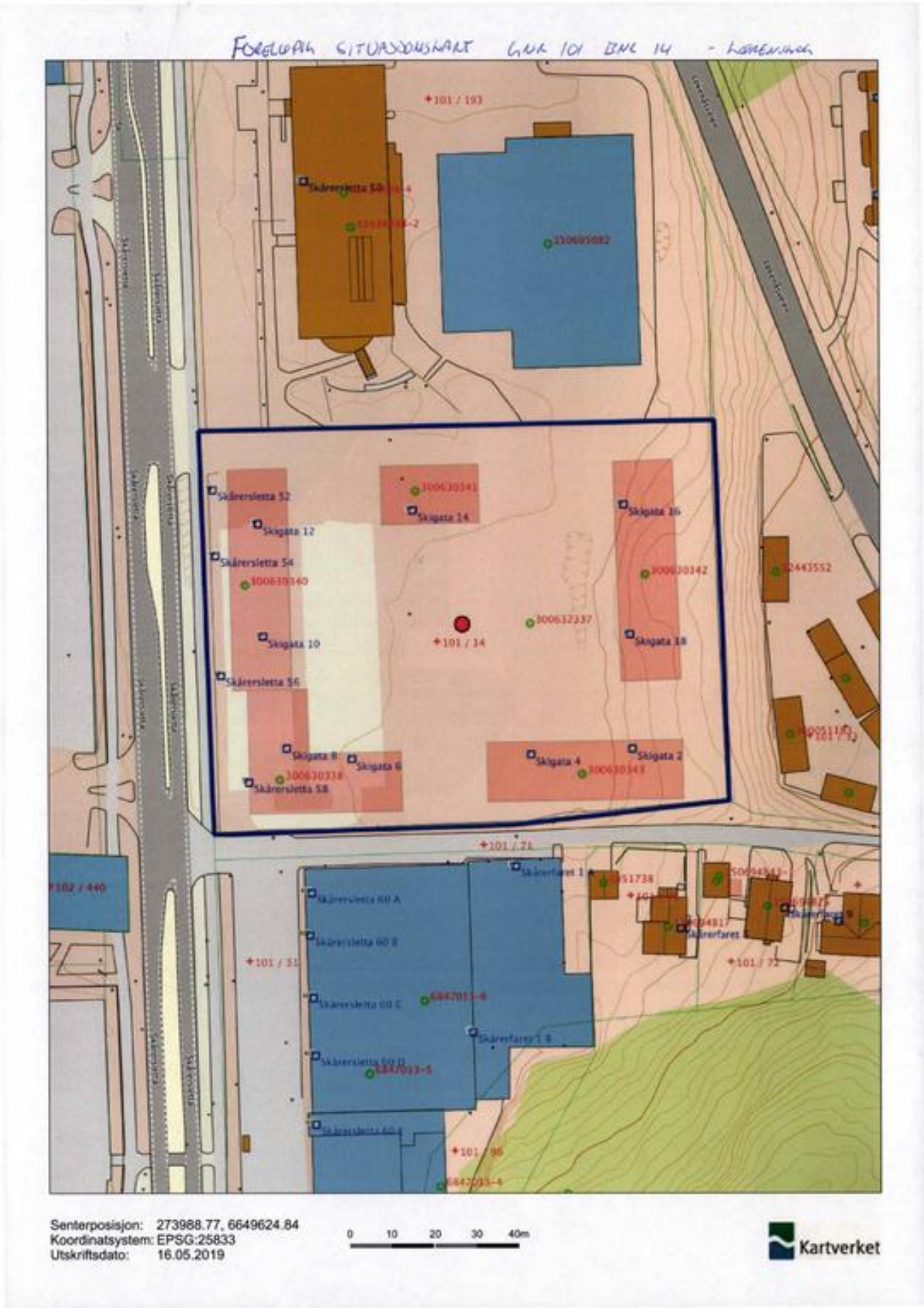
SKÅRERSLETTA 50

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Tegningsnr:	Blokk E- Plan 7 Etg	Prosjekt.nr	1390
Tegn/ Kontr.	SA / PB	GNR / BNR	101 / 14
Målestokk:	1 /250	Rev.	A
Dato:	13/02/2019	03.04.2019	



SEKSJONERING	SKÅRERSLETTA 50			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no	Tegningsnr:	Blokk E- Takplan	Prosjekt.nr	1390
	Tegn/ Kontr.	RG/PB	GNR / BNR	101 / 14
	Målestokk:	1 /250	Rev.	A
	Dato:	13/02/2019	03.04.2019	


