

Rådmann Paulsens gate 44



Velkommen til

Rådmann Paulsens gate 44



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

SENTRALT I LØRENSKOG

Lys, moderne & gjennomgående 3-roms fra 2023 m/balkong på 9 m²!
Heis - Garasjeplass m/lader - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	5 150 000,-
Omkostninger	142 800,-
Totalpris	5 292 800,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 351,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rådmann Paulsens gate 44 - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik!
- Dette er en godt utnyttet 3-roms leilighet som ble ferdigstilt i 2023 med en svært sentral beliggenhet i Lørenskog sentrum! Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etg, og rommer entré, åpent stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Fra boligen er det utgang til en herlig balkong på 9m^2, og bygget har flott takterrasse. Med leiligheten følger Selvaag Pluss-abonnement som gir eksklusiv tilgang til et serviceområde på 600m^2. Her finner man kaffebar, treningsrom, selskapslokale m/kjøkken, møterom og betjent resepsjon.

- Høydepunkter:
- Lys & lekker 3-roms fra 2023
- Utgang til herlig balkong på 9m^2
- Selvaag Pluss-konsept
- Garasjeplass m/elbillader
- 3. etasje og heis
- Kort vei til kollektivtilbud

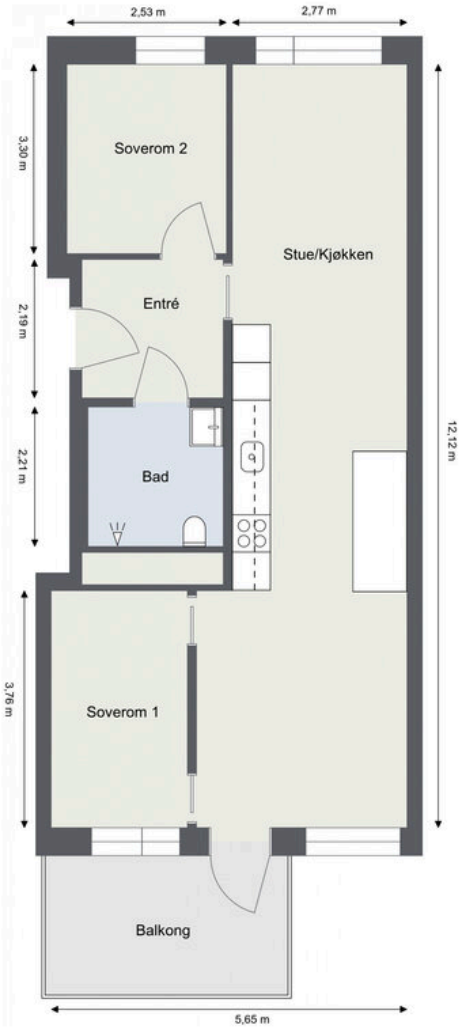
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



4. Etasje

Rådmann Paulsens Gate 44

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme









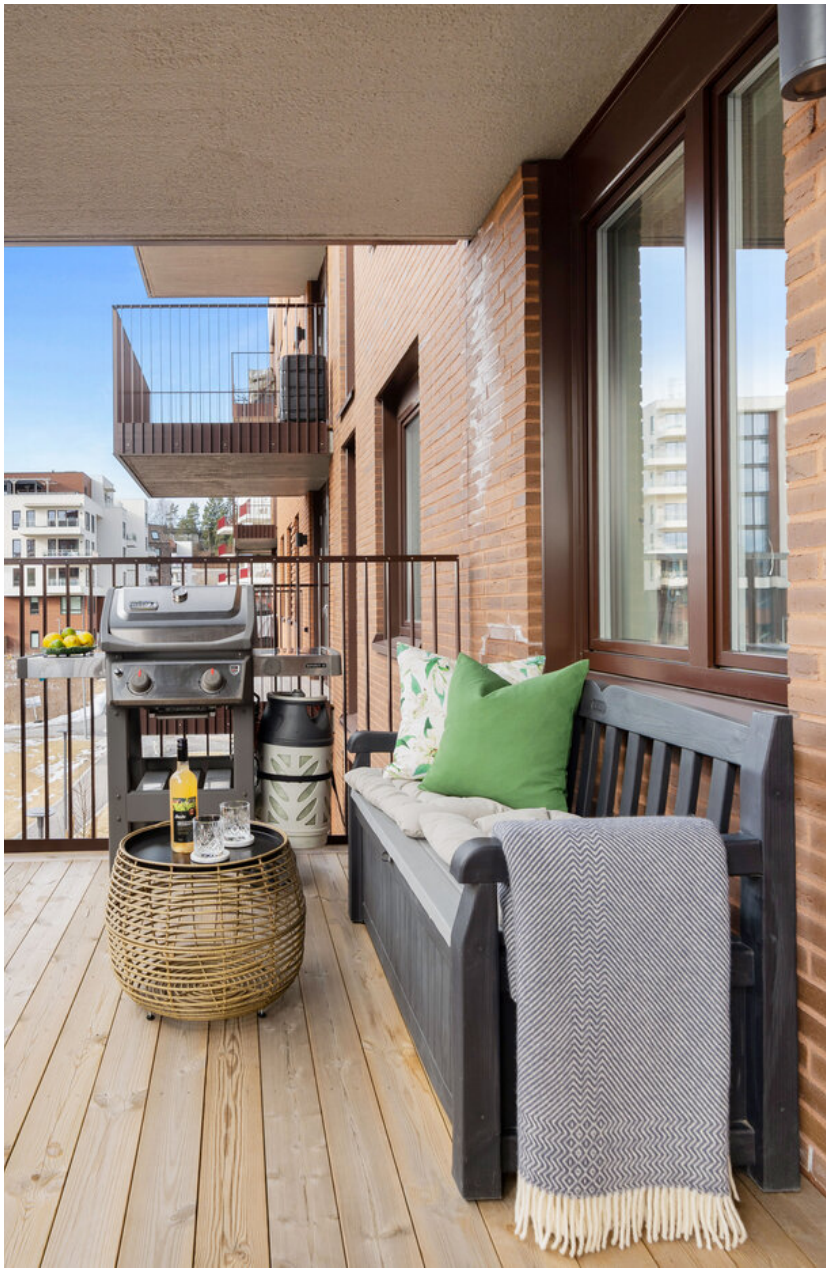

















Aesop
LG



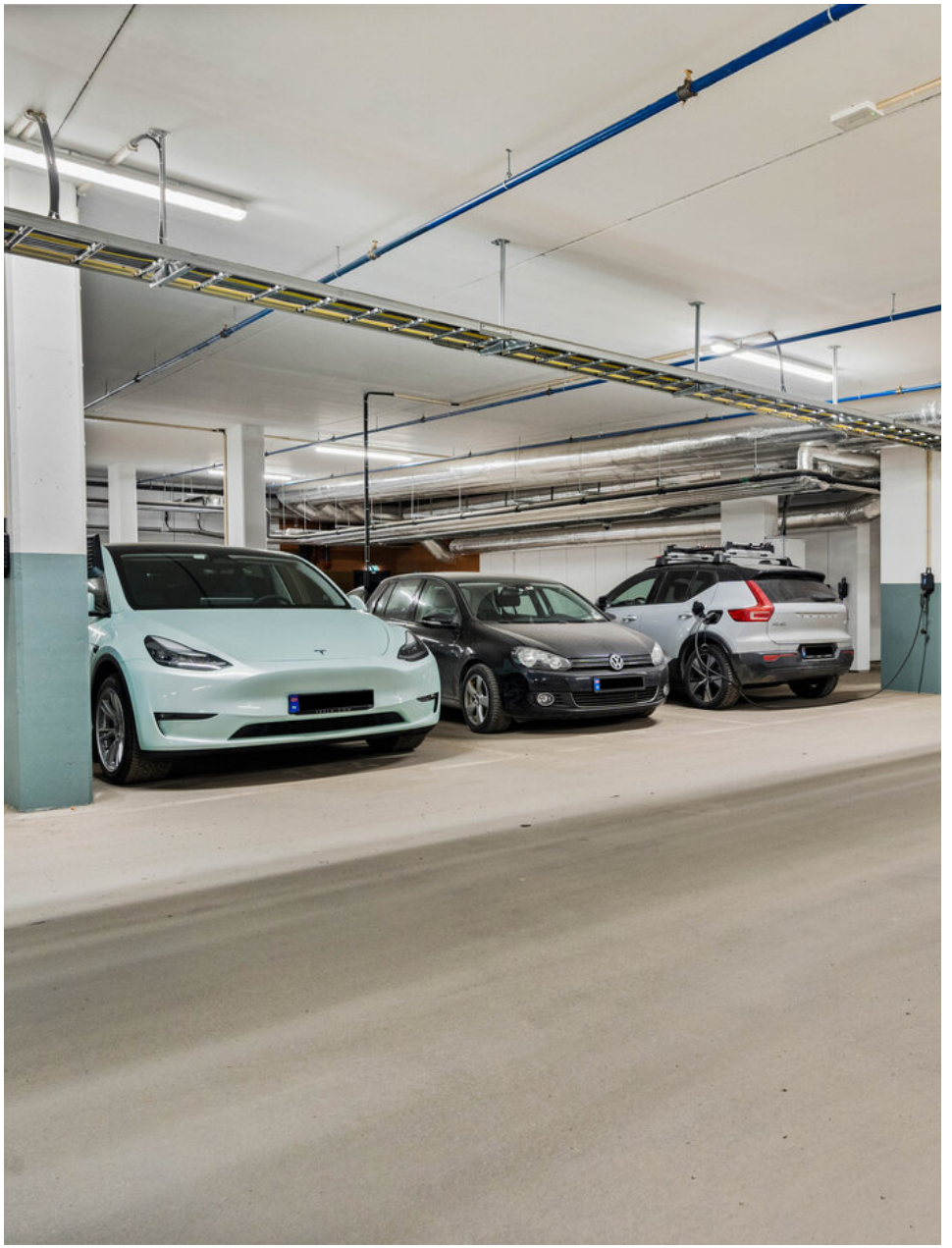


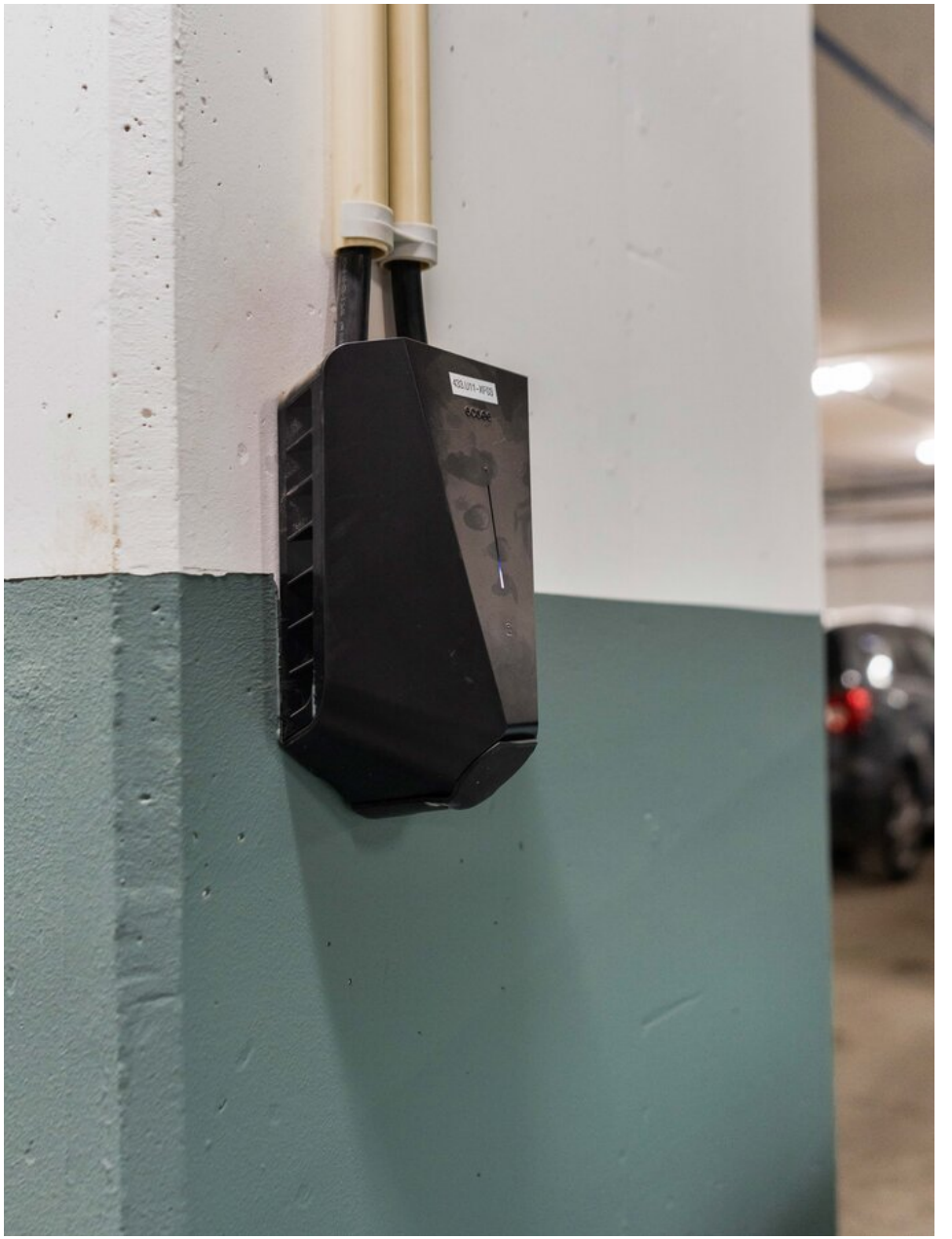






















Informasjon

Rådmann Paulsens gate 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0018/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 463, snr 164 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 463, snr 248 (ideell andel 1/164) i Lørenskog kommune

Selgere
Hung Quang Thieu
Amanda Vu

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
128 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
130 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
---
5 280 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 292 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 65 m²: Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- Kjellerbod på 5 m²
- Selvaag Plus-konsept

Informasjon hentet fra informasjonshefte fra utbygger:
Med en Plussbolig® får du noe av servicen fra hotell inn i boligen. Du har tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, trivelig lobby, fine gjesterom, treningsrom med solid utstyr, møterom, selskapsrom og velutstyrt kjøkken. Vertskapet er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på service- området, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp - enten det er hus-, helse- eller velværetjenester. Eksempler på oppgaver vertskapet tar på seg:

• Ferie og fraværsservice: tilsyn av din bolig ved ferie og reiser, vanne blomster og oppbevaring av post og aviser
• Enkle budtjenester, mottak av pakker og post
• Hente og levere til renseri og skomaker.
• Gaveinnpakking til jul og spesielle anledninger
• Koordinere utleie av el-biler/el-sykler/gjesteleiligheter
• Nøkkeloppbevaring
• Koordinere og tilrettelegge for nabotreff, med servering
• Beboerkommunikasjon (webside og nyhetsbrev)
• Formidling av tjenester, for eksempel vaktmester, håndverker, fysioterapi, helsehjelp, hudpleie eller trening.

TENK DEG ET LIV I PLUSS
Det har blitt sent på kvelden idet du låser deg inn i leiligheten, to uker etter du dro på ferietur. Du rakk ikke matbutikken på veien hjem, men du finner du ferskt brød på kjøkkenet og melk og pålegg i kjøleskapet. Plantene er like friske som da du dro, og i garderoben henger rene og nystrøkne skjorter.

Applikasjon: PLUSS APP
Med den skreddersydde Pluss App blir det enda enklere å benytte alle mulighetene Plusskonseptet byr på.
Med Pluss App vil du kunne booke tjenester, gjesterom, møterom og selskapsrom enkelt og greit, direkte med din smarttelefon. I tillegg kan du melde deg på arrangementer enten det er tirsdagsmiddagen, et foredrag, julebordet eller en treningsøkt. Det vil også være et sted for ny og nyttig informasjon om sameiet og lokale fordeler for deg som bor på Skårerbyen Pluss.

Åpningstider: Serviceområdet er tilgjengelig alle dager i tidsrommet 06.00 –24.00. Bruk utover disse tidene avtales sær-skilt med vertskapet. Serviceområdet er utstyrt med separat låssystem og alle beboere mottar personlig nøkkelbrikke ved

innflytting.

MER OM FASILITETENE I PLUSS:

SELSKAPSROM
Allsidig og praktisk innredet rom for selskap, møter og arrangement. Moderne AV-utstyr og trådløst nett. Avhengig av bordoppsett kan rommet ha plass for nærmere 50 personer. For bruk av selskaps- rommet til private møter og arrangement må rommet reserveres hos vertskap på forhånd. For privat bruk gjelder det egne regler for bruk av lokalet og utstyr, og det må påregnes et mindre vederlag for renhold. Vertskapet bistår gjerne med planlegging av selskap og arrangementer. Duker og servietter kan leies gjennom resepsjonen.

