

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

## RÅDMANN PAULSENS GATE 36

PRISANTYDNING  
4 000 000,-

Lekker og moderne 2-roms fra 2023 | Vestvendt balkong | Heis  
| Høy standard | Mulighet for plussbolig-fasiliteter\*

BRA-I  
38 kvm

## OM EIENDOMMEN

I Rådmann Paulsens gate 36 får du en moderne og lettstelt 2-roms leilighet fra 2023, høyt og luftig plassert i 5. etasje med heis og vestvendt balkong. Leiligheten fremstår som svært godt ivaretatt, med gjennomgående pene overflater, flislagt bad med varmekabler og en åpen stue- og kjøkkenløsning som utnytter arealet godt. Her bor du i et nyere boligområde med kort vei til Triaden, dagligvare, bussforbindelser og grønne nærområder. I tillegg er det mulig å knytte seg til Plussbolig®-konseptet; et serviceområde på rundt 500 kvm med bemannet resepsjon, treningsrom, gjesterom, selskapslokale og kaffebar i samme bygg.

Kort oppsummert:

- Nybyggsgaranti løper i 5 år - til 2028
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Heis til etasje og moderne standard fra 2023
- Mulighet for tilknytning til Plussbolig® i samme bygg
- Flislagt bad med varmekabler
- Balansert ventilasjon og varmtvann fra fellesanlegg
- Kort vei til Triaden, buss og dagligvare
- Ingen forkjøpsrett

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Primærrom (P-ROM)	<b>38 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>38 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>38 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>7674 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom	<b>1</b>
Byggeår	<b>2023</b>
Energimerking	<b>B - Yellow</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 4 000 000,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 14 335,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 2 714,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Dokumentavgift	<b>kr 100 000</b>

## VISNINGER

25.05.2026 kl. 13:00 -13:45

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Entré

Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med god plass til yttertøy og sko. De lyse overflatene og den gjennomgående parketten binder rommene sammen og gir en behagelig helhet. Herfra har du direkte tilgang til både bad, soverom og oppholdsrommet.

### Stue

Stuen er lys og åpen, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Planløsningen gjør det enkelt å møblere både sofadel og spiseplass uten at rommet føles trangt. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup>, et hyggelig sted å nyte ettermiddagssolen eller en rolig morgenstund.

### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med moderne, folierte fronter og integrerte hvitevarer fra byggeåret. Benkeplaten har nedfelt kum, og det er montert både komfyrvakt og waterguard. Løsningen er praktisk for deg som ønsker et oppholdsrom der man kan lage mat mens man holder det sosiale gående.

## Soverom

Soverommet er romslig nok til dobbeltseng og har garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Skyvedørsløsningen mot stuen gjør rommet både funksjonelt og plassbesparende. De rolige fargene og gode lysforholdene gir en behagelig atmosfære.

## Bad

Badet er oppført i 2023 og fremstår som moderne og velholdt. Her finner du fliser på gulv og vegger, varmekabler, downlights og en praktisk dusjsone med svingbare glassdører. Innredningen består av heldekkende servant, servantskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for et godt innneklima.

## Balkong

Den vestvendte balkongen er et stort pluss: et privat uterom med gode solforhold og plass til både sittegruppe og planter. Utsynet gir en fin følelse av luft og åpenhet.

## Beliggenhet

Rådmann Paulsens gate 36 ligger i et rolig og veletablert boligområde på Rolvsrud, et sted mange beskriver som behagelig og lett å trives i. Her bor du i et nabolag med en god blanding av barnefamilier, unge voksne og godt voksne, noe som gir et levende, men samtidig fredelig bomiljø. Gater og grøntområder rundt bebyggelsen brukes flittig av beboerne, og nærheten til både Triaden og Skårersletta gjør at hverdagen glir fint uten lange avstander. Det meste du trenger i løpet av en uke ligger innenfor korte gåturer, og området oppleves trygt og oversiktlig.

## Nærhet til skole og barnehage

For familier som ønsker en smidig hverdag, er nærheten til skoler og barnehager et stort pluss. Benterud skole ligger rundt åtte minutters gange fra boligen, mens både Rasta og Solheim skole også er innenfor en kort radius. For ungdomstrinnet ligger Løkenåsen skole omtrent et kvarters gange unna, og både Kjenn og Mailand videregående er lett tilgjengelige. Barnehagene i området er små og oversiktlige, og Emaljeverket barnehage ligger bare noen få minutter unna til fots. Summen av dette gjør at henting og levering sjelden blir en logistikkøvelse.

## Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet rundt boligen er svært godt, og det er enkelt å komme seg både inn mot Oslo og videre rundt i Lørenskog. Bussholdeplassene ved Triaden ligger rundt fem minutters gange fra boligen, med flere linjer som tar deg raskt videre. Lørenskog stasjon ligger en kort busstur unna dersom du foretrekker tog, og reisetiden inn til Oslo S er rundt 18 minutter. For de som pendler med bil, er adkomsten til hovedveinettet enkel, og Gardermoen nås på omtrent en halvtimes kjøretur.

## Fasiliteter og shopping

Triaden Lørenskog Storsenter ligger så nært at det nesten føles som en naturlig forlengelse av nabolaget. Her finner du et bredt utvalg av butikker, apotek, serveringssteder og tjenester – et sted mange i området bruker både til raske hverdagsærend og helgehandel. Joker Vestparken og Rema 1000 på Skårer ligger bare et par minutters gange fra boligen, noe som gjør det enkelt å handle på vei hjem. I tillegg ligger Apotek 1 på Skårersletta like i nærheten, sammen med flere spesialbutikker og treningssentre.

## Aktiviteter og rekreasjon

Rolvsrud er et område hvor det er lett å holde seg aktiv. Triaden sportscenter ligger rundt sju minutters gange unna og tilbyr blant annet squashbaner, mens Rolvsrud stadion byr på både fotballbane og friidrettsområde. For de som foretrekker styrketrening eller gruppetimer, ligger både Mudo Lørenskog og Fresh Fitness Skårer innenfor få minutters gangavstand. I tillegg har du kort vei til skogkledde områder og turstier, noe som gjør det enkelt å ta en ettermiddagstur eller en løpetur uten å måtte sette seg i bilen.

## Lokale steder og attraksjoner

Nabolaget har flere små møteplasser og grønne lommer som brukes aktivt av beboerne. Triaden og Skårersletta fungerer som naturlige knutepunkter i hverdagen, og området rundt byr på alt fra hyggelige serveringssteder til praktiske tjenester. For større utflukter ligger både Østmarka og Losby-området innenfor kort avstand med bil eller buss, og gir gode muligheter for helgeturer, golf, sykling og skogsturer. Det er også kort vei til Lørenskog hus og kulturtilbudene i sentrum av kommunen.

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## **Oppgjør**

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## **Bakgrunn for salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## **Boligkjøperforsikring**

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

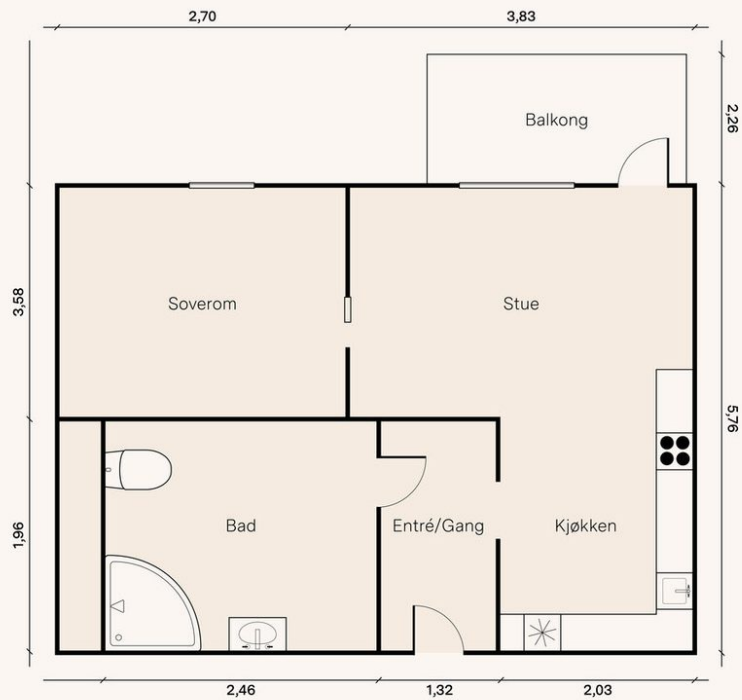
## **Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## **Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Rådmann Paulsens Gate 36

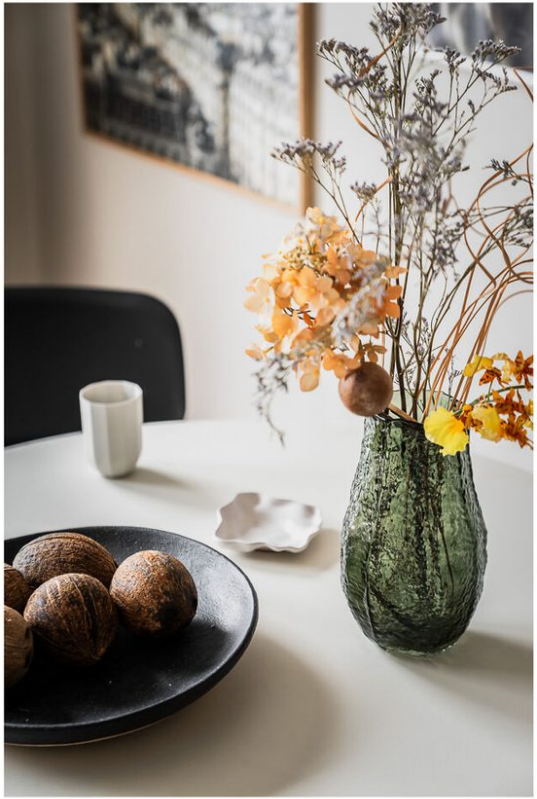
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

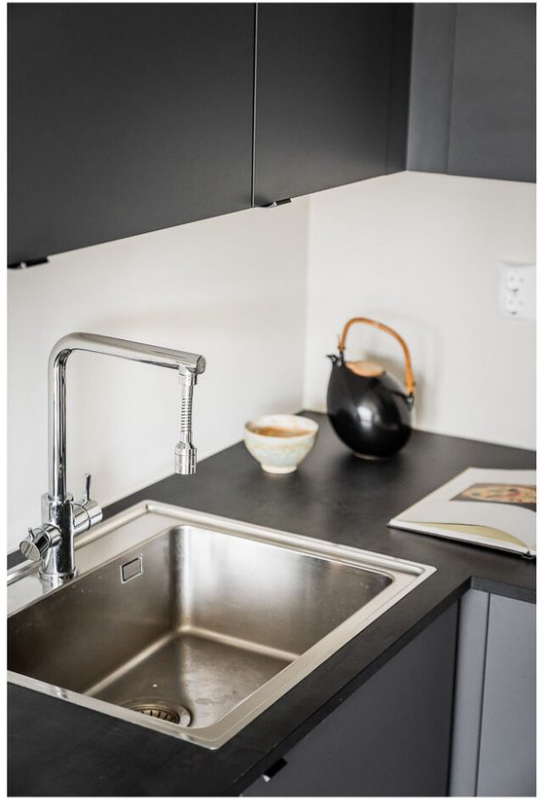
# Boa

























## STANDARD

---

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet fra 2023. Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balanserte ventilasjonsanlegg.

Kjøkken:

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2023. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Teknisk:

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekraner i fordelerskapet

Balansert avtrekksventilasjon.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Boligblokk i betong-, murkonstruksjoner, elementdekker og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er forblendet med teglstein.
- \* Vinduer, balkongdør med isolerglass.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Elementdekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak som er teknet med papp/folie.
- \* Fra stuen er det utgang til balkong, med gulvareal på ca. 7,5 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det antas at leiligheten har sin opprinnelige rominndeling

Utdrag fra tilstandsrapport:

Nåværende eier overtok leiligheten som ny i 2023.