FORELØPIG SITUASJONSKART GNR 101 BNR 14 - KOMMENTAR
Skiata 12
Skiata 10
Skiata 8
Skiata 6
Skiata 4
Skiata 2
Skiata 14
Skiata 16
Skiata 18
Skiata 20
Skiata 22
Skiata 24
Skiata 26
Skiata 28
Skiata 30
Skiata 32
Skiata 34
Skiata 36
Skiata 38
Skiata 40
Skiata 42
Skiata 44
Skiata 46
Skiata 48
Skiata 50
Skiata 52
Skiata 54
Skiata 56
Skiata 58
Skiata 60
Skiata 62
Skiata 64
Skiata 66
Skiata 68
Skiata 70
Skiata 72
Skiata 74
Skiata 76
Skiata 78
Skiata 80
Skiata 82
Skiata 84
Skiata 86
Skiata 88
Skiata 90
Skiata 92
Skiata 94
Skiata 96
Skiata 98
Skiata 100
Skiata 102
Skiata 104
Skiata 106
Skiata 108
Skiata 110
Skiata 112
Skiata 114
Skiata 116
Skiata 118
Skiata 120
Skiata 122
Skiata 124
Skiata 126
Skiata 128
Skiata 130
Skiata 132
Skiata 134
Skiata 136
Skiata 138
Skiata 140
Skiata 142
Skiata 144
Skiata 146
Skiata 148
Skiata 150
Skiata 152
Skiata 154
Skiata 156
Skiata 158
Skiata 160
Skiata 162
Skiata 164
Skiata 166
Skiata 168
Skiata 170
Skiata 172
Skiata 174
Skiata 176
Skiata 178
Skiata 180
Skiata 182
Skiata 184
Skiata 186
Skiata 188
Skiata 190
Skiata 192
Skiata 194
Skiata 196
Skiata 198
Skiata 200
Skiata 202
Skiata 204
Skiata 206
Skiata 208
Skiata 210
Skiata 212
Skiata 214
Skiata 216
Skiata 218
Skiata 220
Skiata 222
Skiata 224
Skiata 226
Skiata 228
Skiata 230
Skiata 232
Skiata 234
Skiata 236
Skiata 238
Skiata 240
Skiata 242
Skiata 244
Skiata 246
Skiata 248
Skiata 250
Skiata 252
Skiata 254
Skiata 256
Skiata 258
Skiata 260
Skiata 262
Skiata 264
Skiata 266
Skiata 268
Skiata 270
Skiata 272
Skiata 274
Skiata 276
Skiata 278
Skiata 280
Skiata 282
Skiata 284
Skiata 286
Skiata 288
Skiata 290
Skiata 292
Skiata 294
Skiata 296
Skiata 298
Skiata 300
Skiata 302
Skiata 304
Skiata 306
Skiata 308
Skiata 310
Skiata 312
Skiata 314
Skiata 316
Skiata 318
Skiata 320
Skiata 322
Skiata 324
Skiata 326
Skiata 328
Skiata 330
Skiata 332
Skiata 334
Skiata 336
Skiata 338
Skiata 340
Skiata 342
Skiata 344
Skiata 346
Skiata 348
Skiata 350
Skiata 352
Skiata 354
Skiata 356
Skiata 358
Skiata 360
Skiata 362
Skiata 364
Skiata 366
Skiata 368
Skiata 370
Skiata 372
Skiata 374
Skiata 376
Skiata 378
Skiata 380
Skiata 382
Skiata 384
Skiata 386
Skiata 388
Skiata 390
Skiata 392
Skiata 394
Skiata 396
Skiata 398
Skiata 400
Skiata 402
Skiata 404
Skiata 406
Skiata 408
Skiata 410
Skiata 412
Skiata 414
Skiata 416
Skiata 418
Skiata 420
Skiata 422
Skiata 424
Skiata 426
Skiata 428
Skiata 430
Skiata 432
Skiata 434
Skiata 436
Skiata 438
Skiata 440
Skiata 442
Skiata 444
Skiata 446
Skiata 448
Skiata 450
Skiata 452
Skiata 454
Skiata 456
Skiata 458
Skiata 460
Skiata 462
Skiata 464
Skiata 466
Skiata 468
Skiata 470
Skiata 472
Skiata 474
Skiata 476
Skiata 478
Skiata 480
Skiata 482
Skiata 484
Skiata 486
Skiata 488
Skiata 490
Skiata 492
Skiata 494
Skiata 496
Skiata 498
Skiata 500
Skiata 502
Skiata 504
Skiata 506
Skiata 508
Skiata 510
Skiata 512
Skiata 514
Skiata 516
Skiata 518
Skiata 520
Skiata 522
Skiata 524
Skiata 526
Skiata 528
Skiata 530
Skiata 532
Skiata 534
Skiata 536
Skiata 538
Skiata 540
Skiata 542
Skiata 544
Skiata 546
Skiata 548
Skiata 550
Skiata 552
Skiata 554
Skiata 556
Skiata 558
Skiata 560
Skiata 562
Skiata 564
Skiata 566
Skiata 568
Skiata 570
Skiata 572
Skiata 574
Skiata 576
Skiata 578
Skiata 580
Skiata 582
Skiata 584
Skiata 586
Skiata 588
Skiata 590
Skiata 592
Skiata 594
Skiata 596
Skiata 598
Skiata 600
Skiata 602
Skiata 604
Skiata 606
Skiata 608
Skiata 610
Skiata 612
Skiata 614
Skiata 616
Skiata 618
Skiata 620
Skiata 622
Skiata 624
Skiata 626
Skiata 628
Skiata 630
Skiata 632
Skiata 634
Skiata 636
Skiata 638
Skiata 640
Skiata 642
Skiata 644
Skiata 646
Skiata 648
Skiata 650
Skiata 652
Skiata 654
Skiata 656
Skiata 658
Skiata 660
Skiata 662
Skiata 664
Skiata 666
Skiata 668
Skiata 670
Skiata 672
Skiata 674
Skiata 676
Skiata 678
Skiata 680
Skiata 682
Skiata 684
Skiata 686
Skiata 688
Skiata 690
Skiata 692
Skiata 694
Skiata 696
Skiata 698
Skiata 700
Skiata 702
Skiata 704
Skiata 706
Skiata 708
Skiata 710
Skiata 712
Skiata 714
Skiata 716
Skiata 718
Skiata 720
Skiata 722
Skiata 724
Skiata 726
Skiata 728
Skiata 730
Skiata 732
Skiata 734
Skiata 736
Skiata 738
Skiata 740
Skiata 742
Skiata 744
Skiata 746
Skiata 748
Skiata 750
Skiata 752
Skiata 754
Skiata 756
Skiata 758
Skiata 760
Skiata 762
Skiata 764
Skiata 766
Skiata 768
Skiata 770
Skiata 772
Skiata 774
Skiata 776
Skiata 778
Skiata 780
Skiata 782
Skiata 784
Skiata 786
Skiata 788
Skiata 790
Skiata 792
Skiata 794
Skiata 796
Skiata 798
Skiata 800
Skiata 802
Skiata 804
Skiata 806
Skiata 808
Skiata 810
Skiata 812
Skiata 814
Skiata 816
Skiata 818
Skiata 820
Skiata 822
Skiata 824
Skiata 826
Skiata 828
Skiata 830
Skiata 832
Skiata 834
Skiata 836
Skiata 838
Skiata 840
Skiata 842
Skiata 844
Skiata 846
Skiata 848
Skiata 850
Skiata 852
Skiata 854
Skiata 856
Skiata 858
Skiata 860
Skiata 862
Skiata 864
Skiata 866
Skiata 868
Skiata 870
Skiata 872
Skiata 874
Skiata 876
Skiata 878
Skiata 880
Skiata 882
Skiata 884
Skiata 886
Skiata 888
Skiata 890
Skiata 892
Skiata 894
Skiata 896
Skiata 898
Skiata 900
Skiata 902
Skiata 904
Skiata 906
Skiata 908
Skiata 910
Skiata 912
Skiata 914
Skiata 916
Skiata 918
Skiata 920
Skiata 922
Skiata 924
Skiata 926
Skiata 928
Skiata 930
Skiata 932
Skiata 934
Skiata 936
Skiata 938
Skiata 940
Skiata 942
Skiata 944
Skiata 946
Skiata 948
Skiata 950
Skiata 952
Skiata 954
Skiata 956
Skiata 958
Skiata 960
Skiata 962
Skiata 964
Skiata 966
Skiata 968
Skiata 970
Skiata 972
Skiata 974
Skiata 976
Skiata 978
Skiata 980
Skiata 982
Skiata 984
Skiata 986
Skiata 988
Skiata 990
Skiata 992
Skiata 994
Skiata 996
Skiata 998
Skiata 1000
Senterposisjon: 273988.77, 6649624.84
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 16.05.2019
0 10 20 30 40m
Kartverket