MØTEROM
For mindre møter finnes det også to møterom i hvorav et i Hus 1 og et i Hus 2 (neste byggetrinn). Rommet står til disposisjon for alle, men for planlagt bruk kan det reserveres på forhånd.
I resepsjonen og serviceområdet vil det finnes tilgang til trådløst nett- verk for arbeid og fritid. Har du behov for utskrift eller kopiering kan resepsjonen bistå med det.

KJØKKEN
Kjøkkenet leveres med alt nødvendig utstyr og dekketøy, og er tiltenkt brukt for Pluss Service i tilknytning til servicetilbudet. Beboerne er også velkommen til å benytte kjøkkenet for catering og annen tilberedning av mat i forbindelse med private selskap og arrangementer. For god hygiene og trivsel er det viktig at regler for bruk respekteres.

GJESTEROM
I tilknytning til Serviceområdet bygges det tre romslige gjesterom for besøkende. Alle er innredet som hotellrom hvorav to er dobbelt- rom og et er familierom. Reservasjon av gjesterommene gjøres i resepsjonen eller på nett. For bruk av gjesterommet påregnes det et vederlag for renhold av rommet og sengetøy.

TRENINGSROM
Treningsrommet er innredet og utstyrt med profesjonelt utstyr og vil dekke et «normalt» treningsbehov. Rommet kan benyttes fritt i åpnings- tiden av serviceområdet (06.00-24.00). Vertskapet vil sammen med leverandør av utstyret sørge for opplæring i riktig bruk av apparater. Vertskapet vil også formidle tilbud om personlig trener og ta initiativ til felles treningsaktiviteter.

GÅRDSHAGE
Skårerbyen Pluss har vakkert opparbeidede uteområder i tilknytning til serviceområdet som oppleves privat samtidig som den har direkte tilknytning til den nye byparken. I tillegg er det felles takterrasse over to plan.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til klesoppheng. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Videre er det inngang til oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i åpen og sosial løsning, med store vindusflater i begge ender. I stuen er det plass til sofaseksjon og tv-møbel. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 8,6 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne Sigdal-innredning fra byggeåret. Innredningen byr på rikelig med benk- og skapplass, og skapene har glatte, fabrikklakkerte fronter. Videre er det satt inn stein (kvarts) benkeplate med underlimt kum i kompositt, samt fliser over benkeplaten, bak platetopp og kum. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, micro og integrert kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Bad:
Fra entréen er det inngang til et delikat og flislagt baderom. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speilskap montert på veggen over servanten. Det er også dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri, samt veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
I tillegg rommer leiligheten to gode soverom. Hovedsoverommet har inngang fra stuen, og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er montert en stor skyvedørsgarderobe i rommet.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt baderomsgulv. Ellers 1-stavs parkett.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte, flater.
Himling: Malt betong i enkelte rom. Ellers glatte, malte, flater.

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

Parkering

Med leiligheten disponeres en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Lading betales via separat ladeabonnement gjennom ElectricFreeway. Selger opplyser at det følger en fast månedlig abonnementkostnad på kr. 31.25,- og at man i tillegg betaler for det man lader for.

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

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

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger i boligen:
- Påkostet tilvalg ved kjøp av nybygg: Oppgradert bad med dusjdører og dusjhode, oppgradert kjøkken med integrerte ovn og mikrobølgeovn, dobbel kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, benkeplate av kvarts, ekstra utvidet kjøkkenseksjon med benkeplate og skap
- Installert integrert skyvedørsgarderobe i soverom 2 med Garderobeeksperten

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Integrerte skyvedørsgarderobe i soverom 2. Arbeid gjort av Garderobeeksperten. Arbeid ble gjort 30. oktober 2023.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Ble oppdaget drypp av vann under vasken på badet. Opprettet reklamasjonssak hos Selvaag. De sendte en rørlegger kort tid etter og fikset en dårlig tettet kran/blandebatteri.

- 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. Ja. Beskriv: Har blitt oppdaget rotter utenfor blokkene tidligere. Har ikke hørt noe mer om det på lenge.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.03.2025
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Balkonger og verandaer er utført i betong/mur konstruksjoner. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendig fall til innvendige nedløp. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Glatte innvendige dører.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på 8,6 m^2. Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke. Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Brannslukkingsapparat i leiligheten. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert. Sprinkleranlegg er installert.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.
Avtrekk og tilluft via ventiler i de fleste rom.
Oppvarming via gulvvarme på bad og panelovner i flere rom.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern.

Hovedbryter og 12 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i felles tavle, i gangen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - 3.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

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

Innbo og løsøre

Ovn, platetopp oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser medfølger.
Følgende medfølger ikke boligen ved salg:
- Taklampen ved spiseseksjon

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

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

Adgang til utleie

Fra vedtektene:

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleiere må melde inn leietagere i Vibbo da all informasjon og kommunikasjon med beboere vil skje gjennom denne portalen.

For øvrig:
All informasjon om leiligheten, som bruk av ventilator, komfyrvakt, vannvakt og avstilling brannalarm ligger i Viscenario, utleier må informere leietager om hvordan dette virker.
Utleier må også informere om husordensregler, vedtekter, avfallshåndtering etc.

Styret trenger følgende opplysninger:
-Navn på leietaker/e.
-Kontaktdata som epost og mobilnummer på alle leietagere i boligen.
-Adresse og leilighet nummer, eventuelt om hvilken p-plass følger med leieforholdet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 6 386 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 351,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer a-konto fjernvarme, varmt- og kaldtvann og avløp (avregnes mot seksjonens forbruk), kollektiv TV/Bredbånd, kommunale avgifter (renovasjon), drift og vedlikehold, serviceavtaler, strømkostnader til fellesareal og tekniske installasjoner, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, bygningsforsikring mm.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 351,00,-
Herav:
- Akto varme,vann,avl. 1 485,00
- Selvaag Pluss drift 100,00
- Etterslep: Selvaag Pluss s.avg. 160,00 fra 01.05.2025
- Selvaag Pluss s.avg. 1 091,00
- Felleskostnader 2 112,00
- Internett pakke 563,00

Kostnad for fjernvarme som inkluderer varmt tappevann og vannbåren varme på bad (ikke strømforbruk til panelovner), avregnes og faktureres etter faktisk forbruk gjennom ISTA.

Felleskostnadene dekker alle av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader, bla.:
- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Strømkostnader til fellesareal og tekniske installasjoner
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv avtale om bredbånd
- Felles utomhusområder
- Andre drifts- og administrasjonskostnader
- Kommunale avgifter (renovasjon)
- A-konto fjernvarme, varmt- og kaldtvann og avløp (avregnes mot seksjonens forbruk).

Sameiet har kollektiv avtale med Telenor for internett og T-We (Telenor) for TV.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV gjennom Telenor/T-Wee inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skårerbyen 2 Sameie;, orgnr. 930783463

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.
- Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2 og 3.3 i vedtektene.
- Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- Beboere: https://www.facebook.com/groups/824916751646036
- Sameiet har ca. 100 sykkelparkeringer utendørs mellom Hus 1 og Hus 2, det er dessverre ingen sykkelparkering innendørs. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid:
Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023. I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:
- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, "strikkecafe", felles samling/middag på aftener etc.

Fremtidige planer:

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

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

Snr. 20 er ikke tilknyttet Selvaag Pluss.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Årsresultatet for 2023 var på 2 244 253,-. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Det bemerkes at 2023 kun har hatt ca. 10 mnd. drift. De fleste servicekontrakter blir gjennomført etter ett års drift og blir først kostnadsført i 2024. Det er i perioden også innhentet dobbel husleie for oppstarts kapital og investeringer. Arbeidskapitalen ved årsskiftet, samt driftsresultatet, er derfor kunstig høyt i forhold til et normalt år.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 120 381,-.

Budsjett for 2024, samt fullt regnskap for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Per mars 2025 var ikke regnskap for 2024, eller budsjett for 2025 klart, og megler har

dermed ikke fått kontrollert dette.

Vedtekter og husordensregler

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

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

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

Vedtekter og husordensregler for sameiet er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

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

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

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

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

må kunne vise akkrediteringen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8592413

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 674 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

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

Skårerbyen Pluss er sentralt beliggende på Skårer i Lørenskog kommune.

Nærområdet er preget av trivelige gangstier, grøntområder, lekeplasser, spisesteder/take away og servicetilbud m.m. Beliggenheten er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å ha nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Dine daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Joker som ligger et steinkast unna boligen. Triaden Lørenskog Storsenter ligger i umiddelbar nærhet med alt av fasiliteter, senteret skal utvides med omlag 60 000 kvm og planlagt ferdigstillelse er før jul 2023. Her finner du blant annet diverse forretninger, vinmonopol, apotek, restauranter, café, klesbutikker m.m. Dine daglige innkjøp kan gjøres på enten Coop extra, Meny eller Rema 1000. Det er i tillegg kort avstand til Metro, Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum med alt av butikker og servicetilbud. Lørenskog hus har et variert tilbud av diverse kulturelle begivenheter som kino, konserter, forestillinger, samt bibliotek.

Nyåpnede Emaljeverket barnehage ligger kun 50 meter fra boligen, og ble åpnet i august 2024. Nærmeste barneskole er Benterud som ligger kun minutters gange unna boligen. Ungdomsskolen ligger på Løkenåsen og de videregående skolene Mailand og Lørenskog videregående ligger også i området. Ellers er det flere barnehager, både private og kommunale i nærheten.

Losby gård og området omkring Losby gods er et populært tur - og rekreasjonsområde både sommer som vinter. Losby gård er et flott utgangspunkt for turer innover Østmarka. Det er mulighet for å utforske marka med f.eks. sykkel eller kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Kommunen driver Losby besøksgård hvor de har forskjellige dyr og café. Golfbanen på Losby er et meget flott anlegg med både 18 og 9 hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Tennisbane og svømmehall på Kjenn. Rådhusparken og fine turstier rundt Langvannet. Det er et godt og variert idrettstilbud på Lørenskog. Lørenskog Idrettsforening er stedet for fotballtalentet og Skårerhallen er for

håndballtalentet. For den treningsglade er SATS, Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Kollektivtrafikken er godt utbygd og Oslo sentrum er 15-25 minutter unna med bil, buss eller tog. Nærmeste busstopp i Vallerudveien som ligger i kort avstand fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. I rushtiden går bussen vært 10. minutt. Det går også nattbuss. Med bil tar det ca. 9 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn. Lørenskog stasjon er nærmeste togforbindelse.

Lørenskog Vinterpark, SNØ, har åpnet, kun i kort avstand fra boligen. Dette er planlagt å bli verdens største innendørs vintersportanlegg. Visjonen er at vinterparken skal bli et internasjonalt samlingspunkt for vintersport samlet rundt en innendørs skihall. Det er planer om at anlegget i tillegg vil inkludere blant annet hotell, serveringssteder, bransjebutikker, undervisningslokaler samt en næringsklynge knyttet til kulde, vinter og snø. Anlegget er det eneste innendørs skianlegget i verden som har både alpint, free-style og langrennsløyper. Les mer om det spennende prosjektet her: http://www.snooslo.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nye boligblokker i Rådmann Paulsens gate 34 - 56 datert 25.03.2024.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

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

Området består av blokkbebyggelse tett opp mot Triaden Storsenter. Området rundt Triaden og Skårer syd er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og endringer i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

Syd for eiendommen ligger Benterud skole. Lørenskog kommune skal utvide Benterud skole. Til sammen vil utvidelsen av skolebygget utgjøre cirka 5 100 m^2. I tillegg til å utvide skolebygget skal det bygges en ny flerbrukshall med håndballstørrelse, på cirka 2 100 m^2. Under flerbrukshallen blir det en parkeringskjeller med plass til cirka 40 biler. Uteområdene skal oppgraderes med blant annet nye lekeapparater, akebakke, sykkelparkeringsplasser og beplantning. I dag går det en gang- og sykkelvei gjennom skoleområdet i vest, fra undergang ved Gamleveien ned mot turområdet ved Finstadbekken. Denne skal flyttes ut mot tomtegrensen slik at skolebarna får utvidet lekeareal. Videre er det planlagt at flerbrukshallen skal stå ferdig høsten 2023 og skolebygget i desember 2023. Utearealene er planlagt ferdig sommeren 2024.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1968/3822-1/8 03.10.1968 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Undertegnede Emaljeverket A/S eier av Skårerveien 119 gnr. 102, bnr.

117-1 i Lørenskog herred, forplikter herved seg og senere eiere til å koble drensvann fra spillvannsledningen og føre dette til overvannsledning når Lørenskog Kommune forlanger det.

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

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

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

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

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

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

2020/3159619-1/200 12.10.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 458 FNR: 0 SNR: 1-248
Adkomstrett til fots. Adkomstrett med motorisert kjøretøy. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 463
Kommentar: Hjemmelshavere til gnr.102 bnr. 1 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 102 bnr. 458 og 459 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 102 bnr.1.

V/A
Hjemmelshavere til eiendommen gnr.102_ bnr. 458erklærer herved at eiendommen gnr. 102 bnr. 459 skal ha rett til å føre vann- og avløpsledninger over gnr. 102 bnr. 458. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av ledningene.

2023/115923-1/200 01.02.2023 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
Rettighetshaver: SELVAAG PLUSS SERVICE AS
ORG.NR: 989 518 526
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 102, bnr. 463, snr., i henhold til liste jf. Vedlegg 1, i Lørenskog er pliktig deltakere i Plusskonseptet i henhold til den til enhver tid gjeldende serviceavtale mellom Skårerbyen 2 Sameie (U.S) og Selvaag Pluss Service AS, org. nr. 989 518 526.

Rettighetshaver etter denne erklæringen er Selvaag Pluss Service AS, org. nr. 989 518 526. Heftelsen kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver, alternativt dersom avtaleforholdet (serviceavtalen) mellom Skårerbyen 2 sameie og Selvaag Pluss service AS gyldig har kommet til opphør.

2023/33681-1/200 10.01.2023 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 164
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/15769

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 110,- 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 16.02.2025
- Tilstandsrapport, datert 03.03.2025
- Energiattest, datert 07.11.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 28.02.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 10.04.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 28.02.2025
- Kommuneplankart, datert 28.02.2025
- Ferdigattest, datert 25.03.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 20.03.2020
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Rådmann Paulsens gate 44

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vu, Amanda	9578-5999-4-2774918	2025-02-16 16:28:04
Thieu, Hung Quang	9578-5997-4-2865478	2025-02-16 16:23:14

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
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
65-0018/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Hung Quang Thieu, Amanda Vu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 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: 8592413
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Integrerte skyvedørsgarderobe i soverom 2. Arbeid gjort av Garderobeeksperten. Arbeid ble gjort 30. oktober 2023.

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?
Ja

Beskriv: Ble oppdaget drypp av vann under vasken på badet. Opprettet reklamasjonssak hos Selvaag. De sendte en rørlegger kort tid etter og fikset en dårlig tettet kran/blandebatteri.

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.
Ja

Beskriv: Har blitt oppdaget rotter utenfor blokkene tidligere. Har ikke hørt noe mer om det på lenge.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0018/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thieu, Hung Quang	**2025-02-16**	**Vu, Amanda**	**2025-02-16**

Identifikasjon

bankID Thieu, Hung Quang

Identifikasjon

bankID Vu, Amanda

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG
Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 463, snr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 22179-25018 Referansenummer: LI6615

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong.
Beliggende i Lørenskog.

Leiligheten holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 8,6 m^2.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.

Balansert ventilasjon.
Avtrekk og tilluft via ventiler i de fleste rom.
Oppvarming via gulvvarme på bad og panelovner i flere rom.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeåret.
Prefabrikkerte baderom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap montert på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Fliser over benkeplate, bak platetopp og kum.
Belysning via lys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, micro og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det er opplyst at seksjonen disponerer:
Garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det er montert ladepunkt for EL-kjøretøy på plassen.
Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

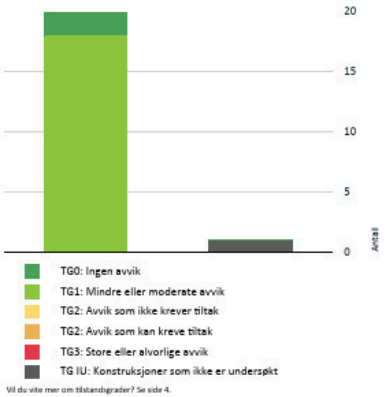
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og med felles garasjeanlegg i kjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning,
sett ut fra bygningsdelens alder.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 9 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,28 m.