Det er ikke noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: INGEN

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

2-roms eierseksjon

## INNHold

---

Leiligheten ligger i 5. etasje og har atkomst via heis eller trapp. Romhøyde i stuen er 2,55 m.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7,5 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod, som antas å være ca 5 m<sup>2</sup>.

## PARKERING

---

Det medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ny bolig fra 3 år tilbake

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

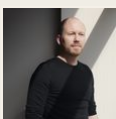
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

📍 Rådmann Paulsens gate 36, 1473 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 102, bnr. 463, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26091

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt

## 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](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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.

### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk innredet 2-roms eierseksjon i 5. etasje.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca 7,5 m<sup>2</sup>. Gode solforhold.

Nåværende eier overtok leiligheten som ny i 2023. Entreprenørens garanti løper i 5 år - til 2028.

Det er ikke noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Det er muligheter for knytte seg til Plussbolig®-konseptet. Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.

## 2-roms eierseksjon - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Boligblokk i betong-, murkonstruksjoner, elementdekker og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er forblendet med teglstein.
- \* Vinduer, balkongdør med isolerglass.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Elementdekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak som er tekket med papp/folie.
- \* Fra stuen er det utgang til balkong, med gulvareal på ca 7,5 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2023 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Balansert ventilasjon.
- \* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
- \* Avløpsrør av plast.
- \* Varmt vann som er tilknyttet fellesanlegg.
- \* Varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## 2-roms eierseksjon

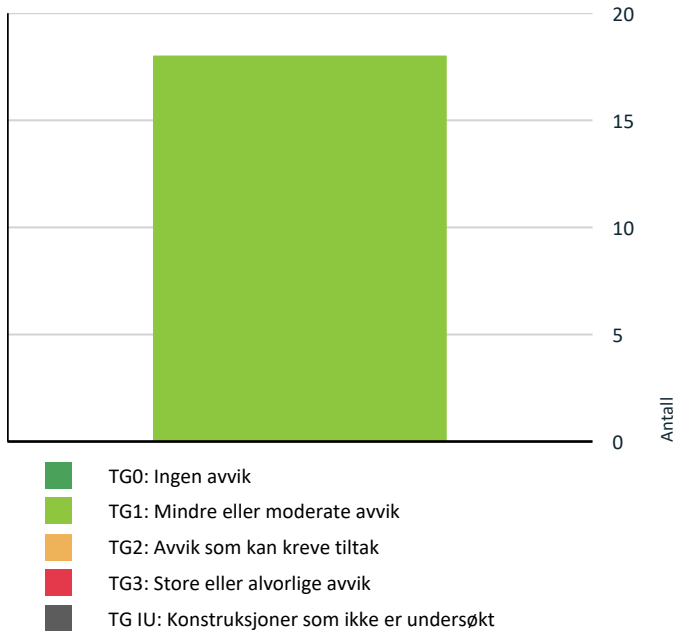
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det antas at leiligheten har sin opprinnelige rominndeling

# Sammendrag av boligens tilstand

## 2-roms eierseksjon

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Takstingeniøren var alene på befaringen, og bod er ikke påvist og av den grunn ikke målt eller medtatt i BRA-e.

Eiere har ikke selv bodd i leiligheten, den har vært utleid.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

### Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS EIERSEKSJON

### Byggeår

2023

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Bygget ble ferdigstillet i 2023, og periodisk vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ingen unormale avvik registrert.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

\* Brann- og lydklassifisert entredør.

Ingen unormale avvik registrert.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

#### Beskrivelse

\* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7,5 m<sup>2</sup>, tremmegulv.

Solskjolde på tremmegulvet.

Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 128 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.

Høydeforskjellen ved gjeldene terrasse er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover normal bruksslitasje.

##### Vegger:

Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

##### Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken og soverommet.

\* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 7 mm.

\* I soverommet ble det målt høydeavvik på 6 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører, skyvedører til soverommet og mellom entre og kjøkken.  
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap i soverommet.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.  
Leiligheten er sprinklet/overrislingsanlegg.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2023 og det er utstedt ferdigattest for leiligheten/bygget. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

### 5. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, m/downlights.

### 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler.

Det ble målt nivåforskjell på 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring. Det er plastsluk med synlig klemring.  
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.  
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet byggets/leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har blitt bygget nytt i 2023.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integriert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

- Noe bruksslitasje på benkeplate

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2023.  
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via byggets/leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekraner i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon.

Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom/toalett.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Varmt vann, som er tilknyttet fellesanlegg.

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.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

\* Downlights i badet, lamper fungerer.

\* Varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med ferdigstilling av leiligheten i 2023, ligger i sikringskapet.

### Spørsmål til eier

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

**2023 Ved ferdigstilling av anlegget i byggeåret.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 9.1.2023**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Utkast

# 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

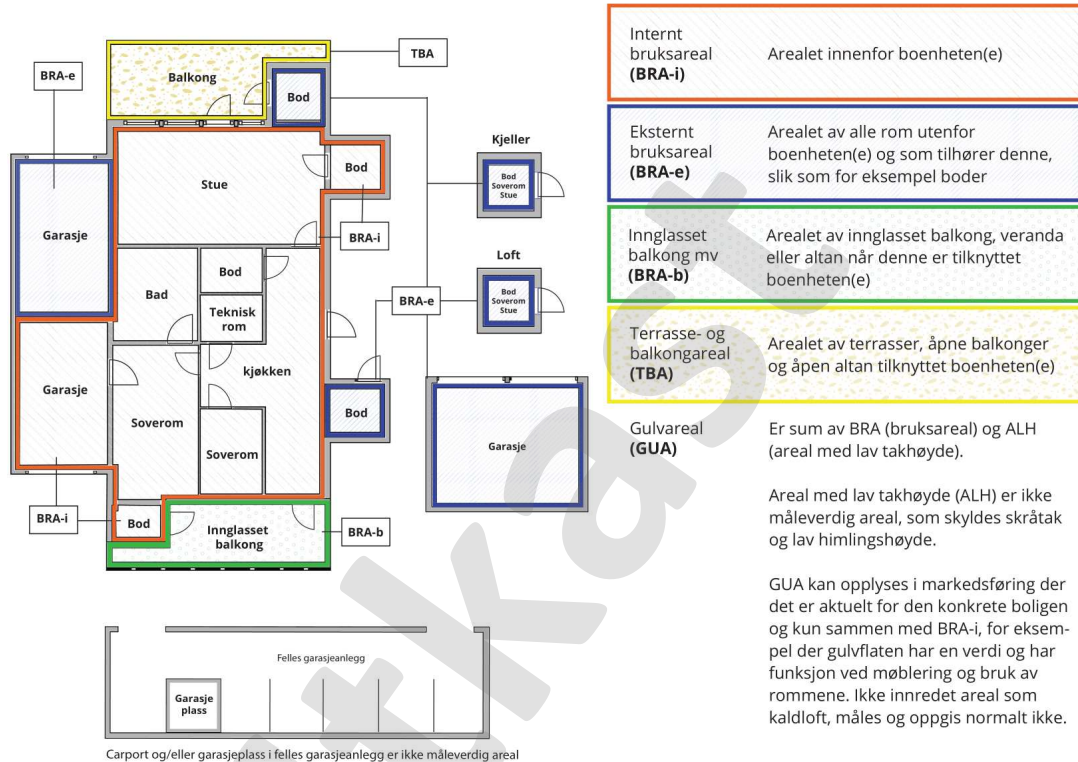
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

**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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## 2-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	38			38	7
<b>SUM</b>	<b>38</b>				<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		

### Kommentar

Leiligheten ligger i 5. etasje og har atkomst via heis eller trapp.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen er 2,55 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7,5 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod, som antas å være ca 5 m<sup>2</sup>. Ikke påvist ved befaringen og av den grunn ikke målt eller medtatt i BRA-e.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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 godkjenning 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 målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det antas at leiligheten har sin opprinnelige rominndeling

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget ble ferdigstillet i 2023

### Kommentar

2-roms eierseksjon

Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		77	7674.5 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Rådmann Paulsens gate 36

### Hjemmelshaver

Noor Latif, Zill-E-Huma Latif og Nadim Latif

### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

### Boligselskap

Skårerbyen 2 Sameie

### Eierandel

38 / 15769

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS tlf: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

930783463

### Felles formue

Kr. 14 335 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i nyere bebyggelse i Lørenskog.  
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon.  
Alle servicetilbud, forretninger og kafeer i umiddelbar samt nærliggende kjøpesenter.  
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter.  
Gateparkering,

### Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 2.714,58,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 1.292,-, akonto varme/varmt vann med kr 829,58 og internett pakke med kr 593,- samt vanlige poster for boligsameier.

### Bebyggelsen

Skårerbyen 2 Sameie består av i alt 248 seksjoner, hvorav 7 næringsseksjoner.  
Bygningen ble ferdigstillet i 2023 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 930783463 og OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for sameiet.

\* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av leiligheten/bygget, datert 18.3.2024

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	8592413			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier/revirent			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 9.1.2023	Gjennomgått		Nei

# 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. 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 fem 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 omsluttete 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.

- 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 godkjenning 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 ren 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."

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

## 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

# Tilstandsrapportens avgrensninger

[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Utkkast

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0045
Adresse	Rådmann Paulsens gate 36		
Postnr.	1473	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Nadim Latif		
Selgers navn	Noor Latif		
Selgers navn	Zill-E-Huma Latif		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

#### Er det dødsbo?

Nei  Ja

#### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

#### Navn på fullmektig:

Noor latif

#### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

#### Når kjøpte du boligen?

3 år siden

#### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

#### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

## Våtrom

### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Initialer selger:

N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei  Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært  
og  
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei  Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Ny bolig fra 3 år tilbake

## Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:  
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

13.05.2026

Signert av

Nadim Latif

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613691077  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 842566142  
 Navn LØRENSKOG KOMMUNE

Adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 823559682  
 Navn PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

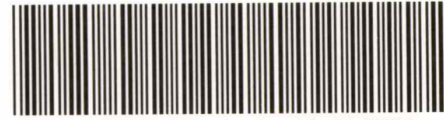
Bruksenhe Adresse Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3029  
 Gnr 102  
 Bnr 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



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 Matrikelloven § 24

**MOTTATT**  
 19 OKT. 2022  
 Lørenskog kommune

22/7665-1

## Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Lørenskog 842566192</i>	Kommunens adresse <i>Pl. 304 1471 Lørenskog</i>	Kontaktperson <i>Sten 90775842</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Prosjekt Skårerløkka AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>823 559 682</i>	E-postadresse	
Adresse <i>Postboks 13 Øvre Ullern</i>	Postnummer <i>0311</i>	Poststed <i>OSLO</i>	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>3029</i>	Kommunens navn <i>Lørenskog</i>	Gårdsnr. <i>102</i>	Bruksnr. <i>463</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>823 559 682</i>	<i>Prosjekt Skårerløkka AS</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: <i>15569 / 15769</i>				Nevner = <i>15569 / 15769</i>															

Dato <i>22/9-22</i>	Innsenderens underskrift 
------------------------	------------------------------

**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, festgrunn 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 søknadspiktige 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 tillegsvilkår 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

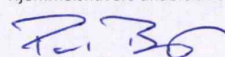
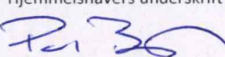
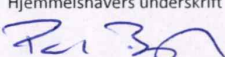
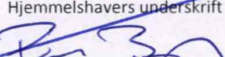
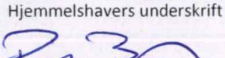
Dato

27/9-22

Innsenderens underskrift



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 bruksenhete
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

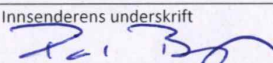
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH

FOR PROJEKT  
SKAPE KLASSISKE  
AS

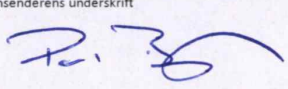
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