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103, 1463 FJELLHAMAR
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0208/21
Vår referanse: 2623545/16626051
Bestilling: C3 2021-09-10 41

Dato
10.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10933	8	30.10.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	101	14	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
30 OKT. 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 10933

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av g.nr. 101 og b.nr. 14, Skårersletta 50, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Energiverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Energiverks regning.

Lørenskog den 11.10.1989

.....

Astra-Gruppen A/S

Dokn: 10933 Tinglyst 30.10.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103, 1463 FJELLHAMAR
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0208/21
Vår referanse: 2623541/16626031
Bestilling: C3 2021-09-10 (8) 57

Dato
10.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1118284	200	24.9.2019	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	101	14	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skårersletta Næringseiendom AS
c/o Kruse Smith Eiendom AS
Karenslyst Allé 9A,
0278 Oslo
org nr 991 100 121

Doknr: 1118284 Tinglyst: 24.09.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Rettsgebyr bekreftes
Bente Gundelussen Berge

1 BAKGRUNN

Skårersletta Næringseiendom AS, org nr 991 100 121 er registrert hjemmelshaver til eiendommen gnr 101 bnr 14 i Lørenskog kommune ("**Eiendommen**"). Skårersletta 50 AS, org nr 982 033 519 er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr 101 bnr 193 i Lørenskog kommune ("**Naboeiendommen**"). Samlet benevnes Eiendommen og Naboeiendommen som "**Eiendommene**".

Eiendommene er i gjeldende reguleringsplan vedtatt 12. oktober 2016 med plannummer 030 ("**Reguleringsplanen**") avsatt til *"kombinert bebyggelse og anleggsformål"*. I Reguleringsplanen er det inntatt et krav om at det skal anlegges en felles adkomstvei for eiendommene ("**Internveien**"), markert på plankartet som *"f_veg"*. Internveiens areal fremkommer av reguleringskartet, vedlagt som vedlegg 1.

Når det i denne erklæringen siktes til en konkret eiendoms rettigheter, betyr det at rettigheten også tilkommer senere fradelte parseller eller opprettede seksjoner etter seksjonering. På nedennevnte forutsetninger/betingelser, gis Naboeiendommen de rettighetene som er skissert i punkt 2 og 3.

2 BRUKSRETT TIL INTERNVEI

Den enhver tid eier av Naboeiendommen gis med dette, på lik linje med de til enhver tid eiere/brukere av Eiendommen, evigvarende rett til å benytte Internveien etter at denne er opparbeidet, som adkomstvei i tråd med Reguleringsplanens intensjon. Alle nåværende og fremtidige grunneiere og brukere til Eiendommene skal stilles likt i alle forhold knyttet til Internveien. Eiendommene og Eiendommenes brukere skal ha lik rett til å bruke Internveien i tråd med forutsetningen i Reguleringsplanen.