—

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

—

Bemerkelser:
Det ble bemerket noe knirk i enkelte terrassebord.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje,
samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Balkonger og verandaer er utført i betong/mur konstruksjoner.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 2023 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt baderomsgulv.
Ellers 1-stavs parkett.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte, flater.

—

Himlinger:
Malt betong i enkelte rom.
Ellers glatte, malte, flater.

Takhøyden ble målt til ca. 2.59 m.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i stue/kjøkken og på soverom, for å sjekke evt. planavvik i
etasjen.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkelse:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobeskap.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.

Prefabrikkerte baderom (våtromskabin).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Blücher sluk i rustfritt stål.
Sluk i nedsenket sone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap montert på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Bemerkelser:
Eier informerte om at det har vært en reklamasjonssak angående kranen på badet, og at saken skal ha blitt ordnet.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårne.
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Kvartskompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Fliser over benkeplate, bak platetopp og kum.
Belysning via lys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, micro og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Rørstokk er plassert i fordelerskap på bad.
Fordelerskapet har avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert i felles skap i gangen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

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 fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i felles tavle, i gangen.
—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utførende firma: Betongmast Boligbygg AS.
   Type arbeid: Nyanlegg.
   Datert: 24.04.2023.
   Signert: Ulf Mætrinsen.

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Sprinkleranlegg er installert.

——

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke brannforløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

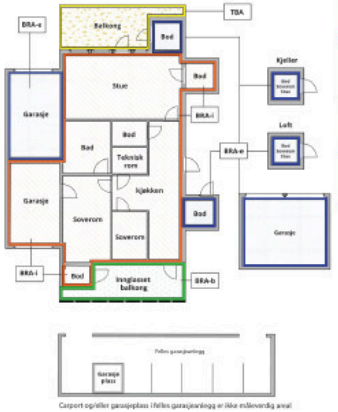
Hva er måleverdig areal?

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 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 brannceller 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.

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	65			65	9
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	**65**	**5**			**9**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 8,6 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

Eiere har påvist en stk bod og garasjeplass i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 5,4 m².
Boden er merket med nr: 2016 & T164.

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble målt til ca. 14 m².
Plassen er merket med nr: 164.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, røkkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Etasjen er definert ut fra leilighetens H-nummer (H0304) og oppført som 3.Etasje, selv om bygget har en underetasje. Dette følger inndelingen fra inngangsnivået, som regnes som 1.Etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Hung Quang Thieu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		164		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rådmann Paulsens gate 44

Hjemmelshaver
Vu Amanda, Thieu Hung Quang

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0304

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådmann Paulsens gate 44 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Lørenskog, med en kombinasjon av sentral beliggenhet og gode servicetilbud. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

Lørenskog Storsenter Triaden ligger like i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder og servicetilbud. I tillegg finnes det treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter i området, slik at daglige behov enkelt kan dekkes.

Det er gode kollektivmuligheter med gangavstand til bussholdeplasser med ruter til Oslo, Lillestrøm og øvrige nærliggende områder. Lørenskog togstasjon ligger også en kort avstand unna, med hyppige avganger mot Oslo og resten av Viken. For bilister gir umiddelbar nærhet til E6 enkel tilgang til Oslo sentrum, Gardermoen og andre viktige knutepunkter.

I tillegg ligger SNØ, Norges unike innendørs skianlegg, kun en kort kjøretur unna. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med gode tur- og treningsmuligheter i Losby og Østmarka.

Om tomten

Felleseie tomt: 7 675 m².
- Ifølge Norges eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldene regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5,446 ,- pr. måned (kr. 65,352,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Stor boligblokk på over 5 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen er oppført i 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Balkonger og verandaer er utført i betong/mur konstruksjoner.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Rammetillatelse: 20/07-2020
Igangsatt dato: 30/04-2021
Midl.brukstill: 24/10-2023
Ferdigattest: 18/03-2024
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Rådmann Paulsens gate 44, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LI6615

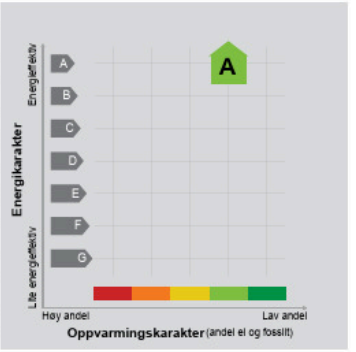
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 44
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	164
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818310
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	ca39c605-ce18-4022-96a3-adadfb7b757e
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådmann Paulsens gate 44
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0304
Dato: 07.11.2023 13:14:24
Energimerkenummer: ca39c605-ce18-4022-96a3-adadfb7b757e

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 463
Seksjonsnummer: 164
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300818310

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
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	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,59 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2023
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	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	0,67
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	0,92
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	0,33
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	7.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 757 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 509 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 757 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 287 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 470 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 757 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,0 %

Informasjon fra forretningsfører

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

Deres ref.: 65-0018/25 . Vår ref.: 1595-1-164 Dato: 28.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerbyen 2 Sameie
Organisasjonsnr:	930783463
Seksjonseier:	Thieu, Hung Quang
Medeier:	Vu, Amanda
Leilighetsnummer:	164
Adresse:	Rådmann Paulsens Gate 44, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	164
Gnr.	102
Bnr.	463

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8592413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Startkapital: usolgte boliger fra utbygger Skårer Bolig AS: 1.kjøper skal betale en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad på første hele måned i tillegg de faste kostnadene. Hvis boligen er tilknyttet Pluss konseptet skal det også innbetales en startkapital kr 3.000,- i tillegg. Følgende seksjoner i første byggetrinn er IKKE tilknyttet PLUSS konseptet, 3,11,15,16,20,21,22,23,25,26,27,33,36,37,38,41,45,46,49,50,53,54,58,62,66,77,78. Hvis de ønsker å være tilknyttet PLUSS må de ta direkte kontakt med Selvaag Pluss. Vi har fått melding fra Selvaag om at alle bortsett fra snr 209 + 221 + 223 er tilkyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II. Garasje: snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og eller i utbyggingsområdet ""Skårerbyen"". Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/ kommunal vann og avløp ved ISTA - Ved flytting må målerstan

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 351,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto varme,vann,avl.	1 485,00	
Selvaag Pluss drift	100,00	
Etterslep: Selvaag Pluss s.avg.		160,00 fra 01.05.2025
Selvaag Pluss s.avg.	1 091,00	
Felleskostnader	2 112,00	
Internett pakke	563,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	181,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 542,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1595
Skårerbyen 2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Skårerbyen 2 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1595

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Innkalling årsmøte 2024
De som ønsker å levere stemmeseddel på epost eller papir må ha levert dette innen fristen 13. april kl. 12.00.

Epost til skarerbyen2-pluss@styrerommet.no.
Fysisk i postkassen til styreleder Lars Langøy, Rådmann Paulsens gate 42.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023.
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Husordensregler, endring
9. Vedtekter, endring

Med vennlig hilsen,

Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak
Lars Langøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2023 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for 2023 foreslås satt til kr 372 000,-.
Styret har lagt seg på en sum på kr. 1544,- per bolig, dette er under gjennomsnittet på kr. 1820,- per bolig iht tall fra OBOS.

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

Sak 6

Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pga ekstra stor arbeidsbelastning på styret med oppfølging avtaler, møter, befaringer, økonom etc. ved oppstart av nytt sameie foreslås det et ekstraordinært honorar på kr. 50 000.-.
For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det forventes at styremedlemmene er villig til å delta på ca. 12-14 styremøter årlig

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres.
Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.
Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.
Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:
Styreleder Lars Langøy 2 år.
Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.
Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.
Styremedlem Ebba Parelius 1 år.
Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.
Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Roller og kandidater

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

- Lars Langøy

  Hei

  Jeg er nåværende styreleder Skårerbyen Pluss, og har vært det siden oppstart.
  Jeg melder meg som fortsatt kandidat til styreleder vervet. Jeg vil delta i styret fordi jeg synes det er spennende og interessant å være med på å starte opp og forme et nytt Sameie.

  Jeg har i løpet av de tresiste årene i leilighet her i Skårerbyen, og i styret, opparbeidet meg en del erfaringer med hvordan det er å bo i ett nytt sameie, og hvilke behov som finnes, og ikke minst hvor mye tid et slikt verv tar. Jeg er ellers en ganske omgjengelig person som kan samarbeide med de fleste, men har også egne meninger og liker å ha ting "på stell".
  Jeg jobber til daglig med drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg, og har mye å bidra med på dette området.

  Jeg jeg er godt kjent med Selvaags Viscenario og OBOS sine systemer VIBBO og Styrerommet.

  Godt valg. Hilsen Lars

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

- Bengt Gerhardsen

  Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerene som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene

- Borger Løfsgaard

  Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.
  Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- Helge Vinorum

  Lang erfaring som medlem og styreleder i flere firmaer og i frivillige organisasjoner.

- Mette Løkken-Gylder

  Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvalg for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.
  Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som fince controller. Privat har jeg vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.
  Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- Morten Granhaug

  Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.
  Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

  Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

  Ønsker alle et godt valg

- Nils Gustav Roland

  Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

  Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

  Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

  Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

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

- Bengt Gerhardsen

  Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerene som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene
- Borger Løfsgaard

  Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.
  Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.
- Ebba Elisabeth Parelius

  Har styre erfaring fra 2 borettslag over 20 år. Interessert i å skape gode forhold for alle som bor i Skårerbyen.
- Elias Brosstad

  Har du lurt på hvem du skal stemme på som styremedlem? Med risiko for å fremstå som en bruktbilselger: Jeg har løsningen på alle dine problemer!

  Mitt navn er Elias Brosstad, og i mine 26 år på jorden har jeg rukket å samle sammen et par erfaringer som jeg ydmykt mener at ruster meg til å ta fatt på et styreverv. Uten å skulle utsette dere for en CV-oppramsing kan jeg nevne at jeg har vært henholdsvis tillitsvalgt og styremedlem i ulike organisasjoner nesten sammenhengende siden jeg var 16, blant annet i Elevorganisasjonen, på universitetet og i Norsk Sykepleierforbund. Sistnevnte avslører grunnutdanningen min, og gjennom min tid i ulike deler av helsevesenet har jeg blitt beskrevet av andre som en menneskekjenner.

  De siste par årene har jeg dog blitt dratt mot det organisatoriske og det administrative, og jobber i dag som prosjektleder for en stor norsk IT-bedrift. Der koordinerer jeg leveranse av programvare til norske kommuner.

  Det å kunne håndtere det administrative arbeidet i et styre, samtidig som man ikke mister det menneskelige perspektivet, mener jeg er en essensiell egenskap som et styremedlem må inneha. Dersom dere velger å gi meg tilliten til vervet, vil jeg gjøre mitt ytterste for å ivareta begge disse aspektene ved arbeidet.

  Godt valg!
- Mette Løkken-Gylder

  Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvalg for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.
  Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som fince controller. Privat har jeg

vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.
Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

  -Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

  -Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.
- Morten Granhaug

  Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.
  Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

  Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

  Ønsker alle et godt valg
- Nils Gustav Roland

  Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

  Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

  Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

  Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

  Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

  Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

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

- Bengt Gerhardsen

  Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerene som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene
- Borger Løfsgaard

  Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.
  Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
  -Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

  -Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.

Sak 8

Husordensregler, endring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker en endring/presisering av husordensregler vedr sykkelparkering og balkonger/terrasser.

Kun avsnitt som endres er oppført:

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

Nytt avsnitt:
Sykkelparkering finnes utendørs, og et begrenset antall i tilrettelagt sykkelbod. Sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt, eller åpenbart ikke i bruk, kan fjernes av styret uten videre varsel. Har man ikke sykkelplass i tilrettelagt bod, og vil lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser
Opprinnelig avsnitt:
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som normalt skal i boden, som bilhjul og sykler.

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

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

Styrets innstilling
Endringene vedtas.

Forslag til vedtak
Endringene vedtas.

Sak 9

Vedtekter, endring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret vil endre vedtektene vedr. salg av parkeringsplass slik at dette kun er tillatt innen sameiet.

Kun avsnitt som endres er oppført:
Fra vedtektene:
Opprinnelig avsnitt:
4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet "Skårerbyen".

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

Nytt avsnitt:
4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

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

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie
Opprinnelig avsnitt:
§ 6
Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Nytt avsnitt:
Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Langøy	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Yngve Eliassen	Villaveien 20 F
Styremedlem	Morten Granhaug	Søster Mathildes Gate 36
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Anne Kjersti Rustad	Rådmann Paulsens Gate 36
Varamedlem	Nils Gustav Roland	Rådmann Paulsens Gate 36

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

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie
Sameiet består av 248 seksjoner.
Skårerbyen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 930783463, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
  Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, "strikkecafe", felles samling/middag på aftener etc.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Det bemerkes at 2023 kun har hatt ca. 10 mnd. drift. De fleste servicekontrakter blir gjennomført etter ett års drift og blir først kostnadsført i 2024. Det er i perioden også innhentet dobbel husleie for oppstarts kapital og investeringer. Arbeidskapitalen ved årsskiftet, samt driftsresultatet, er derfor kunstig høyt i forhold til et normalt år.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 120 381,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det bemerkes at resultatregnskapet kun har 10 mnd drift og ulikt tidsintervall for innflytning.
Budsjettet gjelder for fult driftsår.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune
Lørenskog kommune har for 2024 valgt å øke avgift for vann, avløp og renovasjon vesentlig – hhv. 48,4% for vann, 4,05% for avløp og 14% for renovasjon. Sameiet har derav også måttet øke dette. A'konto vann og avløp øker med Kr. 5,- pr.kvm og renovasjon øker med Kr.200.000,-.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de 2 siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024. Strømstøtten videreføres, men er noe redusert. Mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing og vi håper dermed at energikostnadene, for den enkelte, vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Skårerbyen 2 har avregning på fjernvarme, varmt- og kaldt. Disse postene vises derfor ikke i resultatet, men føres i balansen. Det er derfor ikke budsjettert med verken inntekter eller kostnader på dette.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skårerbyen 2 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 16 av 30 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2023 3.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 21XSH-BSCGT-LCENU-UFONY-MOAMD-4INYS

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21N5H-BSCGT-LCENU-UFONY-MOAMD-4IWY5

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

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 10.01.23 til 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	5 180 164	0	10 485 000
Ladeinntekter EL-bil	15	92 747	0	240 000
Andre inntekter	3	65 602	0	24 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 338 513**	**0**	**10 749 600**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-53 580
Styrehonorar		0	0	-380 000
Avskrivninger	11	-24 774	0	0
Revisjonshonorar	4	-27 174	0	-22 964
Forretningsførerhonorar		-111 700	0	-290 000
Konsulenthonorar	5	-21 522	0	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-251 473	0	-1 670 000
Forsikringer		-282 549	0	-547 600
Kommunale avgifter	7	-375 364	0	-1 300 000
Energi/fyring	8/15	-273 991	0	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 116	0	-1 398 400
Andre driftskostnader	9	-1 210 285	0	-3 879 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 105 948**	**0**	**-10 311 944**
DRIFTSRESULTAT		**2 232 565**	**0**	**437 656**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	11 688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 688**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 244 253**	**0**	**437 656**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		2 244 253		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	11	123 872
SUM ANLEGGSMIDLER		**123 872**
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		171 670
Forskuddsbetalte kostnader		317 419
Andre kortsiktige fordringer	12	20 520
Driftskonto OBOS-banken		2 978 152
Sparekonto OBOS-banken II		102 882
SUM OMLØPSMIDLER		**3 590 642**
SUM EIENDELER		**3 714 514**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		2 244 253
SUM EGENKAPITAL		**2 244 253**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		245 961
Leverandørgjeld		654 969
Energiavregning	13	296 331
Annen kortsiktig gjeld	14	273 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 470 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 714 514**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lørenskog, 07.02.2024
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Langøy/s/ Yngve Eliassen/s/ Morten Granhaug/s/

Mette Løkken-Gylder/s/ Anne Kjersti Rustad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 561 091
Selvaag Pluss s.avg.	984 906
Startkapital Sameie	764 692
Internett	497 357
Startkapital Pluss	477 000
Garasjeleie	127 427
Selvaag Pluss Drift	164 996
TV	83 255
Oppstartkapital overført Selvaag Bolig AS(Pluss)	-477 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 183 724**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 180 164**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	600
Regnskapskorrigeringer	2
Opplegg to ladestasjoner	65 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 602**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 174.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-18 772
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 522**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 407
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-251 473**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-375 364
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 364**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-155 013
Andre fyringskostnader	-118 977
SUM ENERGI / FYRING	**-273 991**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 228
Vaktmestertjenester	-169 771
Vakthold	-139 240
Renhold ved firmaer	-149 869
Snørydding	-12 475
Andre fremmede tjenester	-620
Serviceavtale og livsstilkonsept	-726 200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 002
Andre kontorkostnader	-3 268
Gaver	-570
Bank- og kortgebyr	-3 365
Velferdskostnader	-1 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 210 285**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 069
SUM FINANSINNTEKTER	**11 688**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	148 646	
Avskrevet i år	-24 774	
		123 872
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**123 872**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 774**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	20 520
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 520**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 744 292
SUM INNTEKTER	**-1 744 292**

KOSTNADER	
Fjernvarme	973 921
Vann/avløp	474 040
SUM KOSTNADER	**1 447 961**

SUM ENERGIAVREGNING	**-296 331**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt 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: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Oppstartkapital Selvaag Pluss	-273 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-273 000**

Note: 15	
LADEINNTEKTER	
Ladeinntekter	92 747
Andre fyringskostnader (Strøm ladere)	-118 997
Underdekning	-26 230

Skyldes belastet effektavgift som ikke er innhentet via ladepris til brukerne.
Tvistesak pågår.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.24
Selskapsnummer: 1595 **Selskapsnavn:** Skårerbyen 2 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

Lars Langøy er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Langøy

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Bengt Gerhardsen
- [ ] Borger Løfsgaard
- [ ] Helge Vinorum
- [ ] Mette Løkken-Gylder
- [ ] Morten Granhaug
- [ ] Nils Gustav Roland

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Bengt Gerhardsen
- [ ] Borger Løfsgaard
- [ ] Ebba Elisabeth Parelius
- [ ] Elias Brosstad
- [ ] Mette Løkken-Gylder
- [ ] Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
- [ ] Morten Granhaug
- [ ] Nils Gustav Roland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Bengt Gerhardsen
- [ ] Borger Løfsgaard
- [ ] Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Sak 8 Husordensregler, endring

Endringene vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Vedtekter, endring

Endringene vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 930783463
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Seks innsendte stemmer er forkastet
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak:
Lars Langøy er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 107
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 107
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes.