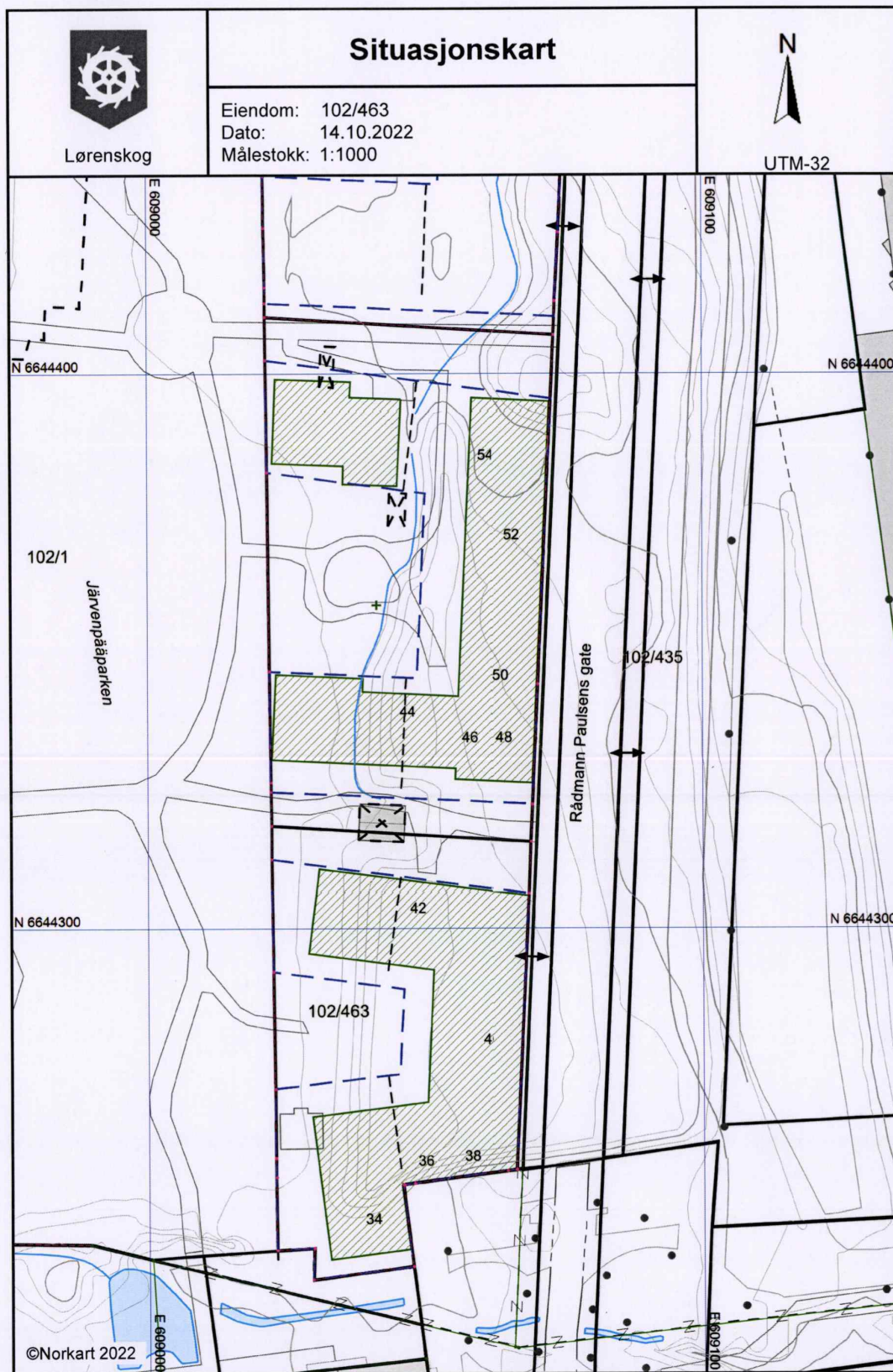
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3029	Kommunens navn Lørenskog	Gårdsnr. 402	Bruksnr. 463	Festenr.
Dato 08.11.2022	Underskrift 	Stempel 		

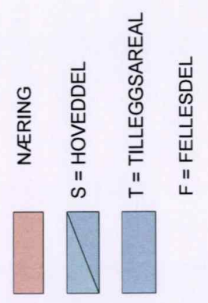
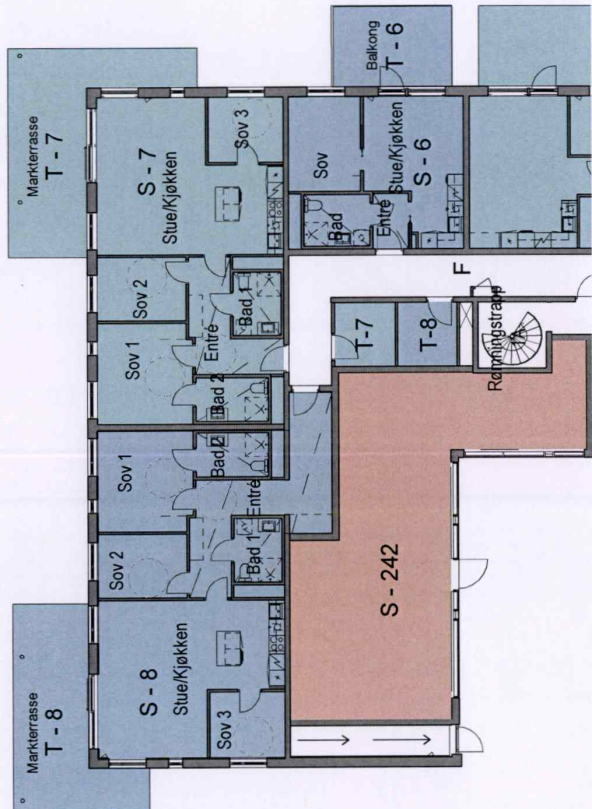
Dato 27/9-22	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		15769				Nevner =				15769									
Dato		Innsenderens underskrift																	
27/9-22																			

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.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	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:		<b>15 769</b>				Nevner =				<b>15 769</b>									

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	





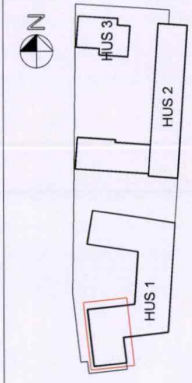
**SELVAAG BOLIG**

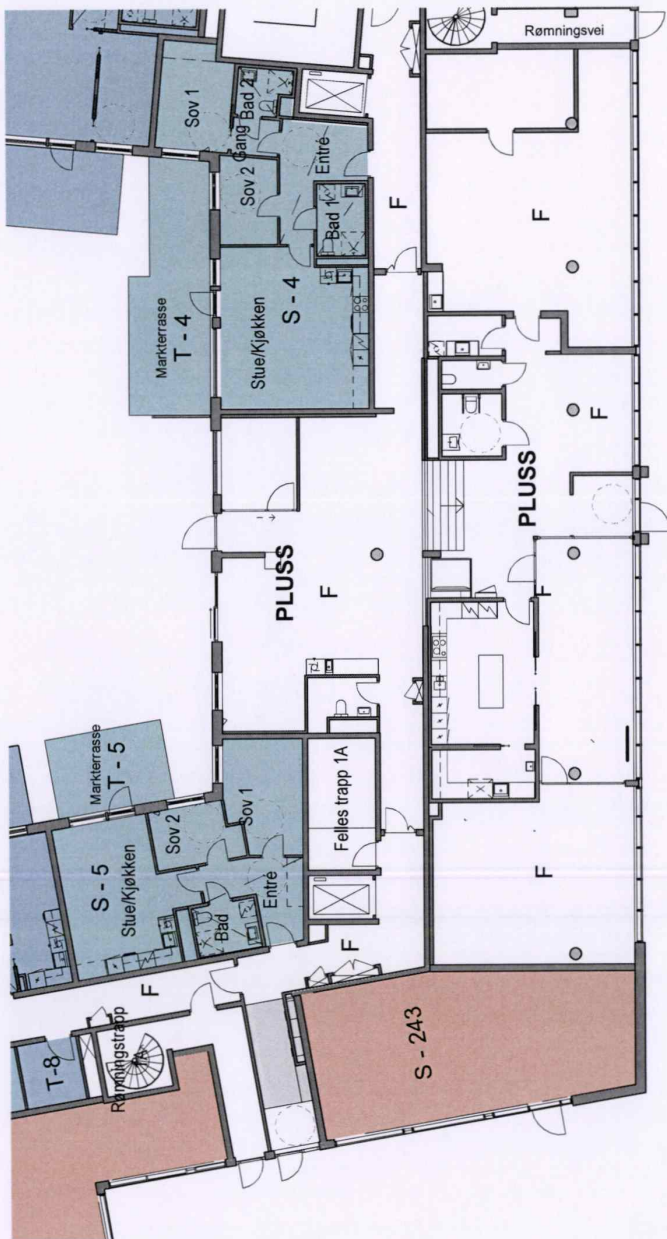
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**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:	TEGNER/UTV.:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
06.06.22	1:250	TEGN. NAVN: S-11110
		REV.:





S - 242

- NÆRING
- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL

**SELVAAG BOLIG**

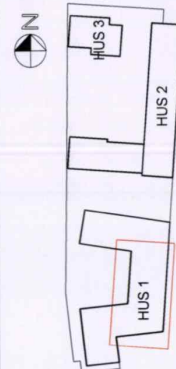
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 01 del 2

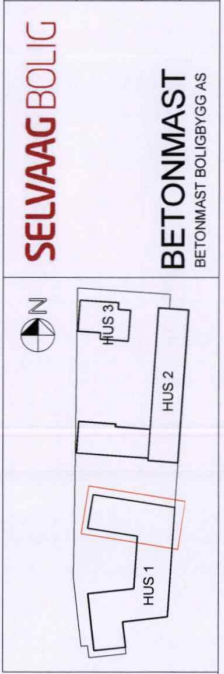
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS




TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEKNIKSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV.:
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKKE: 1:250	TEGNER: MANN S-11120	



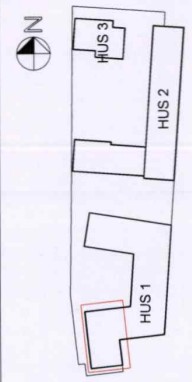
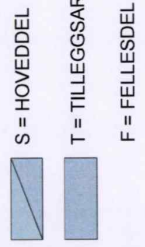
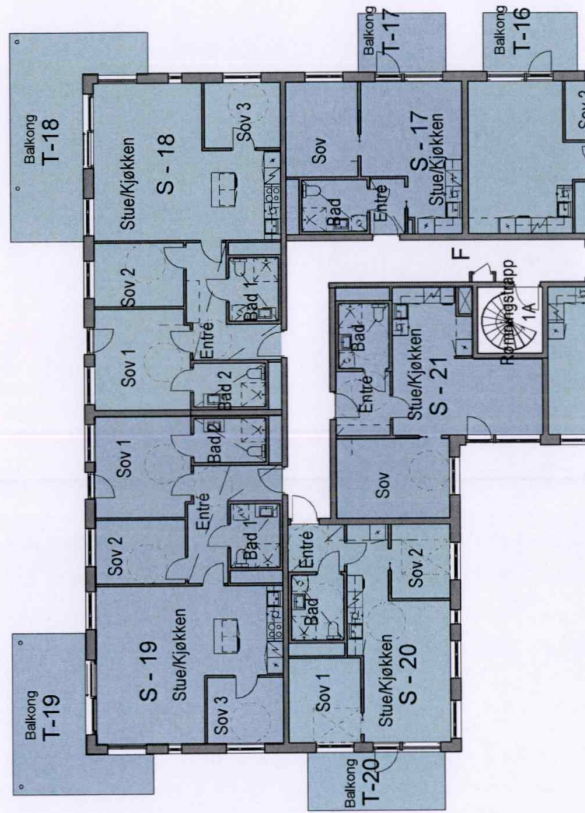