Partene er enige om at det skal opprettes et veilag, som skal forestå drift og vedlikehold av Internveien i samsvar med veglovens bestemmelser om private veier. Kostnader mv. skal fordeles etter bestemmelsene i vegloven.

3 RETT TIL ETABLERING AV SPUNT

Den til enhver tid eier av Naboeiendommen tillates vederlagsfritt å etablere spunt for stabilisering ved utgraving/bygging i eiendomsgrensen med tilhørende staging inn under Internveien/Eiendommen. Arbeidene skal ikke være til hinder for beboere eller utrykningskjøretøy i Eiendommen. Spunten skal ikke være permanent eller konstruktiv og staging kan kappes senere dersom det er behov for det. Spunten kan også bli stående hvis det er hensiktsmessig, men den skal ikke være synlig i terrenget etter at prosjektet er ferdig og terrenget er opparbeidet. Den til enhver tid eier av Naboeiendommen dekker alle kostnader knyttet til spunten.

Oslo, den 17. september 2019

Skårersletta
Næringseiendom AS

Anders Kristian Dahl

Johan Jørgen Holst

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103, 1463 FJELLHAMAR
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0208/21
Vår referanse: 2623543/16626041
Bestilling: C3 2021-09-10 50

Dato
10.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
280	8	28.1.1961	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	101	14	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 280/61. Dagb.f.28.1.1961. Stpl. av emb. 2.1.1961 med kr. 1.920.-

S k j ø t e .

Kjøpekontr. dat. 22.12.1960.

Lørenskog kommune
skjøter og overdrar herved til
Norsk Astra Farmasøytisk Kjemisk A/S,
Lørenskog,
eiendommen Skårerveien 116
gr.nr. 101 br.nr. 14 i Lørenskog herred for en kjøpesum stor
kr. 94.140.-
som er betalt kontant.

Eiendommen består av ubebygget tomt, 23.535 m2. Eiendommen selges forøvrig på følgende betingelser:

Bebyggelsen av eiendommen - skal om byggetillatelse erholdes - være påbegynt innen 3 år fra skjøtets tinglysning og senest ett år etter at byggetillatelse foreligger. Hvis den ubebygde tomt helt eller delvis videreselges gis Lørenskog kommune førkjøpsrett. Lørenskog kommune gis også rett til å godkjenne eller utpeke ny kjøper i tilfelle videresalg av den ubebygde tomt helt eller delvis.

Er tomtens bebyggelse ikke påbegynt innen tid som ovenfor anført, til tross for at byggetillatelse foreligger eller kan erholdes, kan tomten forlanges tilbakesolgt mot å betale den erlagte kjøpesum med tillegg av legitimerte påkostninger uten rente, eller på samme betingelser selges til ny kjøper som utpekes av Lørenskog kommune.

Forøvrig selges tomten på følgende betingelser:

1. Tomten skal bebygges med industribygg samt et mindre boligbygg.
2. Industrianleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Lørenskog bygningsvesen. Bebyggelsen skal være av fast materiale og kan oppføres i det antall etasjer som bygningsrådet bestemmer. Størrelsen på byggets grunnflate fastsettes av bygningsvesenet.
3. Lørenskog bygningsråd fastsetter størrelsen av eventuelle isolasjonsbelter mot veier og naboer. Dette beltet kan ikke bebygges. Isolasjonsbeltet mot vei behandles parkmessig og tillates ikke brukt til lagerplass og parkering. Planerings-og beplantningsplan skal fremlegges sammen med bygningstegningene i målestokk 1:200 og godkjennes av herredsgartneren.
4. Lørenskog bygningsvesen godkjenner inngjerdingene av eiendommen, herunder gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Utgifter til oppsetting og vedlikehold av gjerdene fordeles i henhold til gjeldende lovbestemmelser herom, dog således at tomtekjøperen bekoster og vedlikeholder gjerdene mot vei og mot åpne arealer som Lørenskog kommune eier og arealer som selgeren eier. Innkjørsel til eiendommen og stikkrenner må utføres etter anvisning fra veimyndighetene.
5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.
6. Eiendommen skal til enhver tid holdes ryddig og fri for avfall og annet som kan virke sjenerende for naboer. Når bygningen er tatt i bruk, skal gårdsplassen settes i ordentlig stand og til enhver tid holdes ordentlig vedlike. Skyllodunker og søppeldunker anbringes etter bygningsrådets anvisning.

7. Lørenskog bygningsvesen, gis adgang til, hvor særskilte grunner taler for det, å tillate unntak fra disse betingelser innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsforskrifter og bygningsvedtektene. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter kommunens planer. Lørenskog kommune bestemmer hvorledes og hvor septiktank skal og/eller kan anlegges. Hvis det viser seg nødvendig å føre ledninger over tomta skal kjøperen finne seg heri mot erstatning. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må dog gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område. Dog ytes ikke erstatning for skade på beplantning, jord eller for anlegg av nødvendige kummer på ledningsnettet.

8. Forøvrig gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter for Lørenskog.

9. Selgeren forbeholder seg ved salg av andre parseller rett til like overfor kjøpere av disse å foreta sådanne endringer i servituttene på disse som måtte absees påkrevet i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i reguleringe-og bebyggelsesplaner.