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

Antall stemmer for vedtaket: 106
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap 2023.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 104
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til styret for 2023 foreslås satt til kr 372 000,-.
Styret har lagt seg på en sum på kr. 1544,- per bolig, dette er under gjennomsnittet på kr. 1820,- per bolig iht tall fra OBOS.

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 98
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Pga ekstra stor arbeidsbelastning på styret med oppfølging avtaler, møter, befaringer, økonom etc. ved oppstart av nytt sameie foreslås det et ekstraordinært honorar på kr. 50 000.-.
For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 91
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det forventes at styremedlemmene er villig til å delta på ca. 12-14 styremøter årlig

Innstilling
Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres. Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.
Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.
Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:
Styreleder Lars Langøy 2 år.
Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.
Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.
Styremedlem Ebba Parelius 1 år.
Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.
Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Langøy (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Langøy

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Mette Løkken-Gylder (46 stemmer)
Nils Gustav Roland (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bengt Gerhardsen
Morten Granhaug
Borger Løfsgaard
Mette Løkken-Gylder
Nils Gustav Roland
Helge Vinorum

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi(34 stemmer)
Ebba Elisabeth Parelius (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
Elias Brosstad
Bengt Gerhardsen

Morten Granhaug
Borger Løfsgaard
Mette Løkken-Gylder
Ebba Elisabeth Parelius
Nils Gustav Roland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Borger Løfsgaard (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
Bengt Gerhardsen
Borger Løfsgaard

8. Husordensregler, endring

Styret ønsker en endring/presisering av husordensregler vedr sykkelparkering og balkonger/terrasser.

Kun avsnitt som endres er oppført:

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

Nytt avsnitt:
Sykkelparkering finnes utendørs, og et begrenset antall i tilrettelagt sykkelbod. Sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt, eller åpenbart ikke i bruk, kan fjernes av styret uten videre varsel. Har man ikke sykkelplass i tilrettelagt bod, og vil lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser
Opprinnelig avsnitt:
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som normalt skal i boden, som bilhjul og sykler.

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

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

Styrets innstilling
Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:
Endringene vedtas.

Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket:100
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vedtekter, endring

Styret vil endre vedtektene vedr. salg av parkeringsplass slik at dette kun er tillatt innen sameiet.

Kun avsnitt som endres er oppført:
Fra vedtektene:
Opprinnelig avsnitt:
4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet "Skårerbyen".

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

Nytt avsnitt:
4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

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

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie
Opprinnelig avsnitt:
§ 6
Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Nytt avsnitt:
Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:
Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Styrets innstilling
Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget ble ikke vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517452603

Dokument

Protokoll - 1595 Skårerbyen 2 Sameie
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-05-14 14:29:04 CEST (+0200) av Ida Evjen (IE)
Ferdigstilt den 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ida.evjen@obos.no

Underskriverne

Lars Langøy (LL)
lars_langoy@hotmail.com
+4793233659
Signert 2024-05-14 14:29:53 CEST (+0200)

Trond Gylder (TG)
tgylder@gmail.com
+4791832215
Signert 2024-05-14 14:45:10 CEST (+0200)

Hilde Kjensbekk Roland (HKR)
hkj-ro@online.no
+4748148863
Signert 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER

for

Skårerbyen 2 Sameie org. nr. 930 783 463

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkeringsplasser

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

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon 249 (parkering)

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

BESKYTTET

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

BESKYTTET

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

BESKYTTET

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

BESKYTTET

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

BESKYTTET

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»
Skårerbyen 2 Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Skårerbyen 2 Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

BESKYTTET

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.
Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Skårerbyen» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårebyen".

12 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

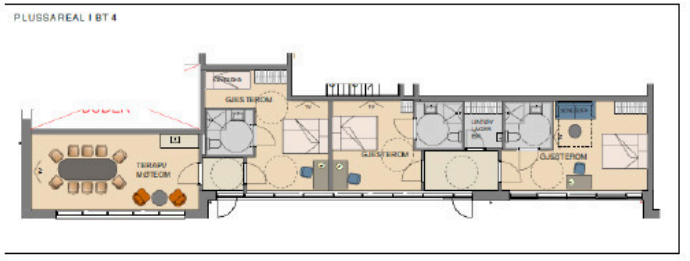
(3) Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hærverk og innbrudd.

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS
#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 248 (parkering) Skårerbyen 2 Garasjesameie
#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

BESKYTTET

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
[Foreløpig – kan bli endret ifbm med detaljprosjektering]





BESKYTTET

#Vedlegg 4: Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR

Skårerbyen 2 Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårerbyen"

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.102, bnr. 463, snr. 248 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.102, bnr. 463, snr. 248, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Skårerbyen 2 Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 164 til sammen	164/164

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 248, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Skårerbyen 2 Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Tiedemannsparken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsparken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårerbyen 2 Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

BESKYTTET

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA av prosjektet "Skårebyen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 248 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårerbyen 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper

BESKYTTET

som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

BESKYTTET

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

BESKYTTET

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårerbyen 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

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

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 248), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

BESKYTTET

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

BESKYTTET

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Skårerbyen 2 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 248 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 248.

Skårerbyen 2 Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårerbyen 2 Sameie. Se også vedtektene for Skårerbyen 2 Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

BESKYTTET

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
for
Skårerbyen 2 Sameie

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

§3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

§4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

§5. Postkasser

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

§6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§7. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

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

§8. Trygghet

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

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

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

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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

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

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

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

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

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

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

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

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

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

§10. Dyrehold

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

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

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

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

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

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

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

§11. Meldeplikt

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

§12. Fasadeendringer/Fellesanlegg

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

§14. Endring av husordensreglene

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

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UTLEIE SKÅREBYEN 2 SAMEIE

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

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

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

PARKERINGSPLASS

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

INFORMER OM VÅRE NETTSIDER

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

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

ERKLÆRING Skårerbyen 2 Sameie

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

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

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

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

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

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

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

Eier:_____

Adresse:_____

Leilighetsnummer:_____

P-plassnummer:_____

Leietaker:_____ Leietaker:_____

E-post:_____ E-post:_____

Mobilnr:_____ Mobilnr:_____

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

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

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

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 930783463
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lars Langøy er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Nils Gustav Roland og Mette Løkken-Gylder er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring Kameraovervåkning

Styret fremmer forslag om å sette opp kameraovervåkning i sameiet. Begrunnelsen for dette er beboernes generelle trygghet, samt at sameier oftere blir utsatt for tyveri av vareleveranser, og innbrudd, hærverk og forsøpling i bl.a. boder, garasje og fellesområder. Styret mener kameraovervåkning er et godt og forebyggende tiltak.

I henhold til gjeldende forskrifter og regelverk fra datatilsynet, anbefales det at kameraovervåkning vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det tas inn i et punkt om kameraovervåkning i vedtektene.

§12 Kameraoverväking

(1) Det tillates kameraoverväking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraoverväking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pälegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraoverväking følges.

(3) Formålet med kameraoverväkning er å forhindre hærverk og innbrudd.

Forslag til vedtak:
Kameraoverväkning på sameiets områder vedtas, vedtektene blir endret og det blir lagt inn §12 slik som beskrevet over.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Kameraovervåkning installasjon

Saken kommer kun til behandling hvis sak 4 får nødvendig flertall.

Styret har innhentet tilbud på kameraoverväkning Hus 1, og beregner totalpris ca. kr. 250.000,- for Hus 1-2-3.

Styrets innstilling

Sameiere stemmer for forslaget til kameraoverväking.

Forslag til vedtak:

Sameiere stemmer for forslaget til kameraoverväking.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Møteleder Lars Langøy

Protokollvitne: Nils Gustav Roland /S/
Protokollvitne: Mette Løkken- Gylder

Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅREBYEN PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon fra kommunen

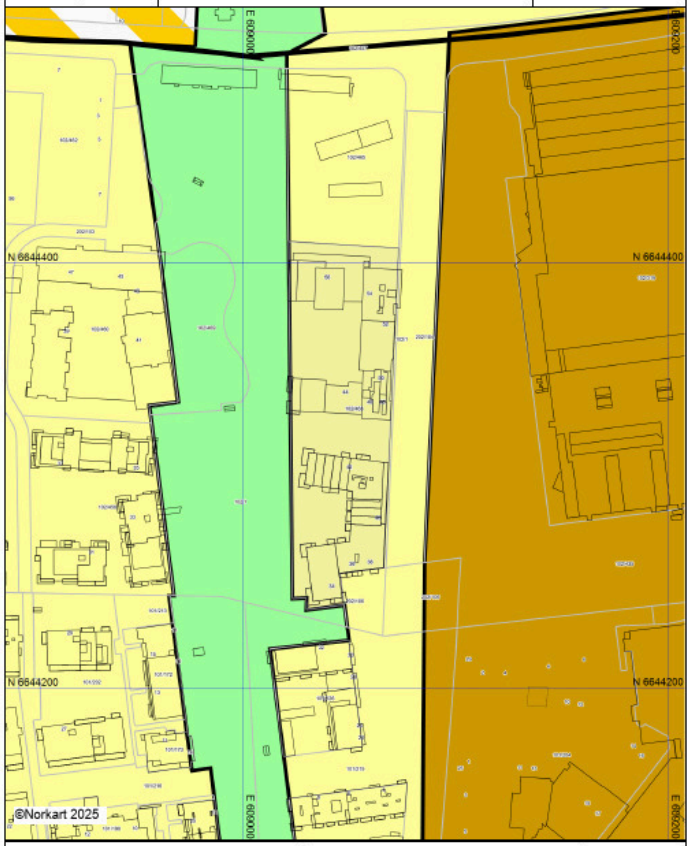
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/463/0/164
Adresse: Rådmann Paulsens gate 44
Utskriftsdato: 28.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

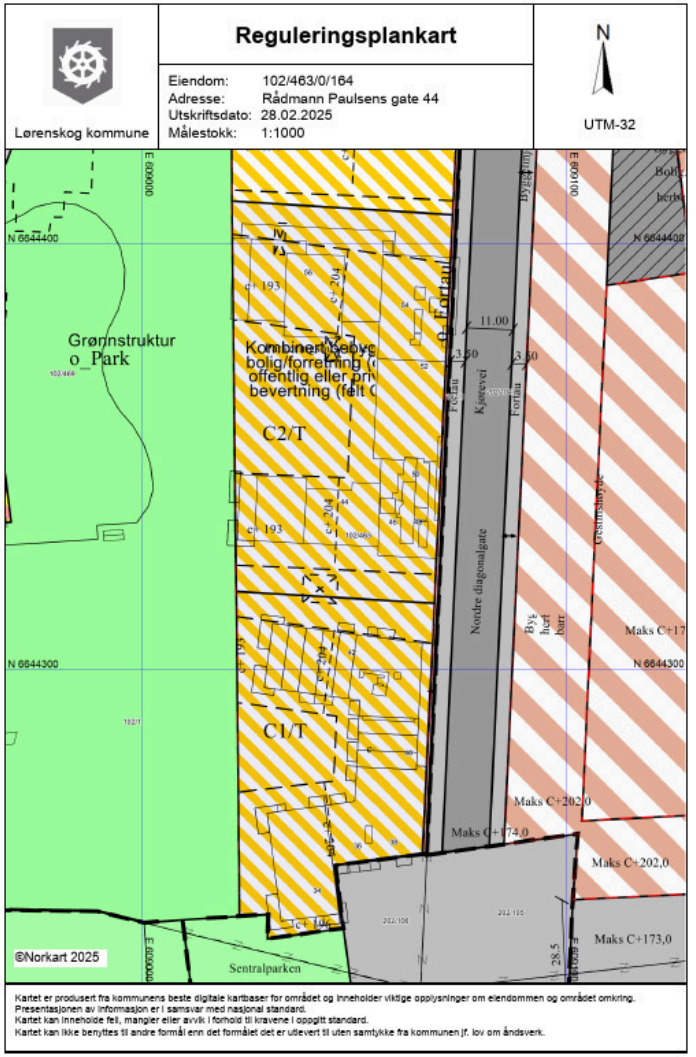


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Fortau
- Parkeringshus/-anlegg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
20/3327-169	Omaad Aslam / 45 87 46 60	25.03.2024

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse Rådmann Paulsens gate 34 - 56	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/463//	**Bygning**
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.02.2024. Ved en inkurie ble det skrevet feil adresse i ferdigattesten datert 15.03.2024 (saksnr. 20/3327-168), den ferdigattesten utgår.

Rammetillatelse for oppføring av 3 nye boligblokker med 242 boenheter, garasjeanlegg og næringsdel ble gitt 20.07.2020 (saksnr. 20/3327-13). Endringene ble godkjent i dok. 20/3327-53, 78, 88 og 112.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

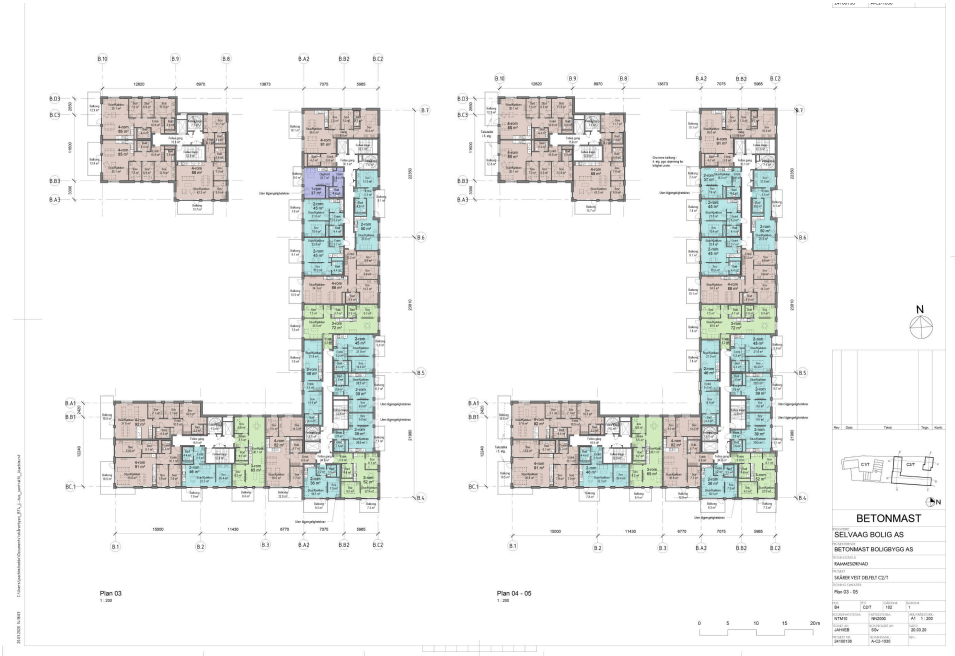
Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v/20

Kopi av brevet sendt til:
Skårer Bolig AS



Plan 03
1 : 200

Plan 04 - 05
1 : 200

0 5 10 15 20m

N

BETONMAST

SELVAAG BOLIG AS

BETONMAST BOLIGBYGG AS

RAMMESØKNAD

SKÅRER VEST DELTET C2/T

Plan 03 - 05

64	C2T	150	1

10740	1N2000	A1	1 : 200
JAHEB	SSv	20.03.26	
24100139	A-C2-1030		

Servitutter og seksjonering

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083133/20575869
Bestilling: C3 2023-02-08 82

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
115923	200	1.2.2023	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	463	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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

Innsender dnl. tolgeres/innsenders oppgitt org.nr./fødselsnr. 998 553 776

GNR. 102, BNR. 463, SNR. (iht. liste Vedlegg 1) I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING OM PLIKTIG TILKNYTNING TIL SELVAAG PLUSS-KONSEPT

Gnr. 102, bnr. 463, snr., i henhold til liste jf. Vedlegg 1, i Lørenskog er pliktig deltakere i Pluss-konseptet i henhold til den til enhver tid gjeldende serviceavtale mellom Skårerbyen 2 Sameie (U.S) og Selvaag Pluss Service AS, org. nr. 989 518 526.