<b>SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4</b>		Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463	
<b>Hus 1 - Plan 01 del 3</b>			
TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEKNIKERTITULUS:	REV:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. NAVN:	S-11130
06.06.22	1:250		



	S = HOVEDDEL
	T = TILLEGGSAREAL
	F = FELLEDEL

**SELVAAG BOLIG**  
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

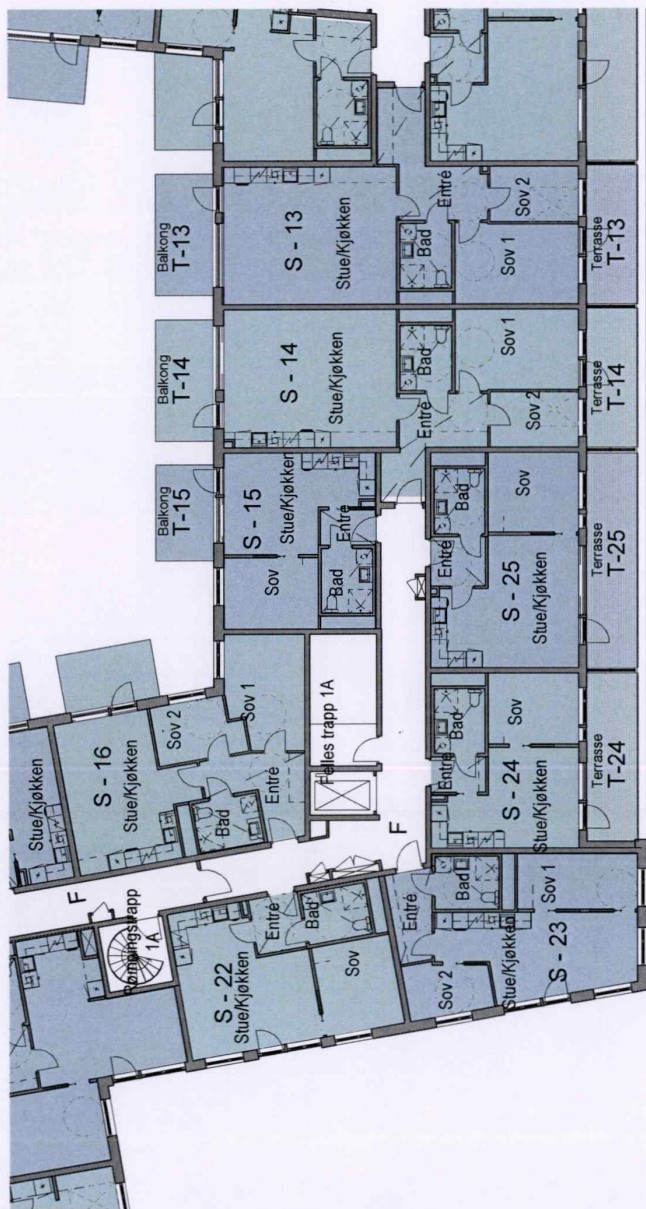





**SELVAAG BOLIG**  
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**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:	TEGNINGSTATUS:	TEGN. MÅN:	REV.:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	S-11210	
DATE:	MÅLSTOKK:			
06.06.22	1:250			

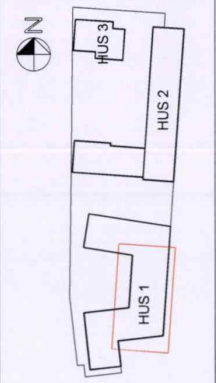


-  S = HOVEDDEL
-  T = TILLEGGSAREAL
-  F = FELLEDEL

**SELVAAG BOLIG**

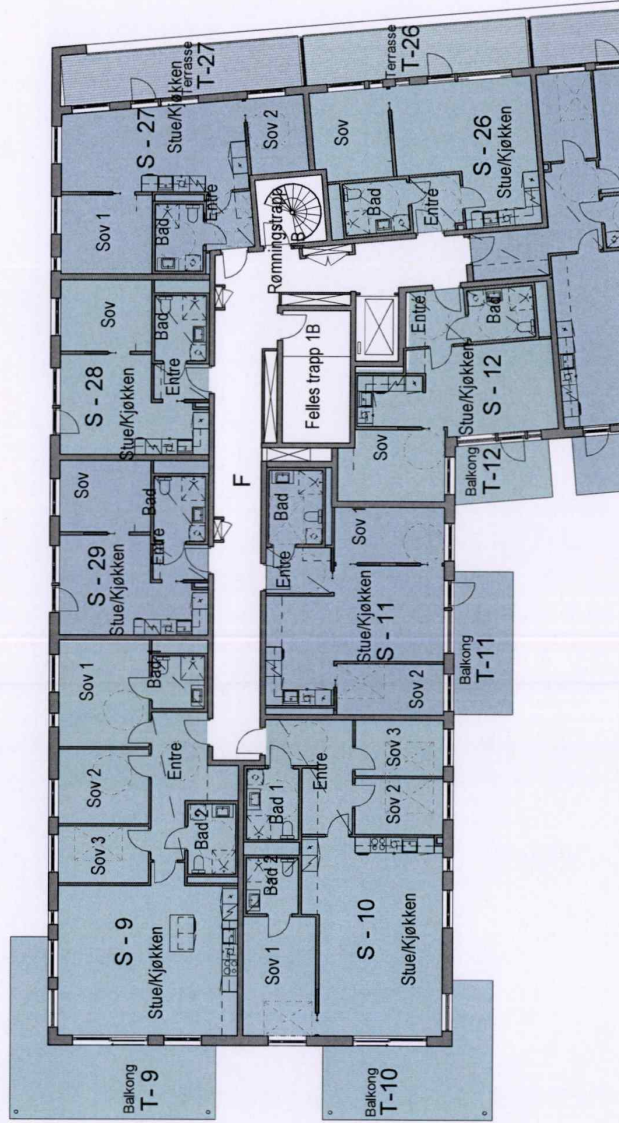
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 02 del 2



**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSSTATUS:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MALSTOKK:	TEGN. NAVN
06.06.22	1:250	S-11220
		REV.:



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL

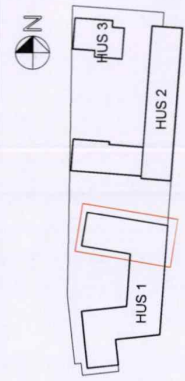
**SELVAAG BOLIG**

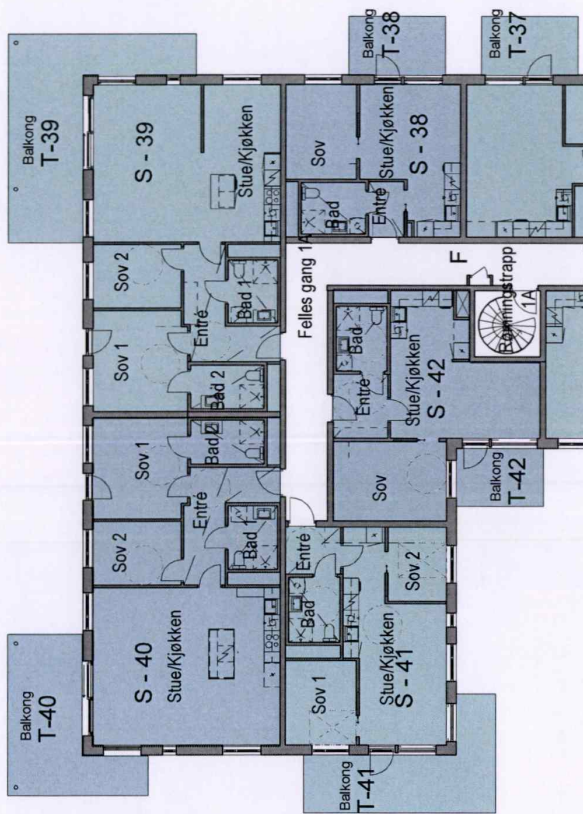
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**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
DATE:	MALSTOKK:	TEGN. NAVN:
06.06.22	1:250	S-11230
		REV.:





**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

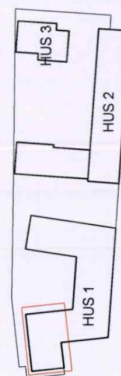
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 03 del 1**

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEKNIKER/STATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:250	TEGN. NAVN: S-11310
		REV.:

**SELVAAG BOLIG**

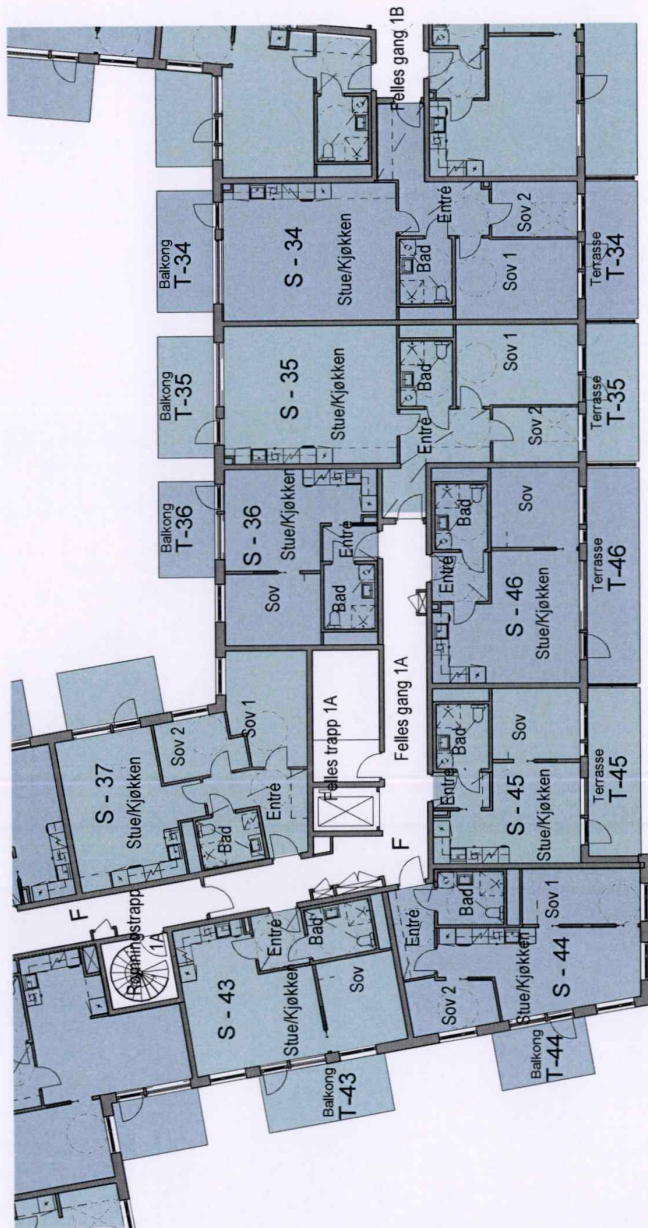
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS






S = HOVEDDEL

T = TILLEGGSAREAL

F = FELLESEDEL



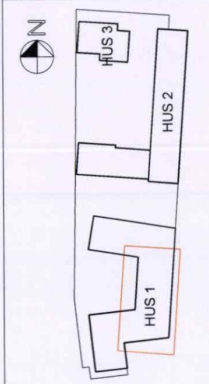
-  S = HOVEDDEL
-  T = TILLEGGSAREAL
-  F = FELLEDEL