Kjøperen overtar eiendommen fra dags dato og svarer fra denne dag de på eiendommen hvilende skatter og avgifter.

Det er en forutsetning for nærværende kontrakt at kjøperen snarest får overdratt en tomt på ca. 200 m.2. til vaktmesterbolig, som var forutsatt inkludert i nærværende avtale. Kommunen skal snarest sørge for grensegangs-og skyddelingsforretning for dette område samt for ca. 200 m.2. som skal overtas direkte fra kommunen. Det skal deretter omgående opprettes kjøpekontrakt for dette område på samme betingelser som i nærværende kontrakt.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Selger står fritt ved disponering av naboeiendommen og andre tomter i området og kan ikke påføres ansvar herfor.

Lørenskog, den 28/12-1960

Lørenskog Kommune

Arne Jensen

ordfører

Jeg samtykker herved i skjøtingen,

Lørenskog, den 28/12-1960

Karl Skaare

Vi bekrefter herved at Karl Skaarer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ruth Bergum

Gerd Tyse

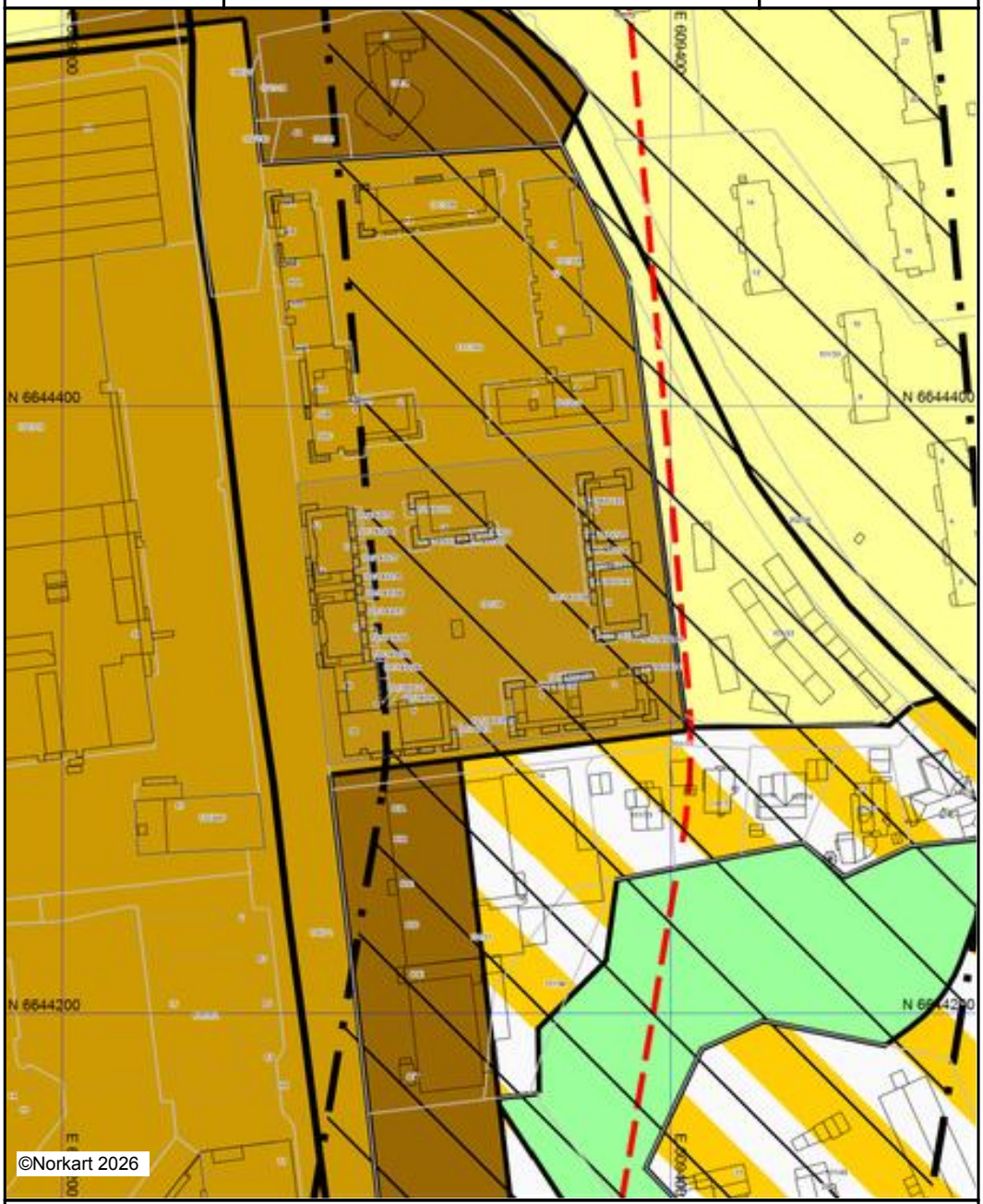
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/14/0/144
Adresse: Skigata 16
Utskriftsdato: 21.01.2026
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



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/14/0/144
Adresse: Skigata 16
Utskriftsdato: 21.01.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



PLAN_ 1:100

EIENDOM GRENSE

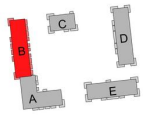
BYGGEGRENSE

REV:	DATO:	BESKRIVELSE:	SIGN:	KNYTE:

TEGN.NR.: A11-P-B-01 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SKÅRERSLETTA 50
SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
GNR: 101 BNR: 14

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SKÅRERSLETTA BOLIG AS
Kruse Smith Eiendom AS Kjenn
0277 OSLO
T./F. 88803315
EMAIL: AndersKristian.Zahl@kruse-smith.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 10. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1

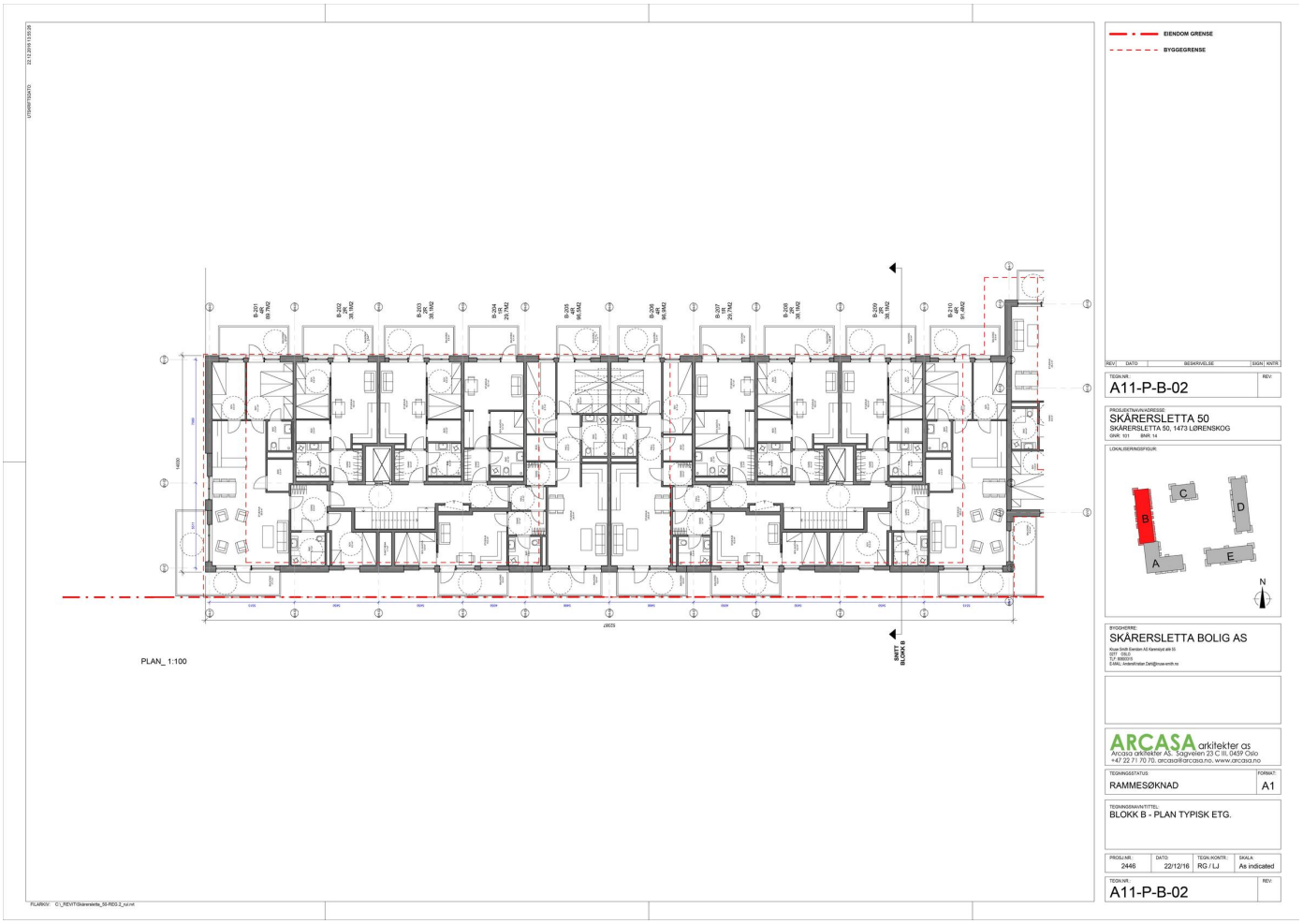
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK B - PLAN 1 ETG.

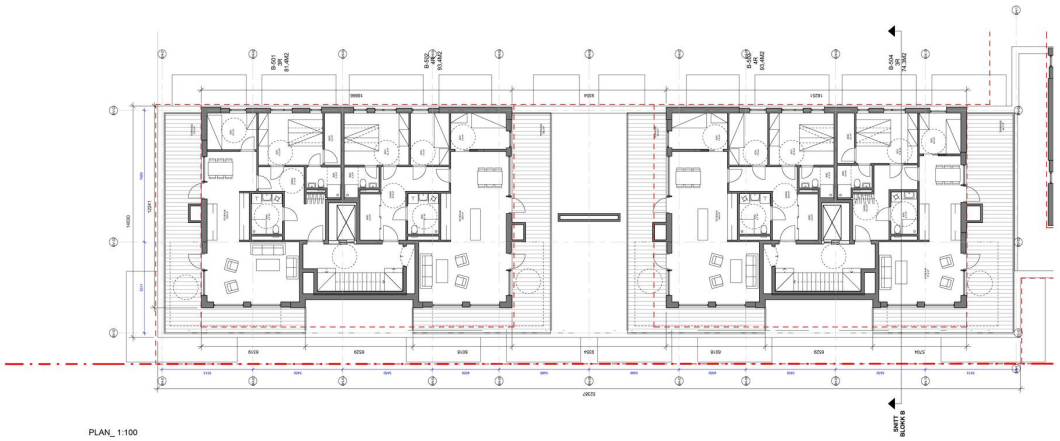
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2446	22/12/16	RG / LJ	As indicated