Rettighetshaver etter denne erklæringen er Selvaag Pluss Service AS, org. nr. 989 518 526. Heftelsen kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver, alternativt dersom avtaleforholdet (serviceavtalen) mellom Skårerbyen 2 sameie og Selvaag Pluss service AS gyldig har kommet til opphør.

Oslo, den 27.01.2023

Hjemmelshaver til gnr. 102, bnr. 463, snr. 1 – 104 i Lørenskog.

Prosjekt Skårerløkka AS, org.nr. 823 559 682

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 115923 Tinglyst: 01.02.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083137/20575889
Bestilling: C3 2023-02-08 96

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11636	8	25.9.1990	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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

Dokn: 11636 Tinglyst: 25.09.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 SEPT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT

DAGBOKNR: 1116-36

DELINGS - OG BRUKSRETTSAVTALE

1.

Fra gnr. 102, bnr. 1 i Lørenskog skal det utskilles en parsell med tomtegrense som anvist på underliggende kartskisse.

2.

Gnr. 102, bnr. 1, gnr. 102, bnr. 301 og utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 gis felles adkomst fra Skårerveien via et kjøreareal beliggende på gnr. 102, bnr. 1, utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 301.

Kjørearealet som deles av tomtegrensen består i dag av en asfaltert plass, men skal ved fremtidig bebyggelse etc. kunne omarbeides til en regulær vei med maksimal bredde på 6 meter, som skal kunne utparselleres med eget gårds- og bruksnummer dersom dette er ønskelig. Veien blir liggende i sameie med en forholdsmessig eierandel til hver av partene.

Kostnader til anleggelse av eventuell vei deles forholdsmessig mellom partene.

Vedlikeholdskostander på kjørearealet (veien), derunder kostnader til asfaltering, graving, grusing, planting, snerydding m.m., deles forholdsmessig mellom partene.

3.

Gnr. 102, bnr. 1 skal ha rett til snuplass for større kjøretøyer på utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1. Snuplassarealet skal ha en bredde på 6 meter og en dybde på 33 meter målt fra tomtegrensen med en beliggenhet som anvist på underliggende kartskisse (merket rødt).

4.

Parsell utskilt fra gnr. 102, bnr. 1 skal ha rett til å benytte deler av areal tilhørende gnr. 102, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 301 som snuplass for større kjøretøyer. Snuplassen skal ha en beliggenhet som anvist på underliggende kartskisse (skravert blått).

5.

Ovenstående erklæringer skal kunne tinglyses på gnr. 102, bnr. 1, gnr. 102, bnr. 301 og senere på utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1, alle i Lørenskog.

6.

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Lørenskog, den 3./7. 1990

Aker A/S

MOELVEN KØREMA A.S
Moelven A/S

RETT GJENGIVELSE BEKREFTES
VIGGO SCHENGEN
ADVOKAT

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083146/20575934
Bestilling: C3 2023-02-08 95

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2591	8	10.5.1974	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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. 2591/1974. Dbf. 10/5. 1974. stpl. av emb. idag med kr. 5

ERKLÆRING OM VEIRETT

Eiendommen gnr. 102 bnr. 301 "Skårerveien 119" i Lørenskog gis herved rett til bruk av adkomstvei, både for kjørende og gående trafikk, til administrasjonsbygget på eiendommen over eiendommen gnr. 102 bnr. 1 "Rolvsrud" i Lørenskog.

Oslo, den 6. mai 1974

EMALJEVERKET A/S

Wilh. Henrichsen

Otto Fodstad

Verdi kr. 980,-

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083134/20575874
Bestilling: C3 2023-02-08 94

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3159619	200	12.10.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune		Doknr: 3159619 Tinglyst: 12.10.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 304		
Postnummer: 1471	Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 974637944	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Prosjekt Skårerløkka AS	823559682

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	102	1		
3029	Lørenskog	102	458		1-248

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	102	458		1-248
3029	Lørenskog	102	459		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK
Ren kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/8-2020	Christopher Brunvoll

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshavere til gnr.102 bnr. 1 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 102 bnr. 459 og 459 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 102 bnr.1.

V/A

Hjemmelshavere til eiendommen gnr.102 bnr. 458 erklærer herved at eiendommen gnr. 102 bnr. 459 skal ha rett til å føre vann- og avløpsledninger over gnr. 102 bnr. 458. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av ledningene.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 102 bnr. 1 og 458 .

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO, 20/8-2020	Christopher Brunvoll

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: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, 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 skal den stedfestes, og bør 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

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083144/20575924
Bestilling: C3 2023-02-08 93

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2773	8	6.5.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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. 2773/1976. dbf. 6/5.1976. Dok.av. kr.100.-.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 102, bnr. 1, Skårerveien 119 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere det i Lørenskog bygningsråd 28. oktober 1975 som sak 602 godkjente tilbygg på naboeiendommen gnr. 102, bnr. 153 og 182, Skårerveien 117 enn 10 meter.

Det erklæres videre at eieren av gnr. 102, bnr. 153 og 182 gis rett til å vedlikeholde tilbygget på gnr. 102, bnr. 153 og 182 fra gnr. 102 bnr. 1.

Mulig tilleggskostnad ved anordning av åpningsmulighet i gjerde bæres av eiendommen gnr. 102, bnr. 153 og 182.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.
Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Skårer den 2 dec. 1975

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083135/20575879
Bestilling: C3 2023-02-08 92

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1627453	200	30.11.2018	PANTEDOKUMENT REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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

Innsender (returadresse)
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Postboks 13
0311 OSLO
Org. nr.: **971 155 477**

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Ref. nr.: **6833**

Pantedokument - Fast eiendom

Oppdragsnr.
2900555

Registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Skårer Bolig AS	990 212 929

Angivelse av pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	2.000.000.000,-	*** To milliarder

2. Panthaver

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	971155477

3. Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
230	LØRENSKOG	102	301			1/1
230	LØRENSKOG	102	1			1/1

Deknr: 1627453 Tinglyst: 30.11.2018
STATENS KARTVERK

4. Avtalt prioritet

Panteretten har opprinnsrett.

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Pantsetter erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes, utleies eller beheftes på noen måte uten etter skriftlig samtykke fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971155477

6. Supplerende tekst, eventuell skyldnererklæring m.v. (skal ikke tinglyses)

Gjeldsansvar:
Kr. 0,-
Ikke rentebærende.
Pantedokument skal sikre den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, samt krav på provisjon og dekning av utlegg

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:

a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf. § 7-1,

b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Rett kopi bekreftes
Fay Benjaminsen
Eiendomsmeglerfullmektig

7. Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand mv.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e) ? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere ? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes(s) deres) ektefelle(r) /registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato

Pantsetter(ne)s underskrift(er) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SKÅRER BOLIG AS

V/SVERRE MOLVIK OG ØYSTEIN KLUNGLAND

Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fay Benjaminsen
Eiendomsmeglerfullmektig

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2 Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato	Ektefelles/Registrerte partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2.Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Fay Benjaminsen
Eiendomsmeglerfullmektig

Rett kopi bekreftes
Fay Benjaminsen
Eiendomsmeglerfullmektig

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083142/20575914
Bestilling: C3 2023-02-08 91

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6947	8	14.10.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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

DAGBOKFØRT
14.OKT81 06947
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som under 1. oktober har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Skårerveien 119, gnr. 102 bnr. 1 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at gnr. 102 bnr. 1, 301 og 319 skal ha rett til kjøreatkomst over den utskilte parsell frem til Skårerveien.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Skårer den 8/8 81.

Tor Wethal

Norema A/S

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083139/20575899
Bestilling: C3 2023-02-08 81

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2339	8	16.3.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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

MÅLEBREV [X] uten grensejustering [ ] med grensejustering

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

J.nr. 88/40
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Avsatt på kart [ ] 1:500 [ ] 1:1000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	102	301	
	Bruksnavn/adresse: SKÅRERSLETTA 45		
Areal	10669.17		

Dagbokstempel: REGISTRERT 16 MARS 1989 STRØMMEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 2339

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.11.1988.
Rekvirent	Lørenskog kommune v/overingeniør L. Alnes.
Bestyrer	Jon Vik.
Forretning	Målebrevet er en ajourføring av gnr. 102 bnr. 301 etter fradeling av en parsell i henhold til skjønn avhjemlet 29.09.1987 i Strømmen herredsrett og etter oppmåling av eksproprieri vegrunn. Eier og naboer var lovlig varslet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	30.12.88	O. P. Carlsen.	Jon Vik.

Tinglysing

Dagbokstempel: Tinglysing
Doknr 2339 Tinglyst 16.03.1989 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes
Anne Chrisine Lie-Johansen

Gnr.	Bnr.	Festenr.
102	301	

Representasjonspunkt: X 214063 Y 12790 Z 180

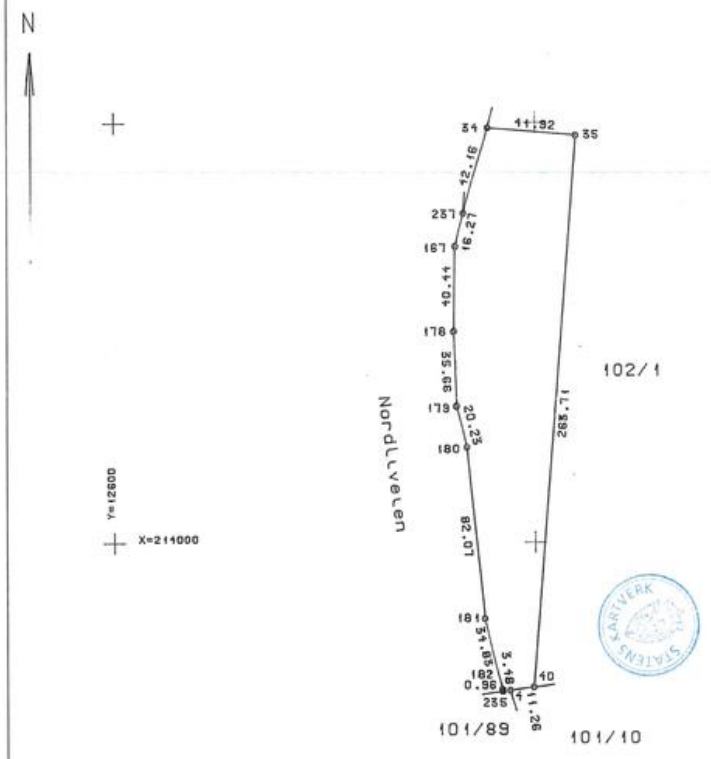
Kartblad: CP045-1-32 | X | Landsnett

Målestokk: 1:2000 | Areal: 10669.17 M²

MÅLEBREVKART

J.nr. 88/40

Målebrev nr.



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
34		214197.25	12777.55	11.92	
35		214195.71	12819.33	263.71	
40	Jernbolt	213950.79	12798.90	11.26	
1	AL. bolt	213929.21	12787.74	3.47	
235	AL. bolt	213928.72	12784.50	.96	
182	T-jern	213929.65	12784.07	54.85	
181	T-jern	213963.47	12775.74	82.07	
180	T-jern	214045.14	12767.83	20.23	
179	T-jern	214064.77	12762.74	55.66	
178	T-jern	214100.40	12761.41	10.44	
167	T-jern	214110.84	12762.27	16.27	
237	AL. bolt	214156.67	12766.02	42.16	

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083147/20575939
Bestilling: C3 2023-02-08 90

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3822	8	3.10.1968	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dok. nr. 3822 dagbf. 3.10.1968.

Erklæring.

Undertegnede..Emaljeverket A/S.....eier av..Skårervejen 119 g.nr...102.....b.nr 177 - 1...i Lørenskog herred, forplikter herved seg og senere eiere til å koble drensvann fra spillvannsledningen og føre dette til overvannsledning når Lørenskog Kommune forlanger det.

Denne erklæring kan tinglyses.

Lørenskog, den...25. september 1968.
pr.pr. EMALJEVERKET A/S
.....Jon Hoem.....
eiendm. direktør

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johan...

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083152/20575964
Bestilling: C3 2023-02-08 89

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5780	8	28.12.1957	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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. 5780/1957. Dagbokført 28/12 1957.
Stpl. av emb. s.d. med kr. 7.300.-

Nr. 41. a
ENERETT. SIM'S STEINBERGER A/S. 6510
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Kopi bekreftes
Christine Lie-Johansen

Undertegnede Rolf Wallerud,

født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Lörenskog kommune

født *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Söndre Rolfsrud
br.nr. 1 - 167 - 159 og 115.
g.nr. 102 *br.nr.* *av skyld mk.* *i* Lörenskog *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 700.000,-, kronersyvhundretusen oo/oo

som ~~er avgjort på anførsel måte~~

betales kontant med fradrag av påheftet gjeld innen 1. januar 1958.

Våningshuset med tilhörende tomt som har fått br.nr. følger ikke med i salget.

Hvis den nåværende vanntilförselen og det nåværende kloakkavlöp for våningshuset blir brutt eller gjort ubrukelig på grunn av nyanlegg som blir satt i gang av eiendommens senere eiere, skal våningshuset sikres vanntilförsel og kloakkavlöp. Lörenskog kommune eller den som kommunen overdrar denne eiendommen til har forkjöpsrett ved salg av våningshuset. Selgeren har rett til å bruke der nåværende adkomstveg fra Skårervegen til våningshuset. Hvis denne ikke kan opprettholdes, må våningshuset sikres tilsvarende god adkomstveg. Kommunen eller dens etterfölger i eiendomsforholdet har adgang til å benytte nåværende veg på eiendommen også mellom våningshuset og fjöset, selv om en derved kommer inn på den til Wallerud hörende tomt rundt våningshuset.

Alle med handelen forbundne utgifter betales av kjöperen.

Eiendommen selges odelsfri.

Forövrig skjer salget i henhold til rettsforlik av 15/10-1957.

Lörenskog kommune overtar eiendommen 1. januar 1958.

STATENS KARTVERK

Lörenskog *den* 23-12-1957

Berg Wallerud
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Rolf Wallerud
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

P.J.Paulsen (sign) Berit Bergum (sign)

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lörenskog *den* 23/12-1957.

Bergliot Wallerud (sign)

Til vitterlighet:

1. P.H.Paulsen (sign)
2. Berit Bergum (sign)

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083149/20575949
Bestilling: C3 2023-02-08 88

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5810	8	27.11.1958	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	1	0	0

[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 09.00 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. 5810/58. Dagbokført 27/11-1958.
Kj.ktr. dat. 24/11-1958 stempl. av emb. 27/11-58 med kr. 4000,-.

Nr. 41. a
ENEBETE: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Lörenskog kommune

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/S Emaljeverket

født (Datum og årstall)

~~*mitt/vår*~~ *eiendommen* Söndre Rolfsrud

g.nr. 102 *br.nr.* 177 1 og *av skyld mk.* *i* Lörenskog *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 400.000,- kronerfirehundretusen oo/100

som er avgjort på ~~avtalemessig~~ følgende måte:
Kr. 80.000,- betales kontant mot tinglyst skjöte.
kr. 320.000,- betales i rentefri avdrag over 15 år med kr. 21.334,- hver gang og første gang ett år etter skjötets tinglysningsdato. Eiendommen selges odelsfri.

Kjöperen overtar eiendommen fra skjötets tinglysningsdato og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o.l..