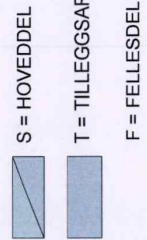
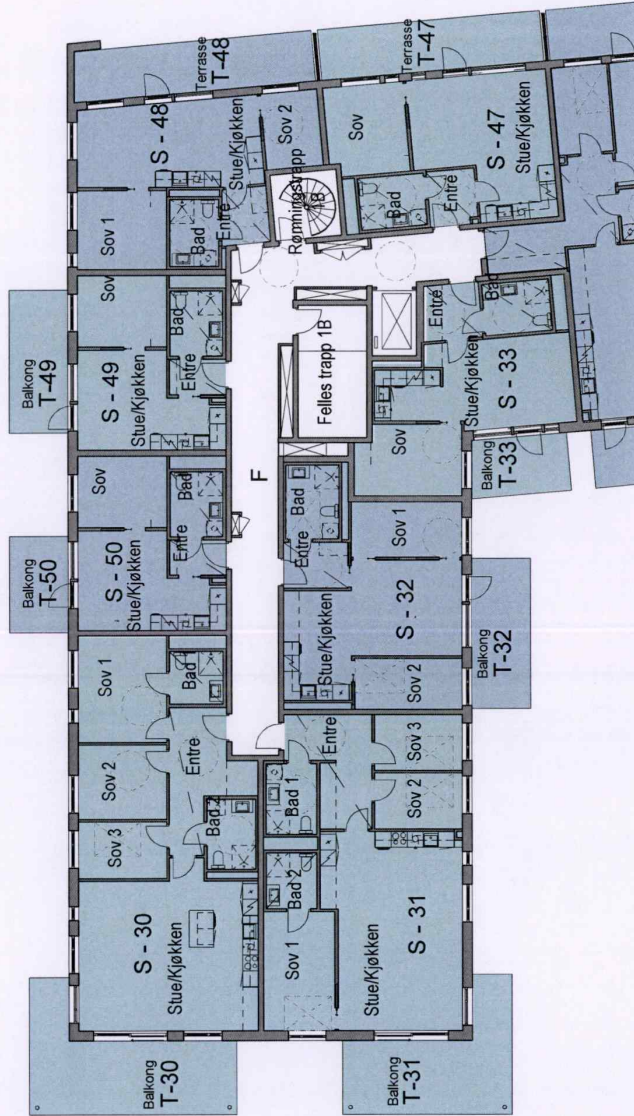
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 03 del 2**

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSSTATUS:	REV.:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. MAN:	
06.06.22	1:250	S-11320	

**SELVAAG BOLIG**
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS




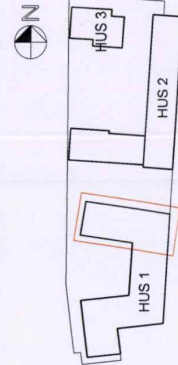
**SELVAAG BOLIG**

**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

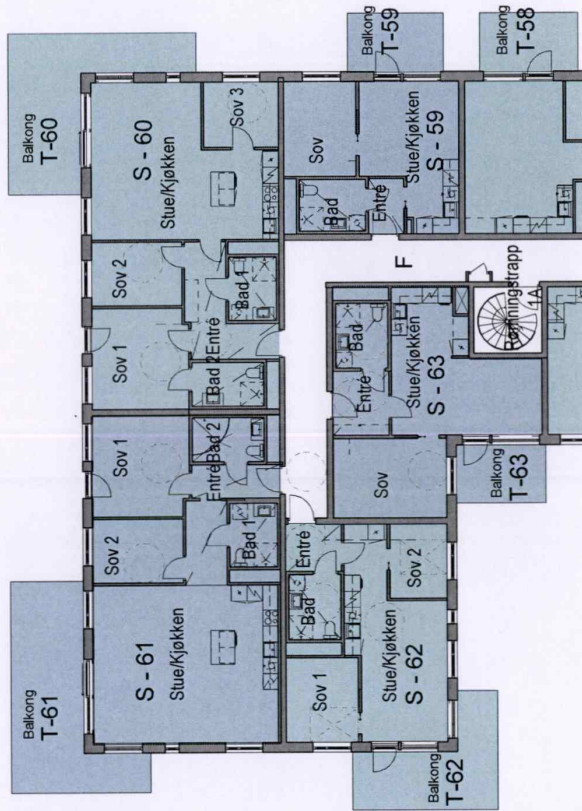
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463




Hus 1 - Plan 03 del 3

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

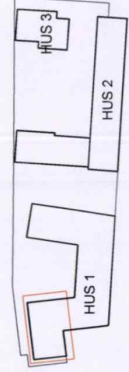


TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNERSTATUS:	TEGN. I/AVN:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	S-11330
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. I/AVN:	REV.:
06.06.22	1:250		



-  S = HOVEDDEL
-  T = TILLEGGSAREAL
-  F = FELLESEID

**SELVAAG BOLIG**



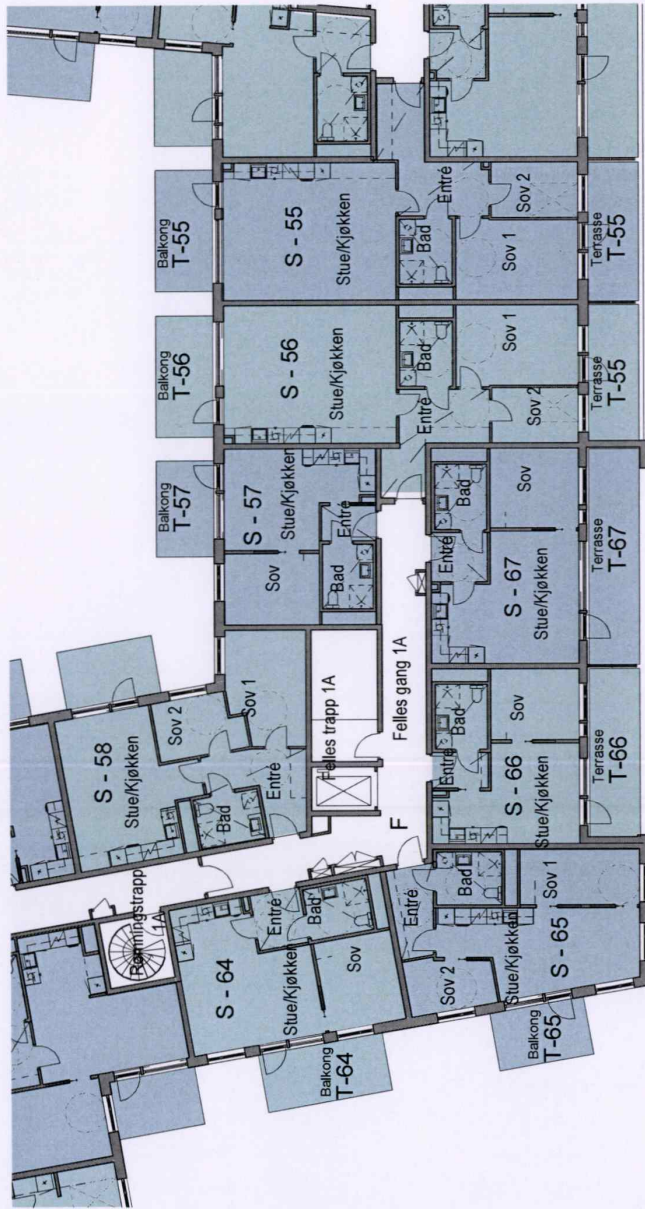
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1 - Plan 04 del 1

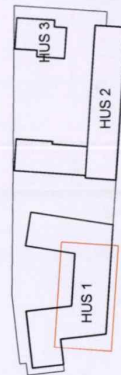
TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSTATUS:	REV:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. NAVN:	
06.06.22	1:250	S-11410	



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLEDEL

**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

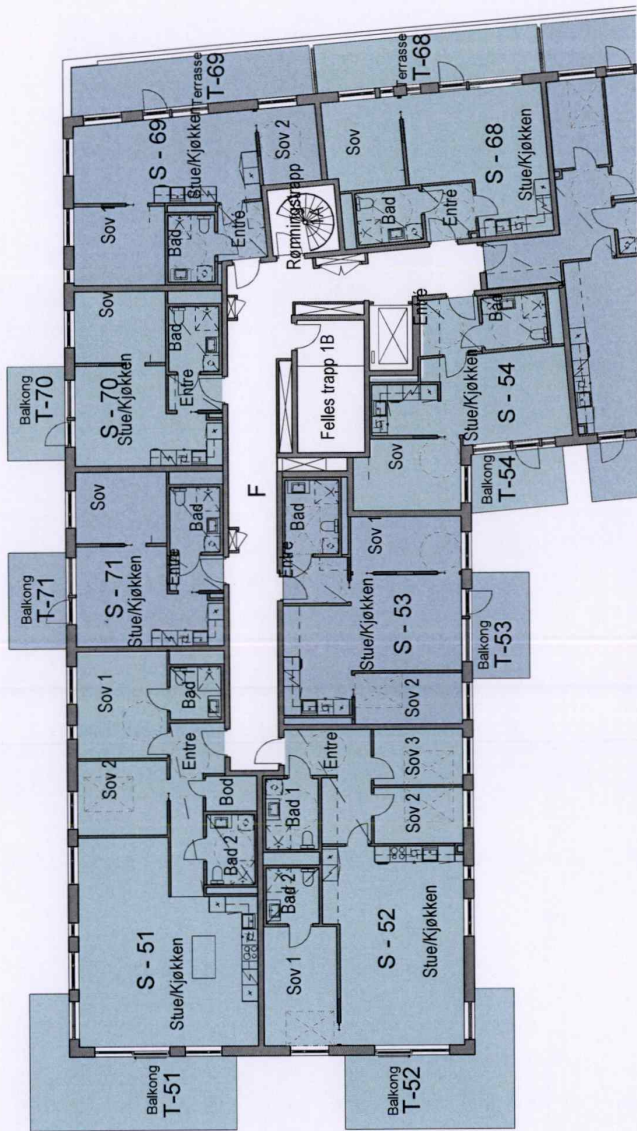


**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 04 del 2**

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSTATUS:	TEGN. NAVN:	REV.:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	S-11420	
DATE:	MÅLSTOKK:			
06.06.22	1:250			



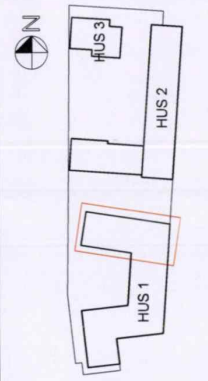
- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLEDEL

**SELVAAG BOLIG**

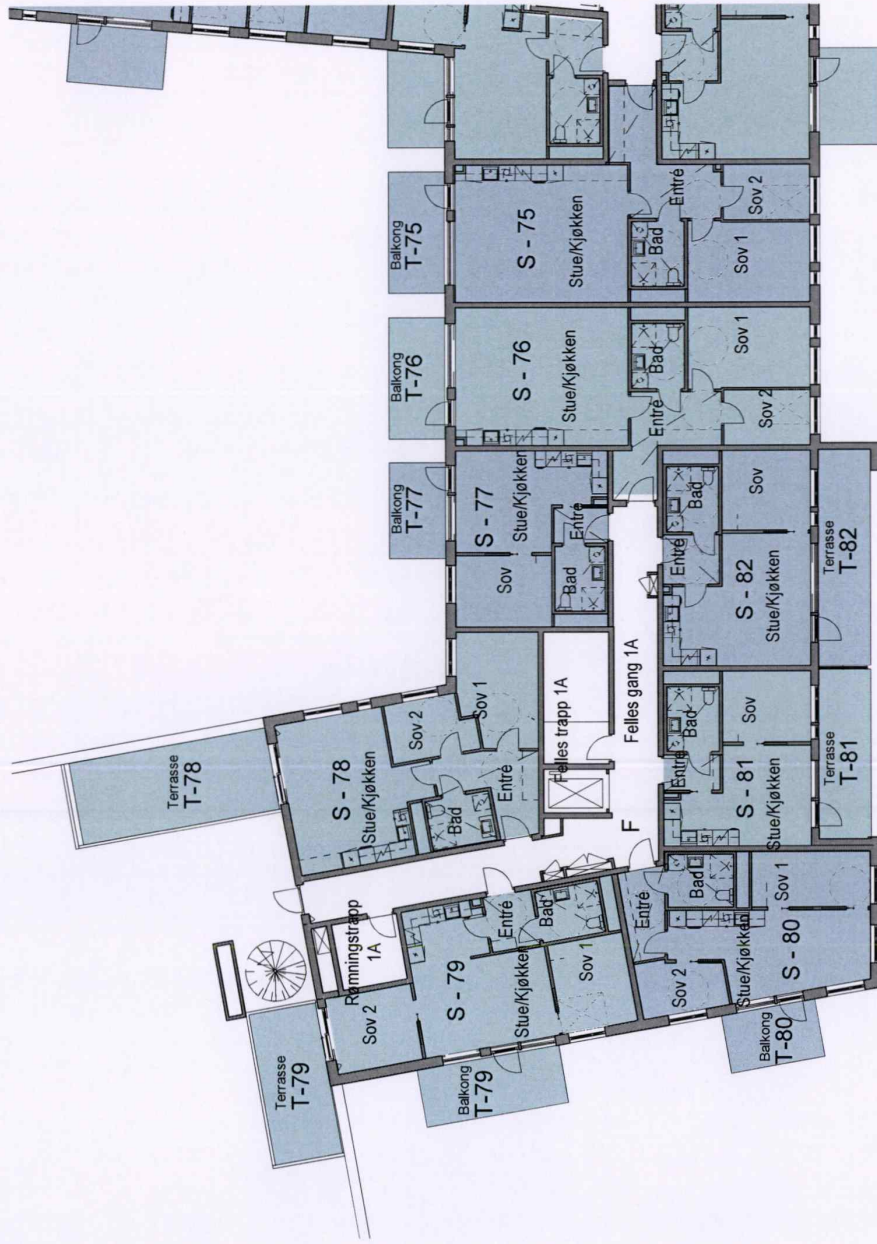
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV:
DATE: 06.06.22	MÅLSTORKE: 1:250	TEGN. NAVN: S-11430	