TEGN.NR.: A11-P-B-01 REV.:

UTSKRIFTSDATO: 22.12.2016 10:06:05

FILARKIV: C:_REVIT\Skårersletta_50-RED3.2_rg.rvt


EIENDOM GRENSE
BYGGEGRENSE
B-201 1R 89.7M2
B-202 2R 38.1M2
B-203 2R 38.1M2
B-204 2R 38.1M2
B-205 4R 96.5M2
B-206 4R 94.4M2
B-207 1R 29.1M2
B-208 2R 38.1M2
B-209 2R 38.1M2
B-210 4R 91.4M2
SNITT BLOKK B
PLAN_ 1:100
TEGN.NR:
A11-P-B-02
REV:
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SKÅRERSLETTA 50
SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
GNR: 101 BNR: 14
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
C
D
E
N
BYGGHERRE:
SKÅRERSLETTA BOLIG AS
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 10. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD
FORMAT:
A1
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK B - PLAN TYPISK ETG.
PROSJ.NR:
2446
DATO:
22/12/16
TEGN./KONTR.:
RG / LJ
SKALA:
As indicated
TEGN.NR:
A11-P-B-02
REV:



PLAN_ 1:100

EIENDOM GRENSE

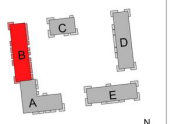
BYGGEGRENSE

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR.

TEGN.NR.: A11-P-B-03 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SKÅRERSLETTA 50
SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
GNR: 101 BNR: 14

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SKÅRERSLETTA BOLIG AS
Kruse Smith Eiendom AS Kjenn
0277 OSLO
T./F. 88803315
EMAIL: AndersKristian.Zahl@kruse-smith.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 10, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK B - PLAN 5 ETG.

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN.KONTR.:	SKALA:
2446	22/12/16	RG / LJ	As indicated

TEGN.NR.: A11-P-B-03 REV.:



EIENDOM GRENSE

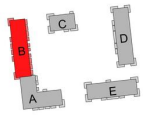
BYGGEGRENSE

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR.

TEGN.NR.: A11-P-B-04 — REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SKÅRERSLETTA 50
SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
GNR: 101 BNR: 14

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SKÅRERSLETTA BOLIG AS
Kruse Smith Eiendom AS Kjenn
0277 OSLO
T./F. 88803315
EMAIL: AndersKristian.Zahl@kruse-smith.no

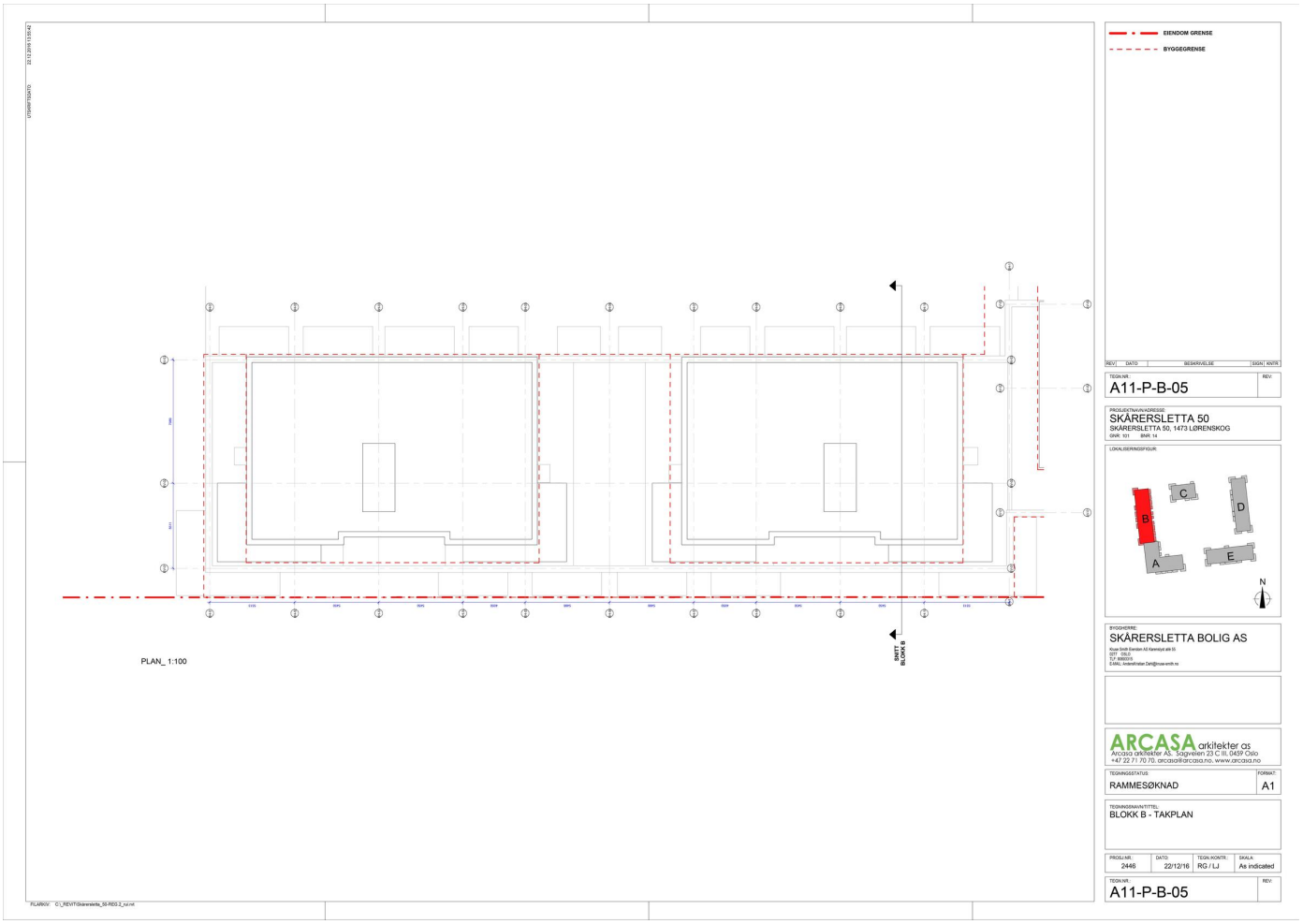
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 10, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK B - PLAN 6 ETG.