Tidligere eier, Rolf Wallerud har rett til vederlagsfritt å drive jordveien og nytte driftsbygningene inntil videre. Denne rett opphörer etter hvert som A/S Emaljeverket tar eiendommen i sin besittelse til andre formål. Rolf Wallerud varsles innen nyttår om arealer som skal tas i bruk det kommende kalenderår.

Det tömmer som er utblinket hösten 1957 av Rolf Wallerud i Söndre Rolfsrud Skog har denne rett til å drive ut i löpet av 2 år fra 15/10-1957.

Rolf Wallerud har rett til å bruke den bestående adkomstvei fra Skårerveien til våningshuset på Söndre Rolfsrud. Hvis denne vei ikke kan opprettholdes må våningshuset sikres tilsvarende god adkomstvei. Emaljeverket A/S har adgang til å nytte den nåværende vei på eiendommen også mellom våningshuset og fjöset selv om en derved kommer inn på våningshusets tomt, br.nr. 168.

Emaljeverket A/S har plikt til å sikre vanntilförselen til våningshuset i tilfelle det bryter den nåværende vanntilförselen. Videre sikres våningshuset kloakkavlöp.

Emaljeverket A/S har forkjöpsrett ved eventuelt salg av våningshuset.

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Som sikkerhet for betaling av den til enhver tid gjenstående del av kjöpesummen utsteder kjöperen en pantobligasjon i eiendommen til selgeren for kr. 320.000,-. Kjöperen har rett til å forlange obligasjonen nedskrevet ettersom avdragene betales.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel, gebyr for tinglysning av skjöte og eventuelle utstedte obligasjoner samt provisjon bæres av kjöperen.

Fjellhamar/Oslo den 24/11- 1958.

Lørenskog Kommune

Arne Arnesen

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Arne Arnesen har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083141/20575909
Bestilling: C3 2023-02-08 87

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10907	8	20.11.1987	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	99	27	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: f28a2efd-1c15-4dd8-b946-c05e1630bf93
Vår referanse: 3083131/20575858
Bestilling: C3 2023-02-08 84

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33681	200	10.1.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	463	0	0

[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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
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

Løpenummer for forretning: 613691077
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	102	463

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	1	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	2	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	3	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	4	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	5	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	6	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	7	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	8	97 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	9	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	10	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	11	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	12	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	13	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	14	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	15	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	16	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	17	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	18	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	19	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Sann kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Doknr: 33681 Tinglyst: 10.01.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	20	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	21	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	22	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	23	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	24	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	25	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	26	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	27	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	28	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	29	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	30	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	31	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	32	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	33	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	34	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	35	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	36	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	37	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	38	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	39	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	40	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	41	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	42	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	43	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	44	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	45	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	46	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	47	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	48	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	49	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	50	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	51	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	52	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	53	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	54	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	55	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	56	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	57	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	58	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	59	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	60	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	61	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	62	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	63	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	64	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	65	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	66	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	67	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	68	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	69	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	70	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	71	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	72	99 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	73	94 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	74	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	75	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	76	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	77	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	78	61 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	79	55 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	80	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	81	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	82	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	83	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	84	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	85	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	86	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	87	89 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	88	89 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	89	109 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	90	62 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	91	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	92	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	93	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	94	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	95	76 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	96	100 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	97	93 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	98	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	99	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	100	96 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	101	78 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	102	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	103	103 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	104	97 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	105	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	106	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	107	69 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	108	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	109	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	110	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	111	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	112	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	113	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	114	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	115	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	116	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	117	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	118	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	119	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	120	121 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	121	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	122	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	123	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	124	68 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	125	142 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	126	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	127	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	128	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	129	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	130	84 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	131	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	132	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	133	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	134	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	135	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	136	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	137	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	138	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	139	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	140	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	141	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	142	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	143	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	144	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	145	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	146	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	147	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	148	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	149	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	150	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	151	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	152	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	153	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	154	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	155	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	156	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	157	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	158	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	159	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	160	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	161	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	162	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	163	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	164	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	165	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	166	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	167	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	168	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	169	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	170	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	171	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	172	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	173	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	174	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	175	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	176	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	177	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	178	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	179	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	180	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	181	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	182	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	183	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	184	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	185	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	186	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	187	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	188	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	189	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	190	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	191	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	192	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	193	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	194	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	195	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	196	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	197	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	198	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	199	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	200	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	201	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	202	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	203	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	204	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	205	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	206	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	207	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	208	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	209	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	210	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	211	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	212	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	213	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	214	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	215	66 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	216	104 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	217	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	218	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	219	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	220	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	221	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	222	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	223	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	224	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	225	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	226	83 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	227	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	228	83 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	229	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	230	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	231	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	232	40 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	233	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	234	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	235	102 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	236	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	237	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	238	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	239	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	240	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	241	102 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	242	84 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	243	63 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	244	160 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	245	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	246	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	247	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	248	164 / 15769	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

NOTERT 22/7695-1
19 OKT. 2022

Søknad om seksjonering

1. Opplysninger om tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kartverket/Kommune

Kommunens navn: Lørenskog | Kommunens adresse: Postboks 304 1471 Lørenskog | Kontaktperson: Skui 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaver(en)), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(en).

Navn	Fødselsnr./Org.nr	E-postadresse
Prosjekt Skåreriøkka AS	823 559 682	
Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO

Telefonnummer:

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	463	

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eneseksjoner slik det fremgår av fordelingsbrosjen nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = Næringsseksjon
BN = sameiebrøk bolig
SN = sameiebrøk næring | Samedelsbrøk (teller) | | | | | | Tilleggsareal
Hvis ja, skal det tilføres en tilleggsareal-brøk i tillegg til samedelsbrøken
Hvor skroen du tellerren til seksjonen. Nedenfor fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal (skroen du nevneren, som vil være sammen for alle seksjoner i sameiet)
J = tilleggsareal i bygning
N = ikke tilleggsareal i bygning
JG = tilleggsareal i grunn (leveser oppmålingsforretning)
NG = ikke tilleggsareal i bygning og grunn (leveser oppmålingsforretning) | | | | | |

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
27/9-22	Paul Børseth

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 sirådighetserklæring 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, 27/9-22	Paul Børseth	PAUL BØRSETH FOR PROSJEKT SKÅDERLUND AS
Oslo, 27/9-22	Paul Børseth	PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22	Paul Børseth	PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22	Paul Børseth	PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22	Paul Børseth	PAUL BØRSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	463	

Dato	Underskrift	Stempel
08.11.2022	Sabrine Kekundi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	Paul Børseth

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				153				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:		15769			Nevner =		15769												

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

KARTVERK STATENS

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 102 Bnr 463 Lørenskog kommune

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

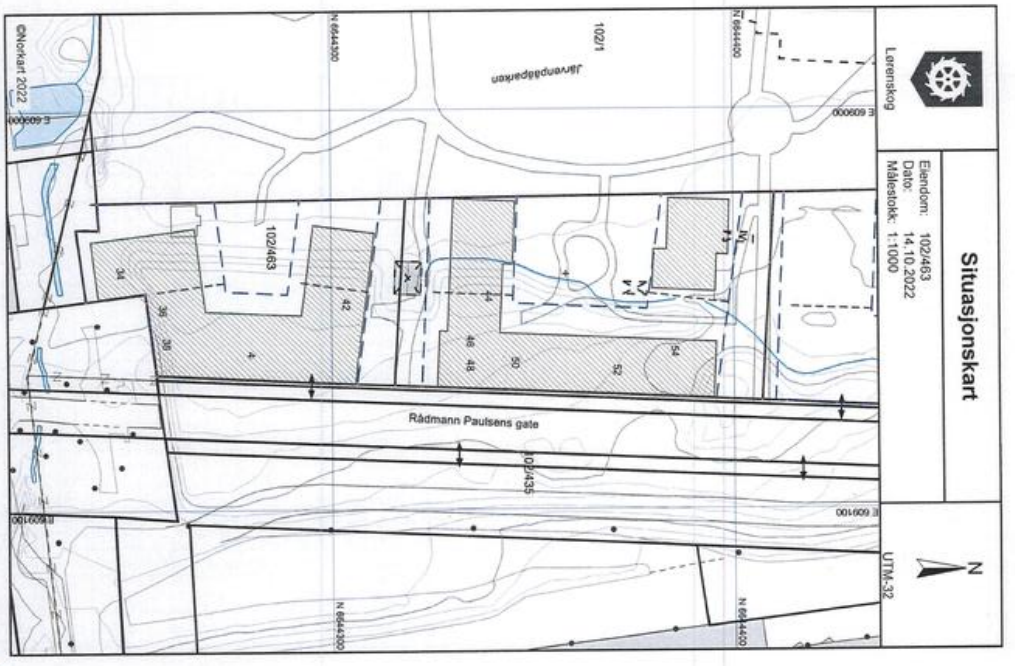
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis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

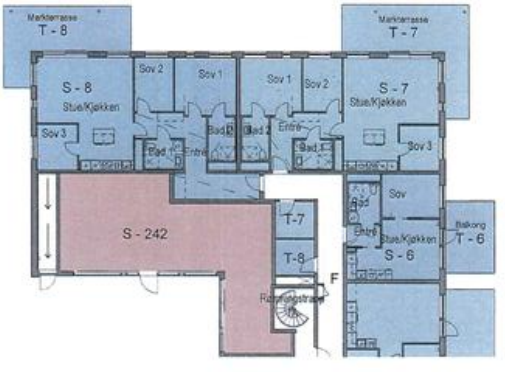
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	95	B	51	B	95	B	101	B	78	B	151	B	38	B	201	B	82	B
2	B	88	B	52	B	88	B	102	B	50	B	152	B	45	B	202	B	36	B
3	B	56	B	53	B	56	B	103	B	103	B	153	B	49	B	203	B	52	B
4	B	75	B	54	B	45	B	104	B	97	B	154	B	90	B	204	B	38	B
5	B	59	B	55	B	75	B	105	B	85	B	155	B	36	B	205	B	38	B
6	B	38	B	56	B	73	B	106	B	85	B	156	B	45	B	206	B	45	B
7	B	87	B	57	B	38	B	107	B	69	B	157	B	45	B	207	B	49	B
8	B	97	B	58	B	59	B	108	B	85	B	158	B	88	B	208	B	90	B
9	B	95	B	59	B	38	B	109	B	85	B	159	B	72	B	209	B	36	B
10	B	88	B	60	B	87	B	110	B	88	B	160	B	46	B	210	B	45	B
11	B	56	B	61	B	87	B	111	B	85	B	161	B	92	B	211	B	45	B
12	B	45	B	62	B	50	B	112	B	85	B	162	B	91	B	212	B	88	B
13	B	75	B	63	B	49	B	113	B	88	B	163	B	45	B	213	B	72	B
14	B	73	B	64	B	45	B	114	B	85	B	164	B	64	B	214	B	46	B
15	B	38	B	65	B	50	B	115	B	85	B	165	B	82	B	215	B	66	B
16	B	59	B	66	B	37	B	116	B	88	B	166	B	36	B	216	B	104	B
17	B	38	B	67	B	45	B	117	B	85	B	167	B	52	B	217	B	64	B
18	B	87	B	68	B	46	B	118	B	85	B	168	B	38	B	218	B	82	B
19	B	87	B	69	B	50	B	119	B	88	B	169	B	38	B	219	B	36	B
20	B	50	B	70	B	37	B	120	B	121	B	170	B	45	B	220	B	52	B
21	B	49	B	71	B	37	B	121	B	88	B	171	B	49	B	221	B	38	B
22	B	45	B	72	B	99	B	122	B	88	B	172	B	90	B	222	B	38	B
23	B	50	B	73	B	94	B	123	B	90	B	173	B	36	B	223	B	45	B
24	B	37	B	74	B	45	B	124	B	68	B	174	B	45	B	224	B	49	B
25	B	45	B	75	B	75	B	125	B	142	B	175	B	45	B	225	B	90	B
26	B	46	B	76	B	73	B	126	B	72	B	176	B	88	B	226	B	83	B
27	B	50	B	77	B	38	B	127	B	46	B	177	B	72	B	227	B	82	B
28	B	37	B	78	B	61	B	128	B	92	B	178	B	46	B	228	B	83	B
29	B	37	B	79	B	55	B	129	B	91	B	179	B	92	B	229	B	82	B
30	B	95	B	80	B	50	B	130	B	84	B	180	B	91	B	230	B	90	B
31	B	88	B	81	B	37	B	131	B	36	B	181	B	45	B	231	B	38	B
32	B	56	B	82	B	45	B	132	B	52	B	182	B	64	B	232	B	40	B
33	B	45	B	83	B	46	B	133	B	38	B	183	B	82	B	233	B	90	B
34	B	75	B	84	B	50	B	134	B	38	B	184	B	36	B	234	B	36	B
35	B	73	B	85	B	37	B	135	B	45	B	185	B	52	B	235	B	102	B
36	B	38	B	86	B	37	B	136	B	49	B	186	B	38	B	236	B	82	B
37	B	59	B	87	B	89	B	137	B	90	B	187	B	38	B	237	B	90	B
38	B	38	B	88	B	89	B	138	B	36	B	188	B	45	B	238	B	38	B
39	B	87	B	89	B	109	B	139	B	45	B	189	B	49	B	239	B	90	B
40	B	87	B	90	B	62	B	140	B	45	B	190	B	90	B	240	B	36	B
41	B	50	B	91	B	46	B	141	B	88	B	191	B	36	B	241	B	102	B
42	B	49	B	92	B	50	B	142	B	72	B	192	B	45	B	242	N	84	
43	B	45	B	93	B	37	B	143	B	46	B	193	B	45	B	243	N	63	
44	B	50	B	94	B	92	B	144	B	92	B	194	B	88	B	244	N	160	
45	B	37	B	95	B	76	B	145	B	91	B	195	B	72	B	245	N	1	
46	B	45	B	96	B	100	B	146	B	45	B	196	B	46	B	246	N	1	
47	B	46	B	97	B	93	B	147	B	64	B	197	B	92	B	247	N	1	
48	B	50	B	98	B	50	B	148	B	36	B	198	B	91	B	248	N	164	B
49	B	37	B	99	B	85	B	149	B	52	B	199	B	45	B				
50	B	37	B	100	B	96	B	150	B	38	B	200	B	64	B				
Sum tellere:			15 769		Nevner =		15 769												

Date	Innsenderens underskrift
27/9-22	

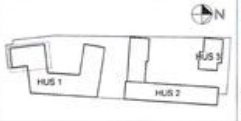
KARTVERK STATENS

BESKYTTET





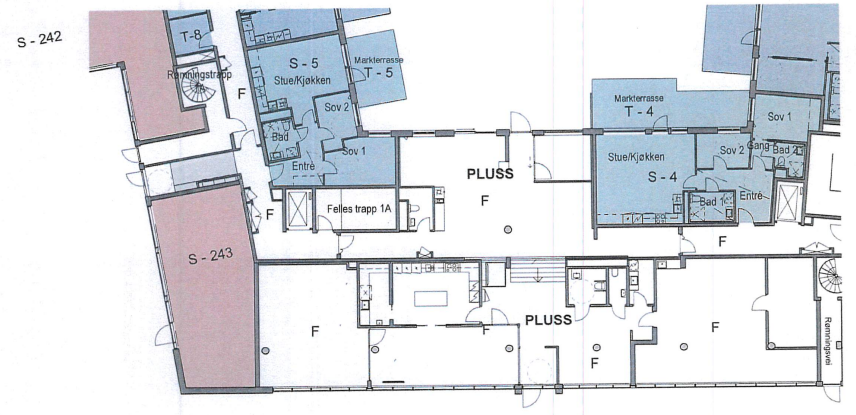
NÆRING
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



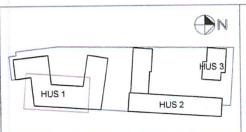
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463
Hus 1 - Plan 01 del 1

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR./R.	REV.
08.06.22	1:250	S-11110	



NÆRING
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL

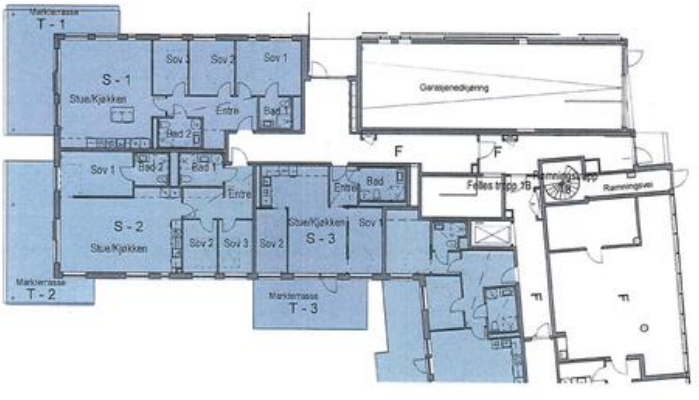


SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

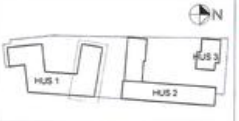
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog. Gnr./Bnr. 102/463
Hus 1 - Plan 01 del 2