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



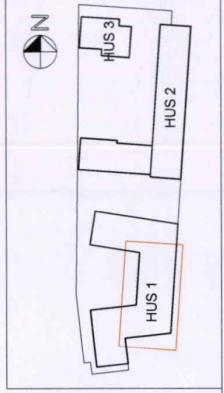
Hus 1 - Plan 04 del 3



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLEDEL

**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 35 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

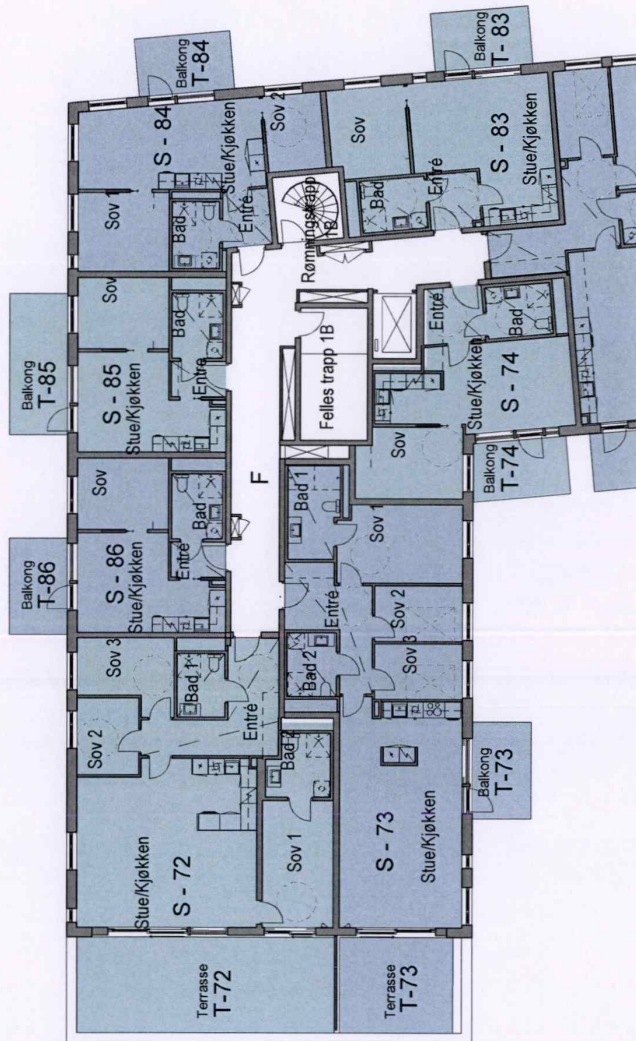
**SELVAAG BOLIG**



**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**Hus 1 - Plan 05 del 1**

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSTATUS:	TEGN. NAVN:	REV.:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGS	TEGNER:	
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGNERINGEN	S-11510	
06.06.22	1:250			



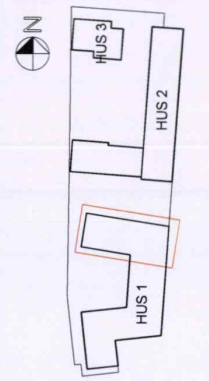
- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL

**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 05 del 2**

**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



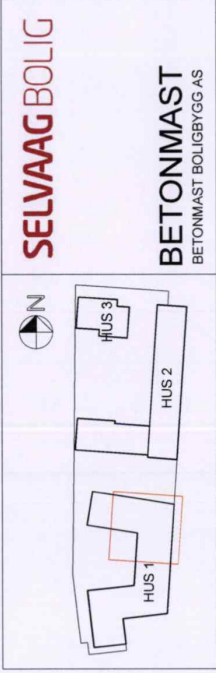
TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEKNIKTILGANG:	SEKSJONERINGSTEGNINGER
JAH	SSV	TEKNIKTILGANG:	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MÅLSTOKK:	TEKNIKTILGANG:	REV:
06.06.22	1:250	S-11520	

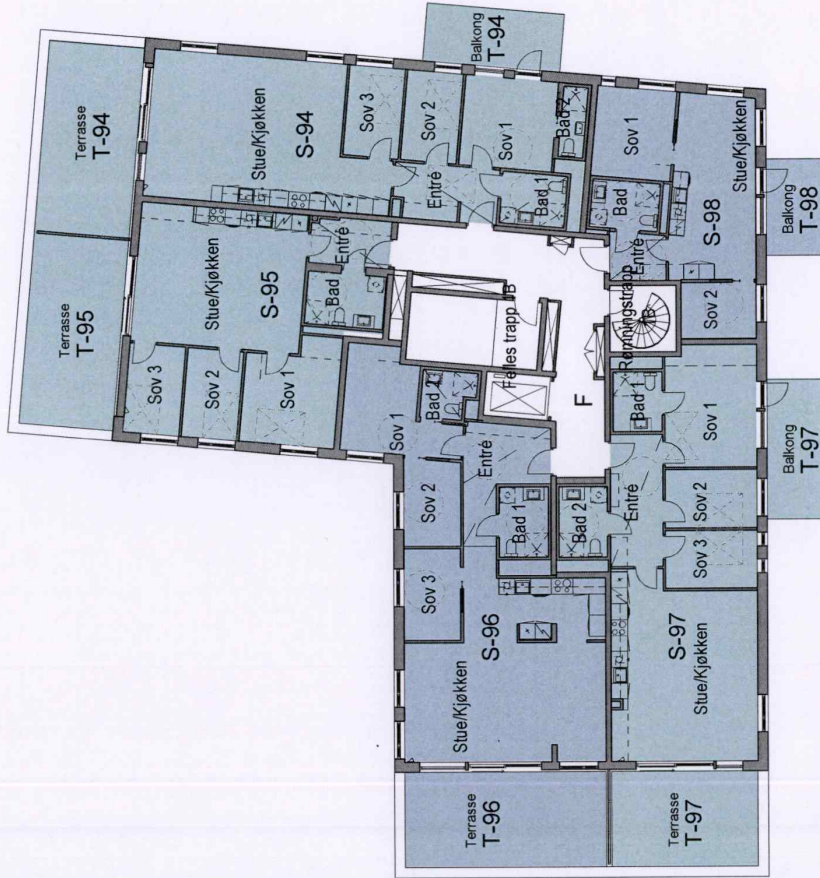


**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 06**

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNERENS NAVN:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. NAVN:
06.06.22	1:250	S-11610
		REV.:





**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

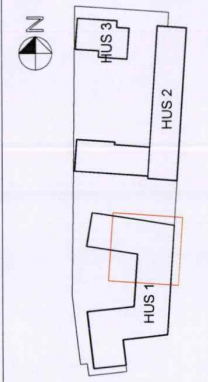
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 07**

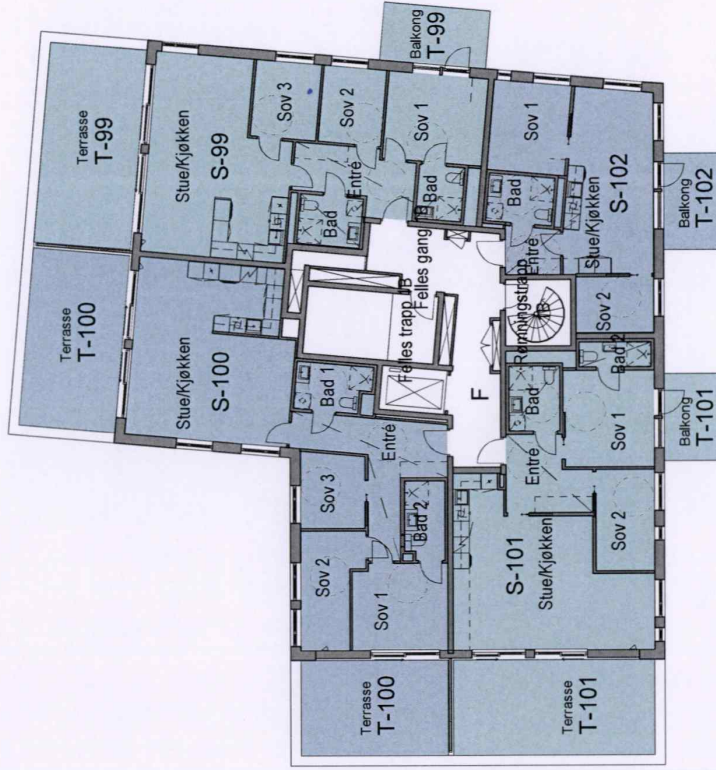
TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSSTATUS:	REVISJON:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. MAN:	REV:
06.06.22	1:250	S-11710	



**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGAREAL
- F = FELLESEDEL



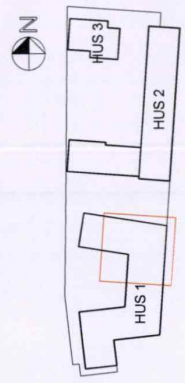
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 08**

TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEGNINGSSTATUS:
JAH:	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. NAVN:
06.06.22	1:250	S-11810
		REV.:

**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL



**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

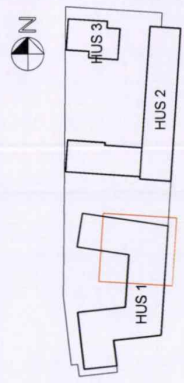
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 1 - Plan 09**

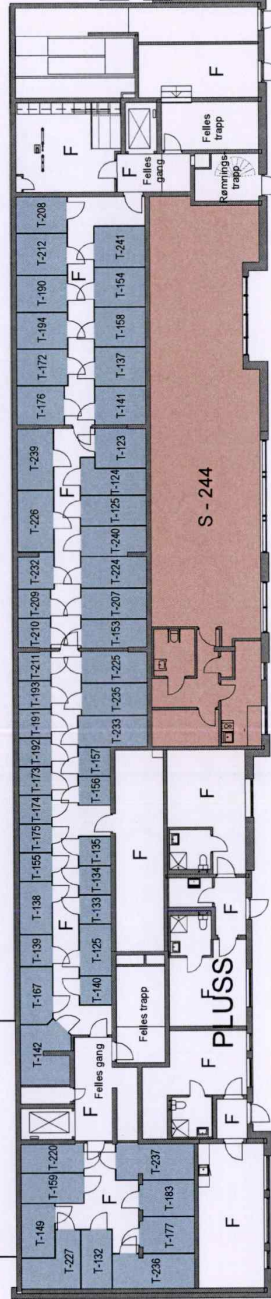
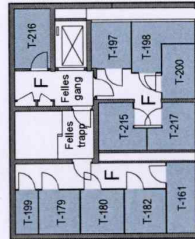
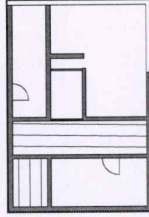
TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV:
DATE: 06.06.22	MÅLSTORRE: 1:250	TEGN. MAN: S-11910	