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN.KONTR.:	SKALA:
2446	22/12/16	RG / LJ	As indicated

TEGN.NR.: A11-P-B-04 — REV.:



REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

TEGN.NR.: A11-P-B-05 | REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SKÅRERSLETTA 50
SKÅRERSLETTA 50, 1473 LØRENSKOG
GNR: 101 BNR: 14

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE:
SKÅRERSLETTA BOLIG AS
Kruse Smith Eiendom AS Kjørenlyst allé 53
0277 OSLO
T./F. 88803315
E-MAIL: AndersKristian.Dahl@kruse-smith.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 10, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD | FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL: BLOKK B - TAKPLAN

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN.KONTR.:	SKALA:
2446	22/12/16	RG / LJ	As indicated

TEGN.NR.: A11-P-B-05 | REV.:

Lørenskog kommune

Sweco Architects AS v/Preben Bie
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Preben Bie

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	16/7127- 253		06.08.2024

Ferdigattest - Boligblokk med næring

Adresse Skigata 2,4,6,8,10,12,14,16 og 18 Skårersletta 52,54,56 og 58	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 101/14//	**Bygning**
Ansvarlig søker Sweco Architects AS v/Preben Bie Postboks 80 Skøyen 0212 OSLO	**Tiltakshaver** Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Smith Eiendom AS v/Anders Kristian Dahl Karenslyst allé 55 0277 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.09.2020. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 01.07.2024.

Kommunen viser til telefonsamtale den 05.08.2024 med avdelingsleder for Sweco, Morten Longum om dokumentasjon for plassering og beliggenhetskontroll. Vi ber om at dere sender koordinatplan med koordinater fra alle hushjørner så snart som mulig.

Ansvarlig søker 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. Ansvarlig søker har bekreftet på at avfallssuganlegget er ferdig utført og er koblet til kommunalt avfallssuganlegg. Tiltaket forutsettes utført i tråd med kravene i reguleringsplan, gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G 01 Gjennomføringsplan 11

Kopi til:
Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Smith Eiendom AS v/Anders Kristian Dahl Karenslyst allé 55 0277 OSLO

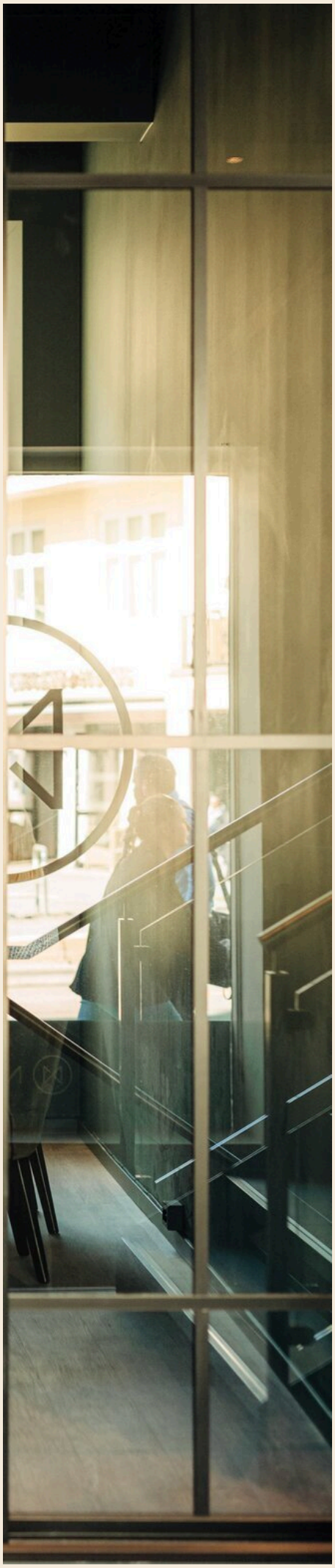
Intern kopi til:

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0206/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skigata 12 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 14, snr 98 (ideell andel 1/1) / Gnr 101, bnr 14, snr 225 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339