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLSTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:250	S-11120

STATENS KARTVERK



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog. Gnr./Bnr. 102/463
Hus 1 - Plan 01 del 3

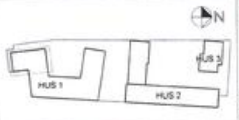
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLSTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:250	S-11130



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 02 del 1

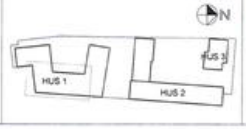
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMR. REV.
06.06.22	1:250	S-11210



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 02 del 2

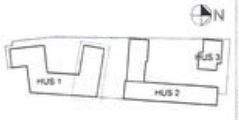
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMR. REV.
06.06.22	1:250	S-11220



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42. 1473 Lørenskog. Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 02 del 3

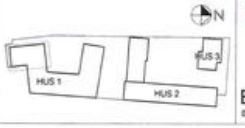
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR	REV.
06.06.22	1:250	S-11230	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42. 1473 Lørenskog. Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 03 del 1

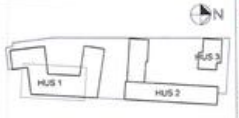
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR	REV.
06.06.22	1:250	S-11310	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 03 del 2

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR.	REV.
06.06.22	1:250	S-11320	

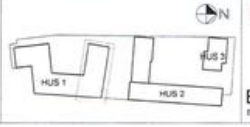
STATENS KARTVERK



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 03 del 3

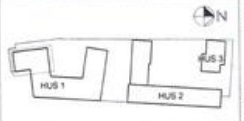
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR.	REV.
06.06.22	1:250	S-11330	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 04 del 1

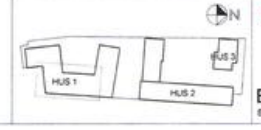
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/ID	REV.
06.06.22	1:250	S-11410	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

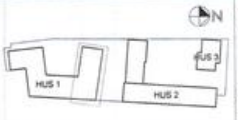
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 04 del 2

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/ID	REV.
06.06.22	1:250	S-11420	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

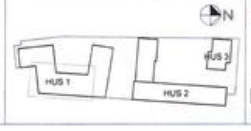
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 04 del 3

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMMN	REV.
06.06.22	1:250	S-11430	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL

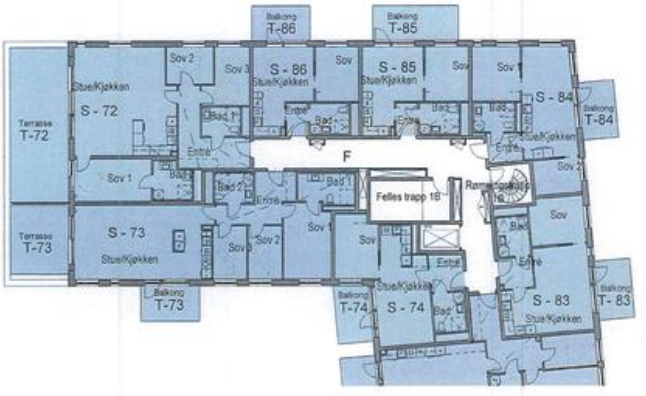


SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 05 del 1

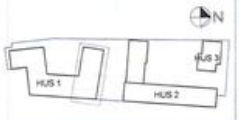
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMMN	REV.
06.06.22	1:250	S-11510	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

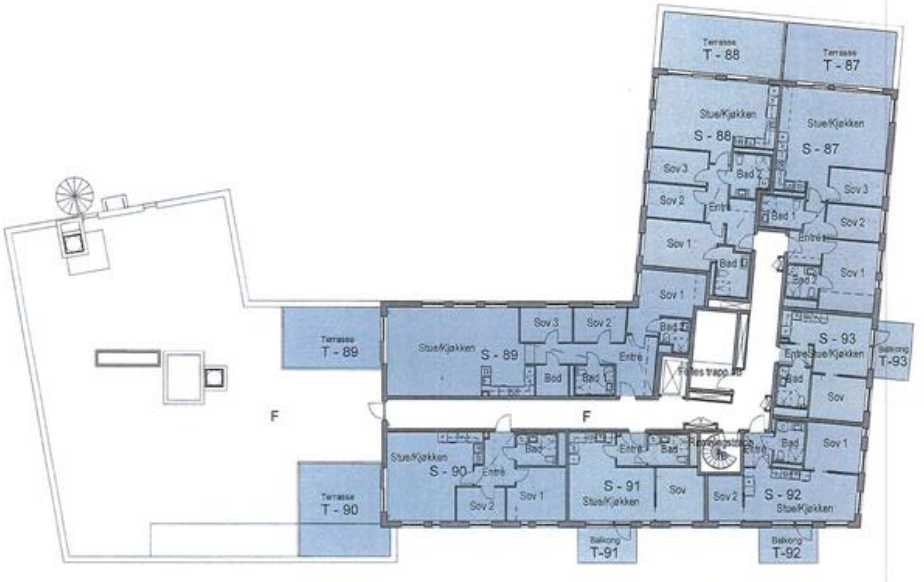
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 05 del 2

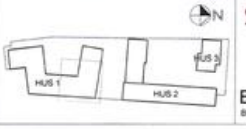
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/ANT.	REV.
06.06.22	1:250	S-11520	



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

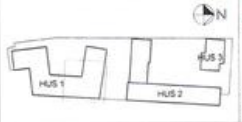
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 06

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/ANT.	REV.
06.06.22	1:250	S-11510	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



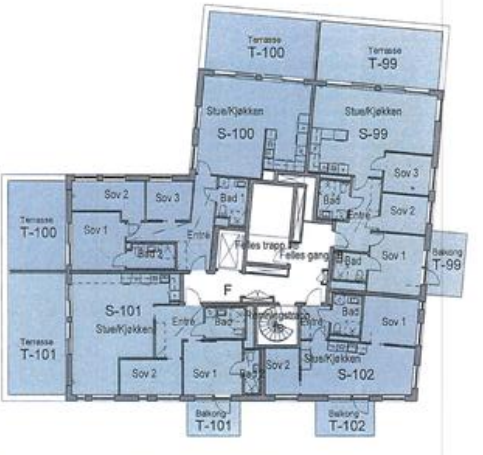
SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

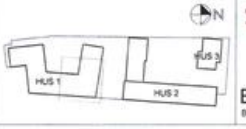
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Grnr./Brnr. 102/463

Hus 1 - Plan 07

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:250	S-11710



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



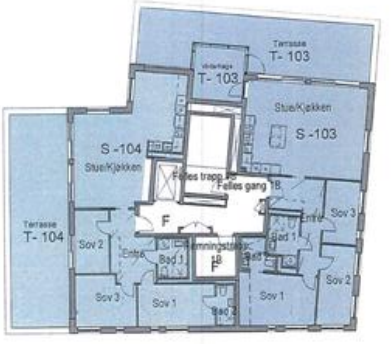
SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Grnr./Brnr. 102/463

Hus 1 - Plan 08

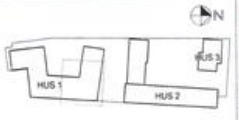
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:250	S-11810



S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

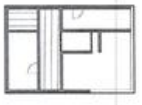
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 38 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 103/463

Hus 1 - Plan 09

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:250	S-11910





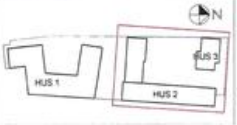


NÆRING

S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

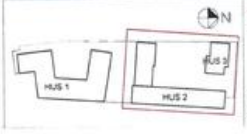
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 103/463

Hus 2 og 3 - Plan U1

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV.
06.06.22	1:350	S-21U10



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

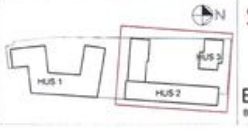
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 1

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMMR.	REV.
06.05.22	1:350	S-21100	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



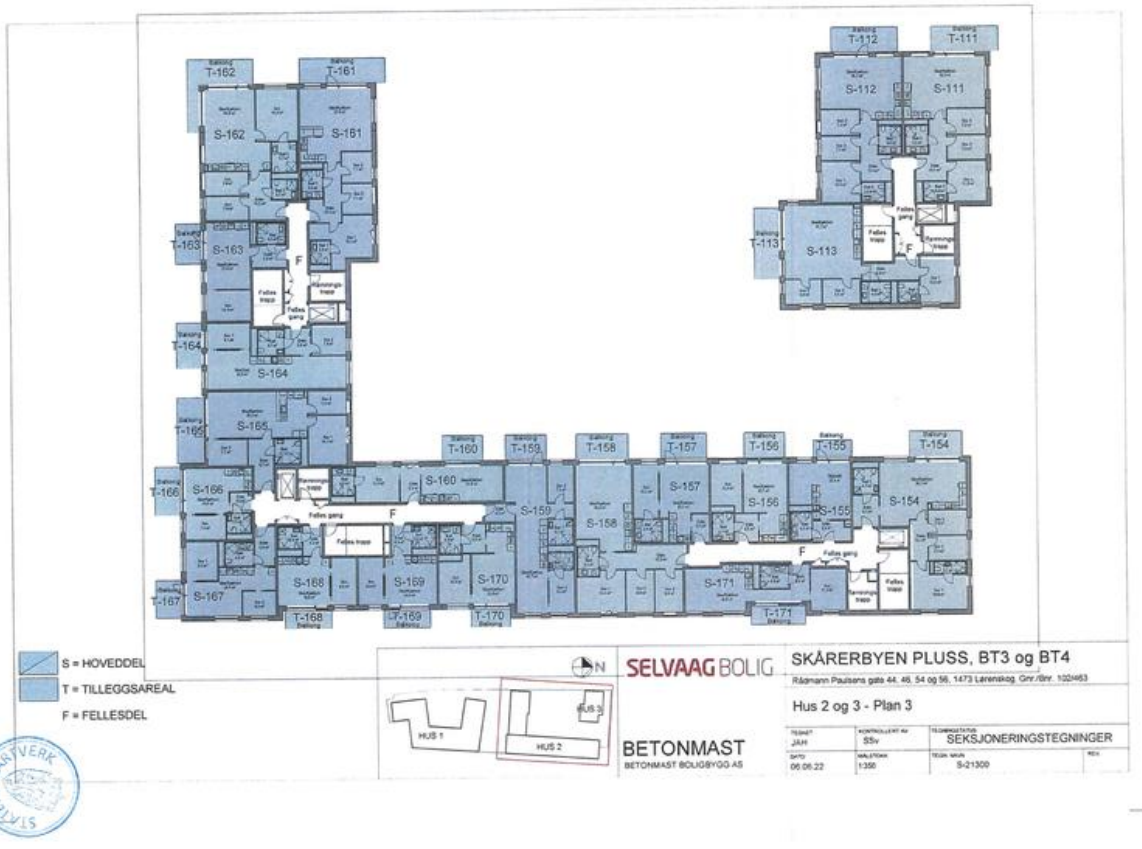
SELVAAG BOLIG

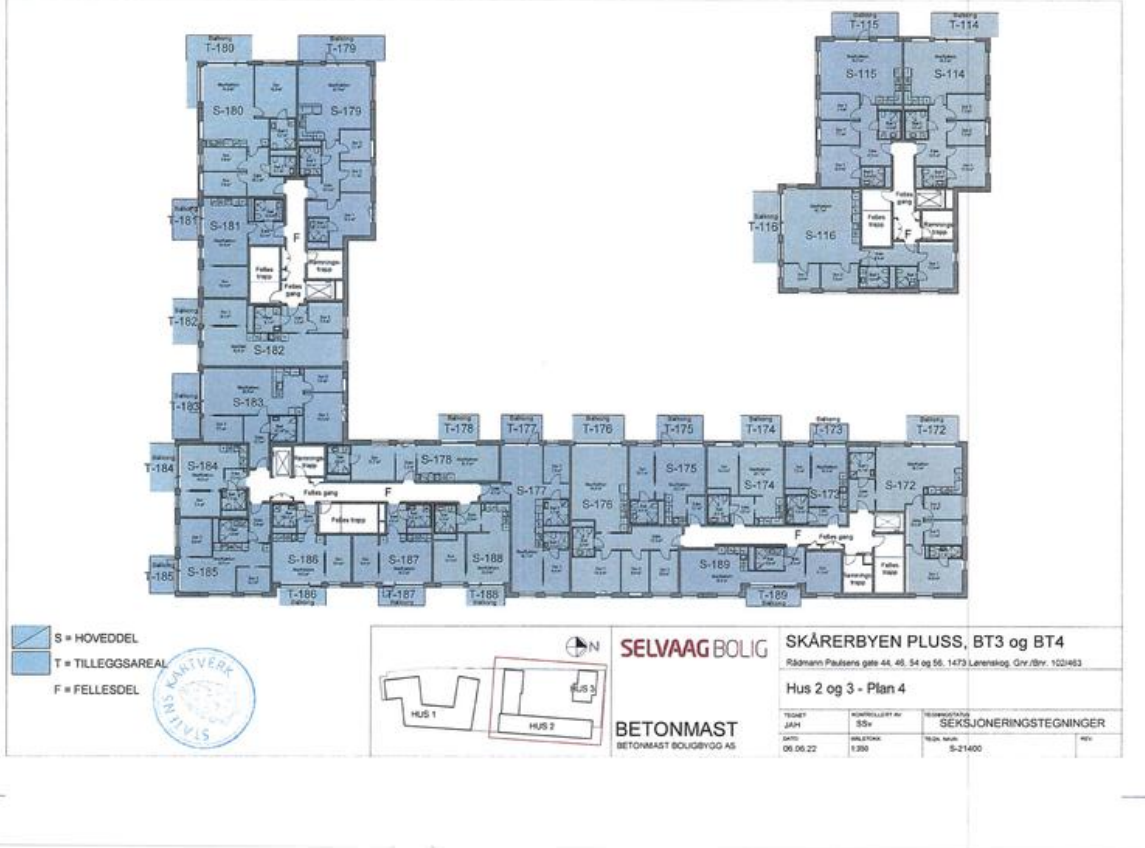
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

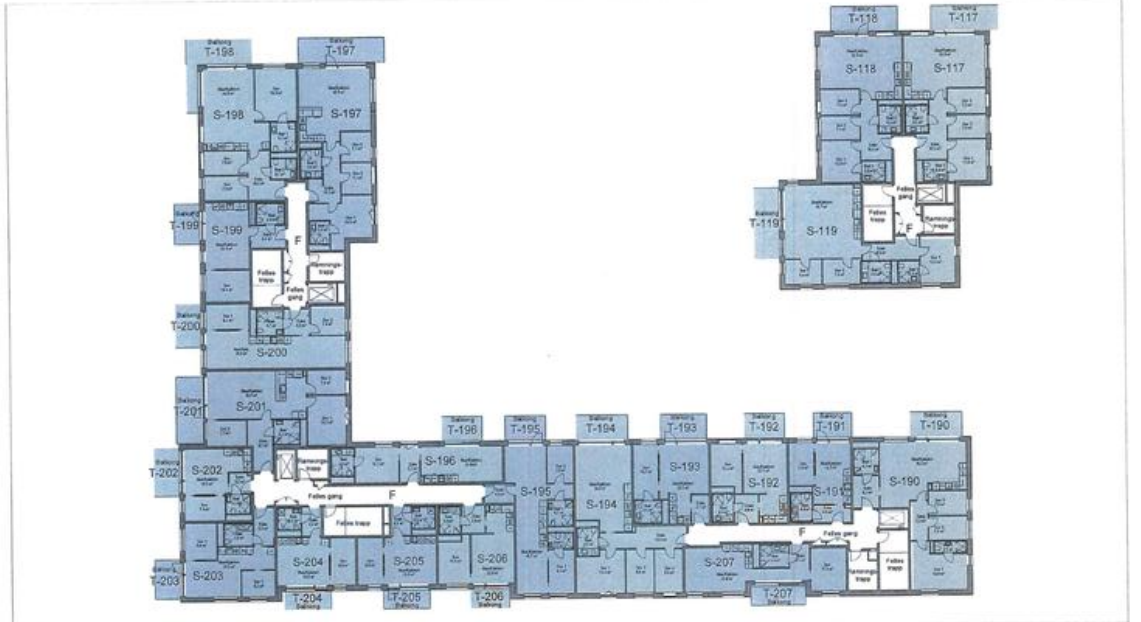
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 2

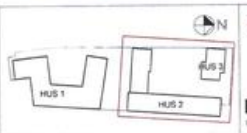
TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NMMR.	REV.
06.05.22	1:350	S-21200	


T-162
T-161
S-162
S-161
T-163
S-163
F
Felles trapp
Rømmings trapp
Felles gang
T-164
S-164
T-165
S-165
T-166
S-166
T-167
S-167
T-168
T-169
T-170
T-171
T-160
T-159
T-158
T-157
T-156
T-155
T-154
S-160
S-159
S-158
S-157
S-156
S-155
S-154
S-168
S-169
S-170
S-171
T-112
T-111
S-112
S-111
T-113
S-113
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
HUS 1
HUS 2
HUS 3
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463
Hus 2 og 3 - Plan 3
TEGNET
JAH
KONTROLLERT AV
SSv
TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO
06.06.22
MÅLESTOKK
1:350
TEGN. NR.NR.
S-21300
REV.


T-180
T-179
S-180
S-179
T-181
S-181
F
Felles trapp
Rømmings trapp
Felles gang
T-182
S-182
T-183
S-183
T-184
S-184
T-185
S-185
T-186
T-187
T-188
T-189
T-178
T-177
T-176
T-175
T-174
T-173
T-172
S-178
S-177
S-176
S-175
S-174
S-173
S-172
S-186
S-187
S-188
S-189
T-115
T-114
S-115
S-114
T-116
S-116
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
HUS 1
HUS 2
HUS 3
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463
Hus 2 og 3 - Plan 4
TEGNET
JAH
KONTROLLERT AV
SSv
TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO
06.06.22
MÅLESTOKK
1:350
TEGN. NR.NR.
S-21400
REV.



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

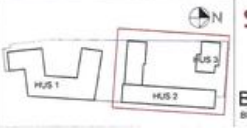
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 5

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR.	REV.
06.06.22	1:350	S-21500	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

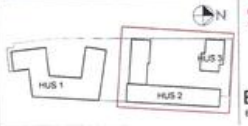
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 6

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/VR.	REV.
06.06.22	1:350	S-21600	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



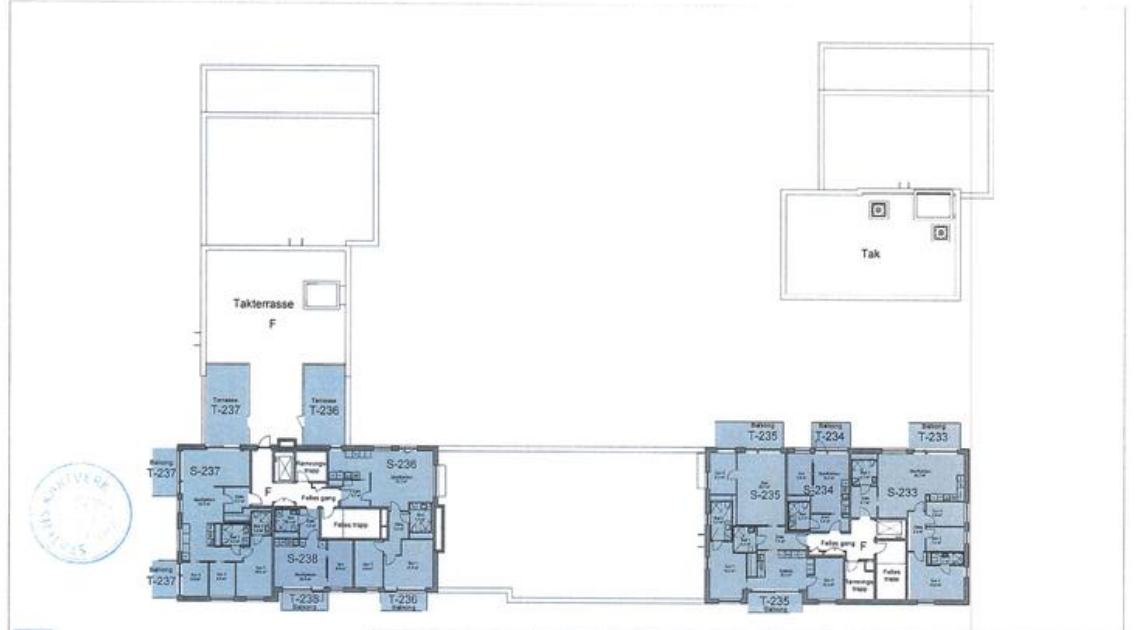
SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

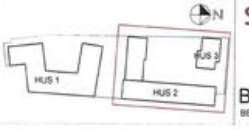
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Grv./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 7

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/PR	REV.
06.06.22	1:350	S-21700	



S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL



SELVAAG BOLIG

BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS

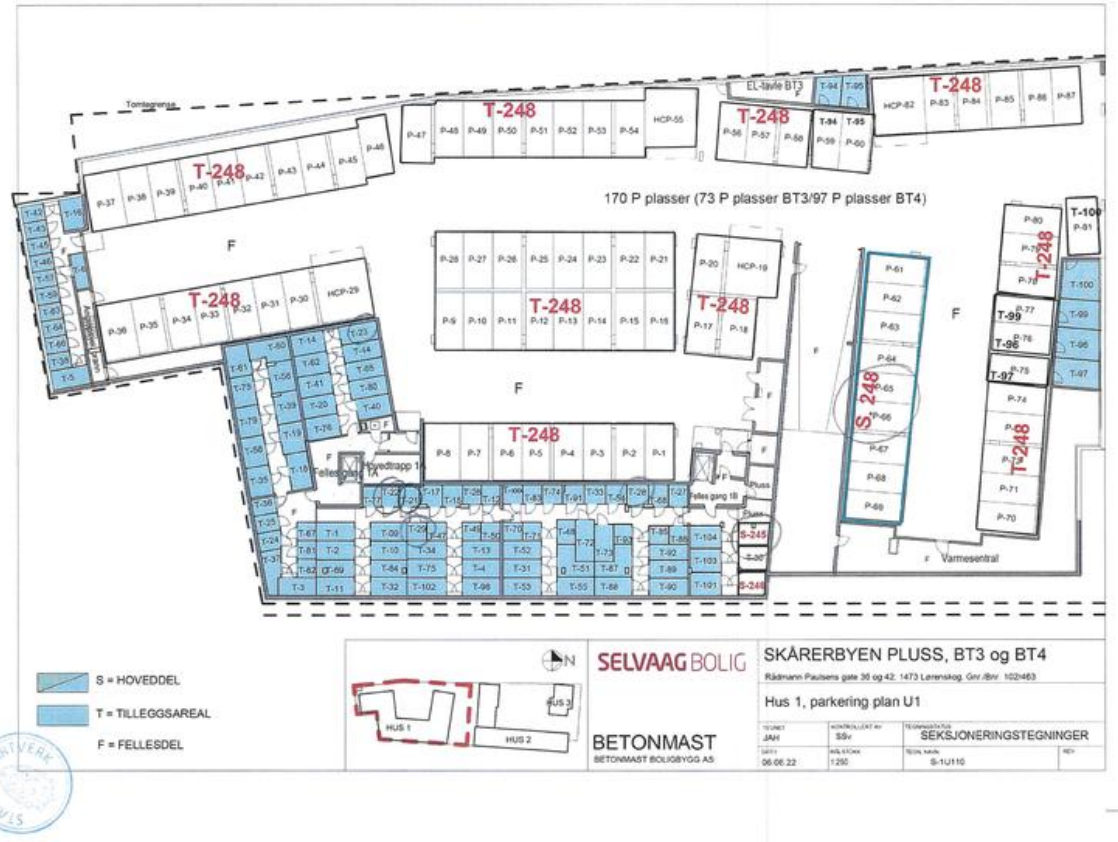
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Grv./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 8

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NR/PR	REV.
06.06.22	1:350	S-21800	


T-241
T-240
T-239
S-241
S-240
S-239
F
Tak
Felles gang
Felles
T-241
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
N
HUS 1
HUS 2
HUS 3
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/483
Hus 2 og 3 - Plan 9
TEGNET
JAH
KONTROLLERT AV
SSv
TEGNINGSTYPE
SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO
06.06.22
MÅLESTOKK
1:350
TEGN. NR.
S-21900
REV.


Lørenskog
Dato:
07.11.2022
Målestokk:
1:1000
UTM-32
Situasjonskart
N
Felles
Snr 1 - 104
Snr 223 - 241
Felles
Snr 104 - 122
102/435



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

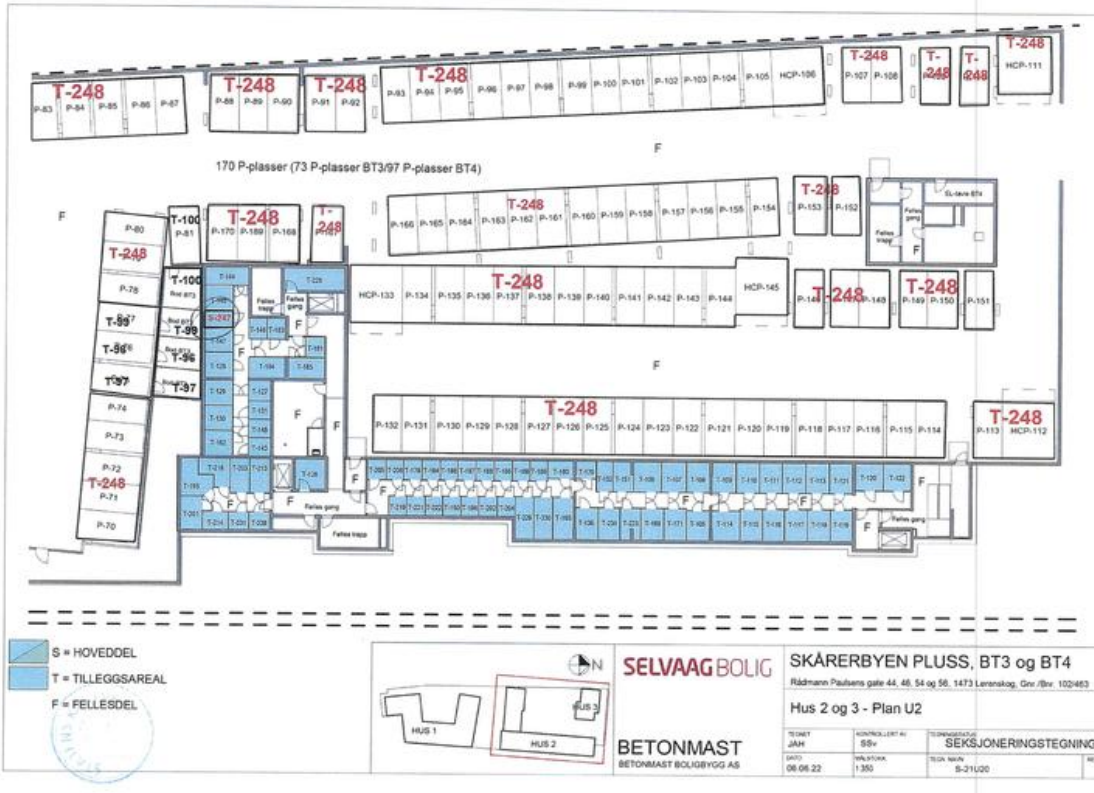
BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1, parkering plan U1

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV
06.06.22	1:250	S-1U110



SELVAAG BOLIG

BETONMAST

BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4

Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan U2

TEGNET	KONTROLLERT AV	TEGNINGSSTATUS
JAH	SSv	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO	MÅLESTOKK	TEGN. NAVN / REV
06.06.22	1:350	S-21U20

Rådmann Paulsens gate 44

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	514 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.)	391 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.)	304 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	300 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	555 elever, 32 klasser	20 min 1.5 km
Mailand videregående skole	900 elever	18 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	6 min 4 km

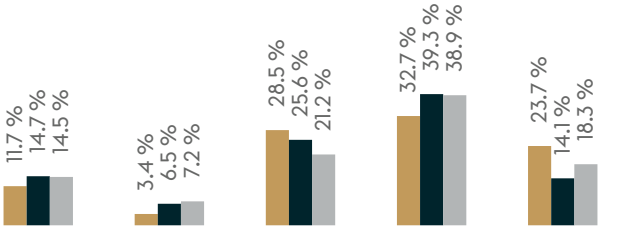
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta	Linje 120, 125E, 310, 315	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	5 min 3.4 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	9 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.4 km
Oslo Gardermoen		29 min

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år...	108 barn	5 min 0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år)	82 barn	13 min 1 km
Skårungen Barnehave (0-5 år)	27 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolvsrud stadion	4 min
Skårersletta balløkke	7 min
Fresh Fitness Skårer	9 min
Mudo Lørenskog	14 min

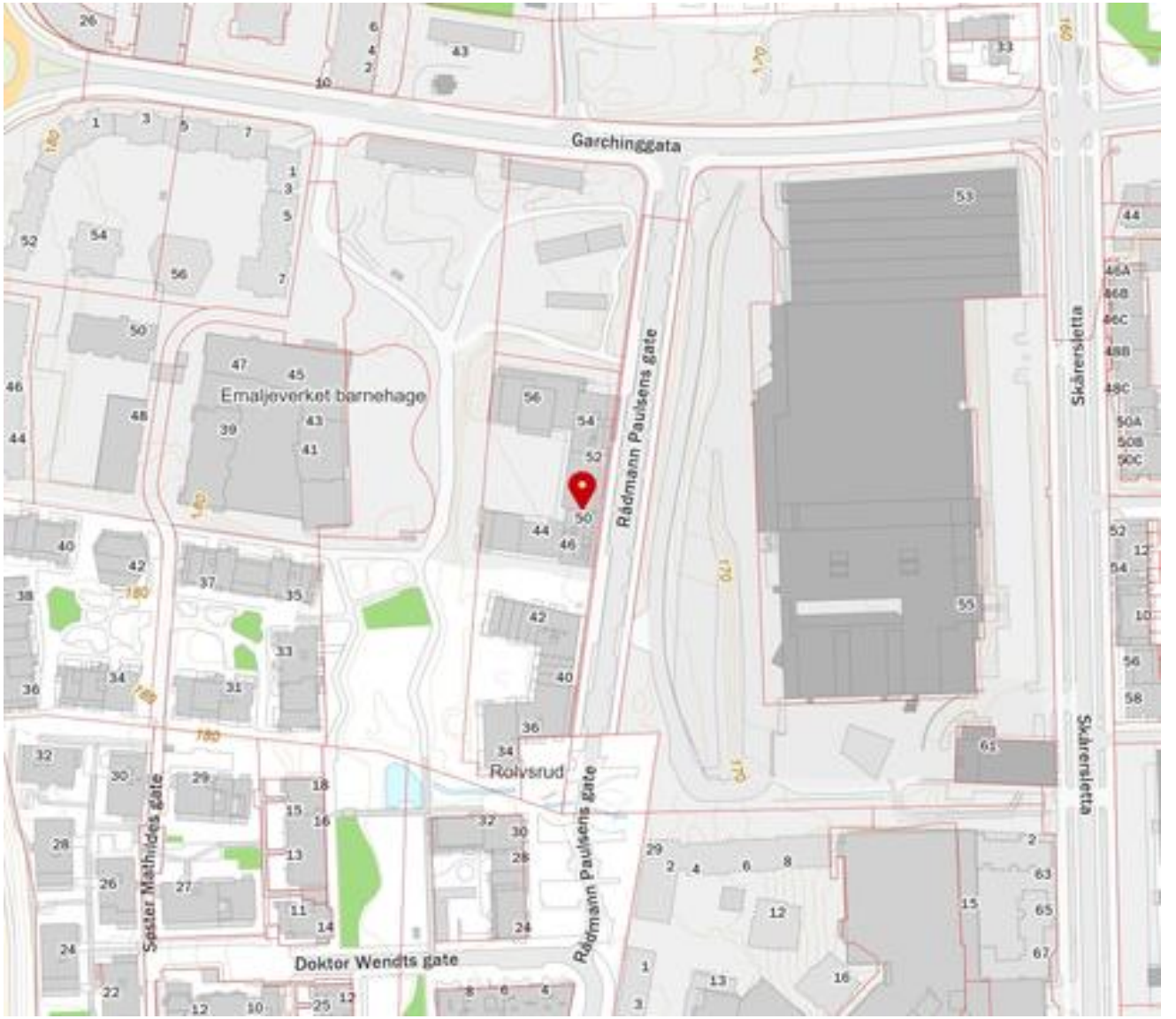
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 65-0018/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådmann Paulsens gate 44 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 463, snr 164 (ideell andel 1/1) / Gnr 102, bnr 463, snr 248 (ideell andel 1/164) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no