**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLEDEL



- NØRING
- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSSAREAL
- F = FELLESEDEL

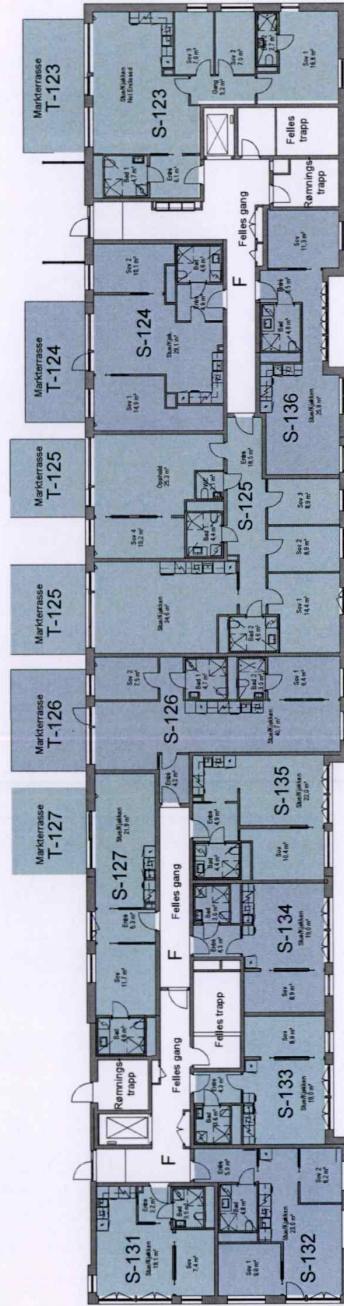
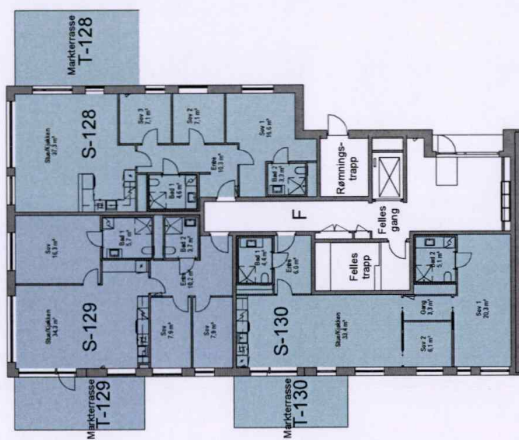
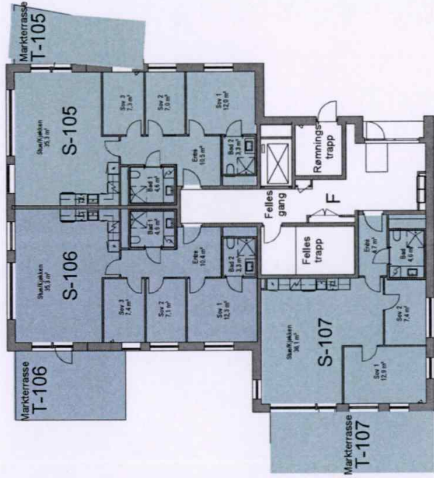
**SELVAAG BOLIG**

**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 U1**

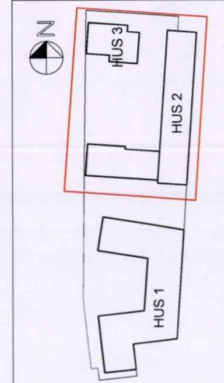
TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV.:
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NAVN: S-21U10	



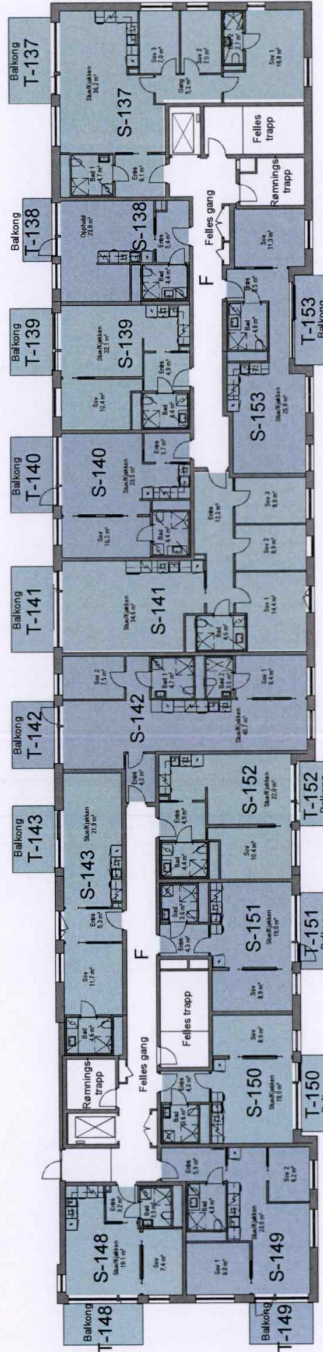
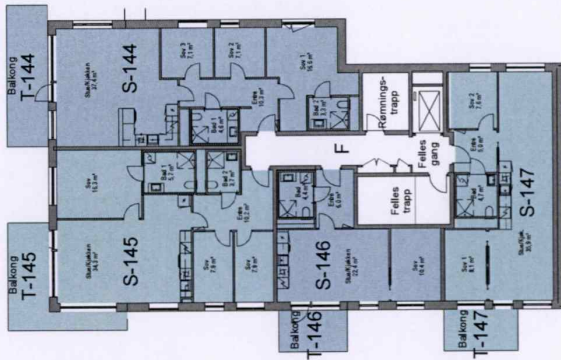
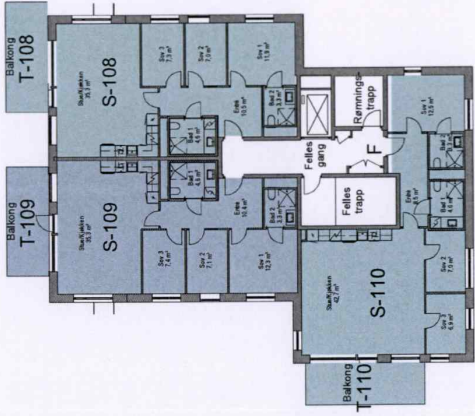
S = HOVEDDEL  
 T = TILLEGGSAREAL  
 F = FELLEDEL

**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**

**SELVAAG BOLIG**  
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



TEGNET:	KONTROLLERT AV:	TEKNIKKSTATUS:	REV.:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER	
DATE	MALETTORIK	TEGN. WÅR	S-21100
06.06.22	1.350		



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL

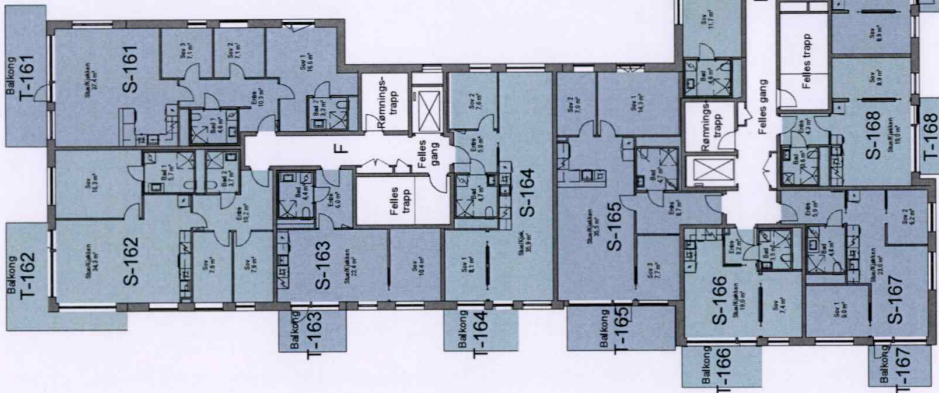
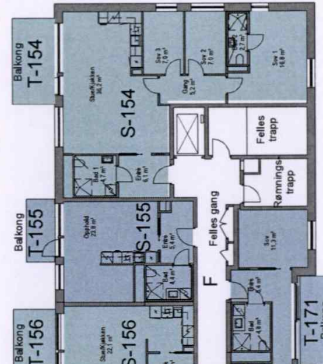
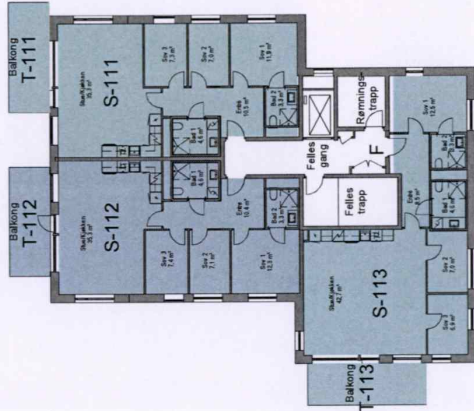
**SELVAAG BOLIG**

**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:	TEKNIKKSTATUS:
JAH	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. NÅVN:
06.06.22	1:350	S-21200
		REV.:

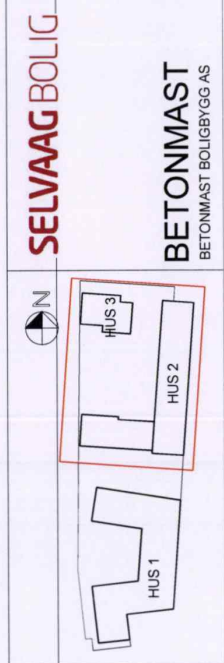


S = HOVEDDEL  
 T = TILLEGGSAREAL  
 F = FELLESEDEL

**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**




TEKNET/ JAH	KONTROLLERT AV	TEKNIKSTATUS:
	SSV	SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE:	MÅLSTOKK:	TEGN. MÅN
06.06.22	1:350	S-21300
		REV.:



**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS



 S = HOVEDDEL  
 T = TILLEGGSAREAL  
 F = FELLESEDEL



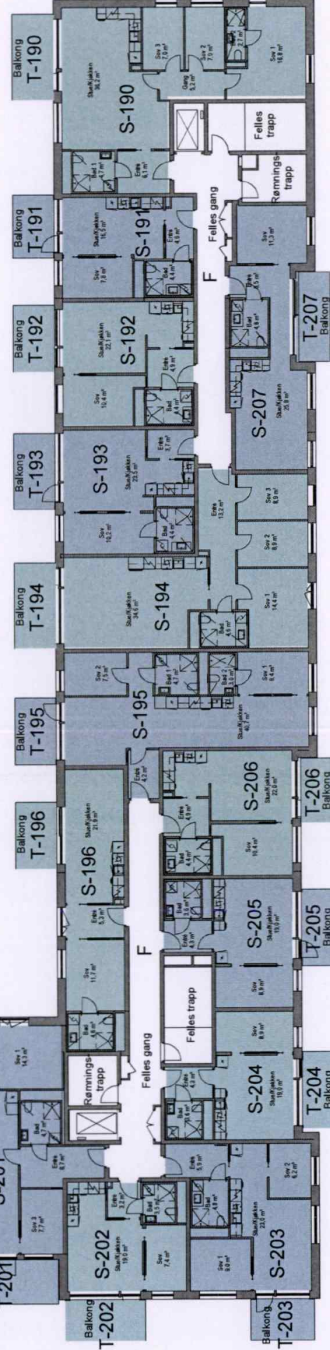
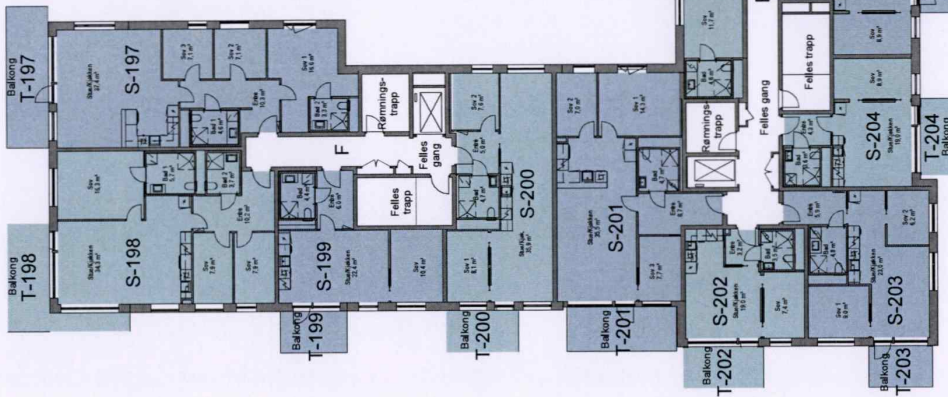
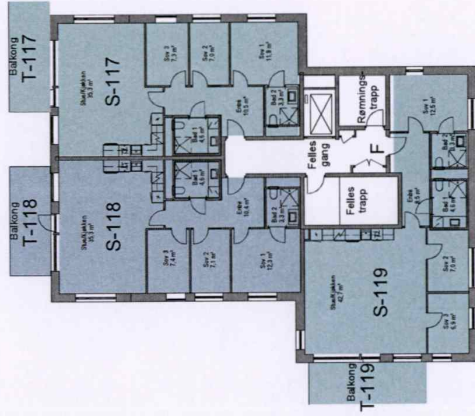
**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
BETONMAST BOLIGBYGG AS

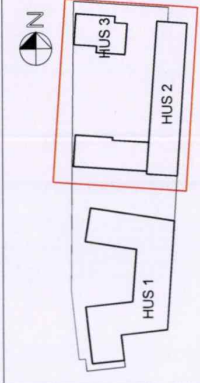
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 2 og 3 - Plan 4**

TEGNET JAH	KONTROLLERT AV SSV	TEKNIKSTATUS SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE 06.06.22	MÅLSTOKK 1:350	TEGN. NÅN S-21400
		REV.



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL



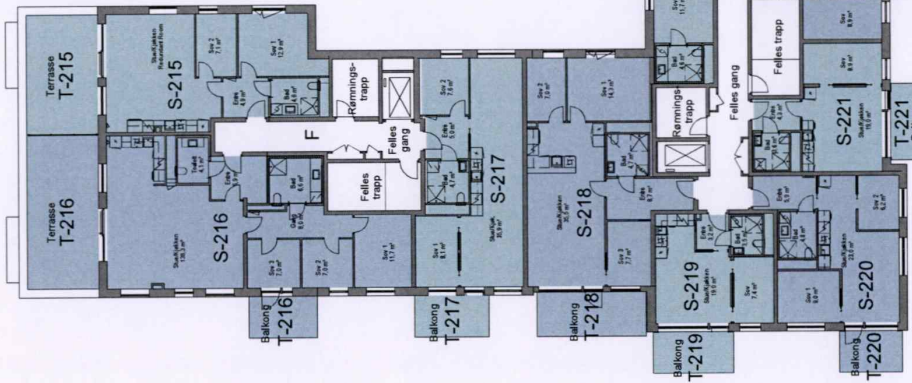
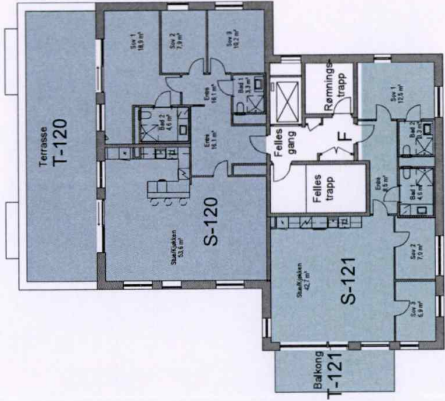
**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

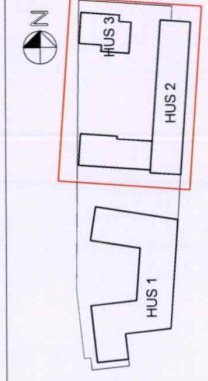
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 2 og 3 - Plan 5

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NAVN: S-21500
		REV.:



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL

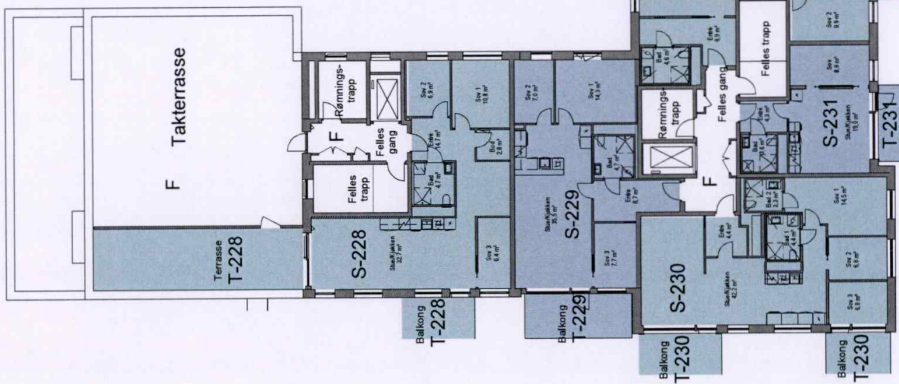
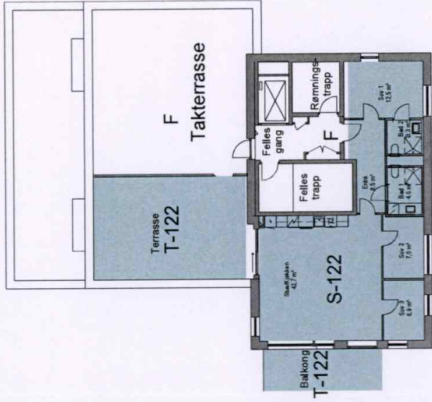


**SELVAAG BOLIG**  
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

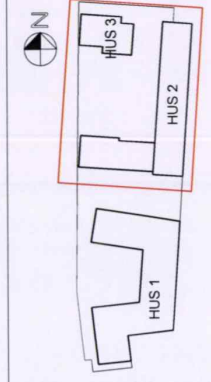
**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 2 og 3 - Plan 6**

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV.:
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NAVN: S-21600	



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESEDEL



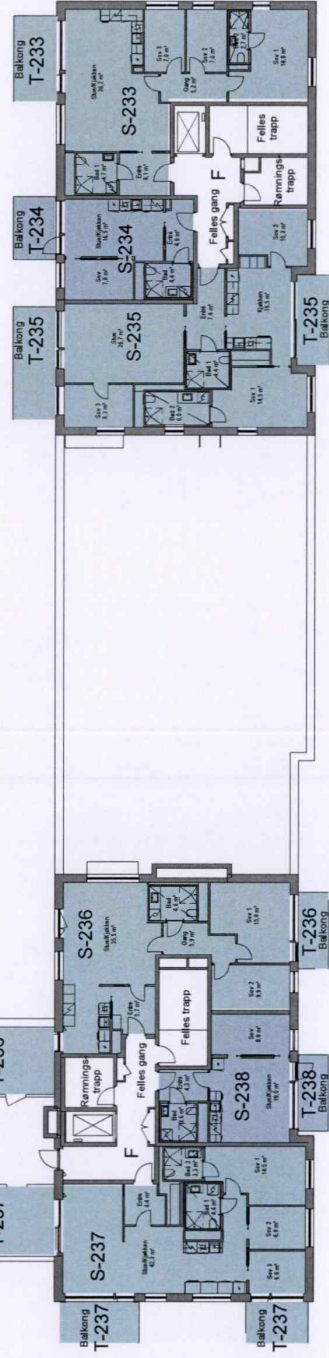
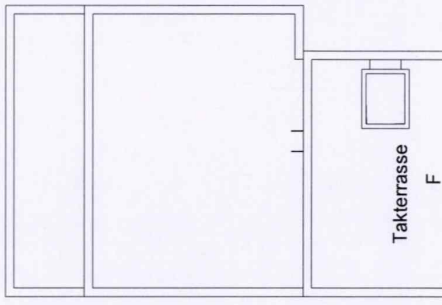
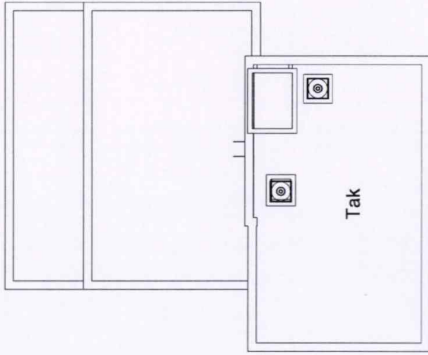
**SELVAAG BOLIG**

**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 7**

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSV	TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE: 06.06.22	MALEFORSK: 1:350	TEGN. NÅVN: S-21700
		REV.:



S = HOVEDDEL  
 T = TILLEGGSSAREAL  
 F = FELLESEDEL

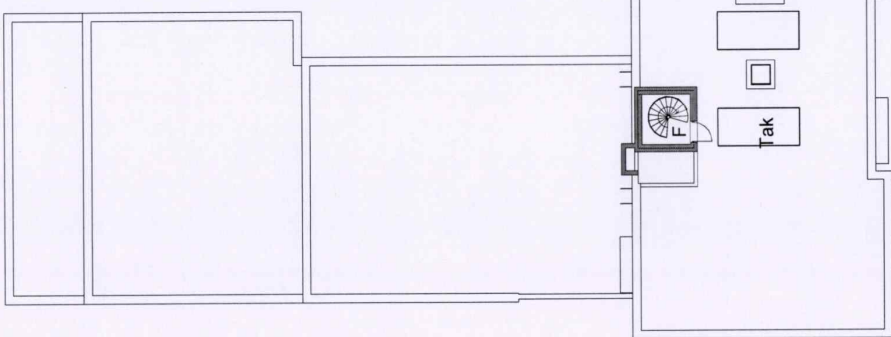
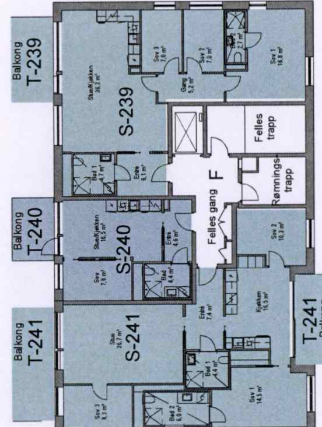
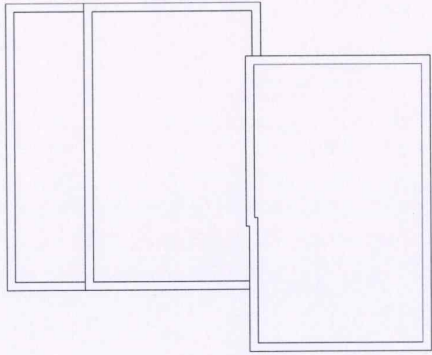
**SELVAAG BOLIG**

**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 8**

TEGNET: JÅH	KONTROLLERT AV: SSV	TEKNIKSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV.:
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NÅR: S-21800	



**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**  
 Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

**Hus 2 og 3 - Plan 9**

**SELVAAG BOLIG**

**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**S = HOVEDDEL**  
**T = TILLEGGSAREAL**  
**F = FELLESEDEL**

TEGNET: JAH1	KONTROLLERT AV: SSV	TEKNIKSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER	REV.:
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NAVN: S-21900	



Lørenskog

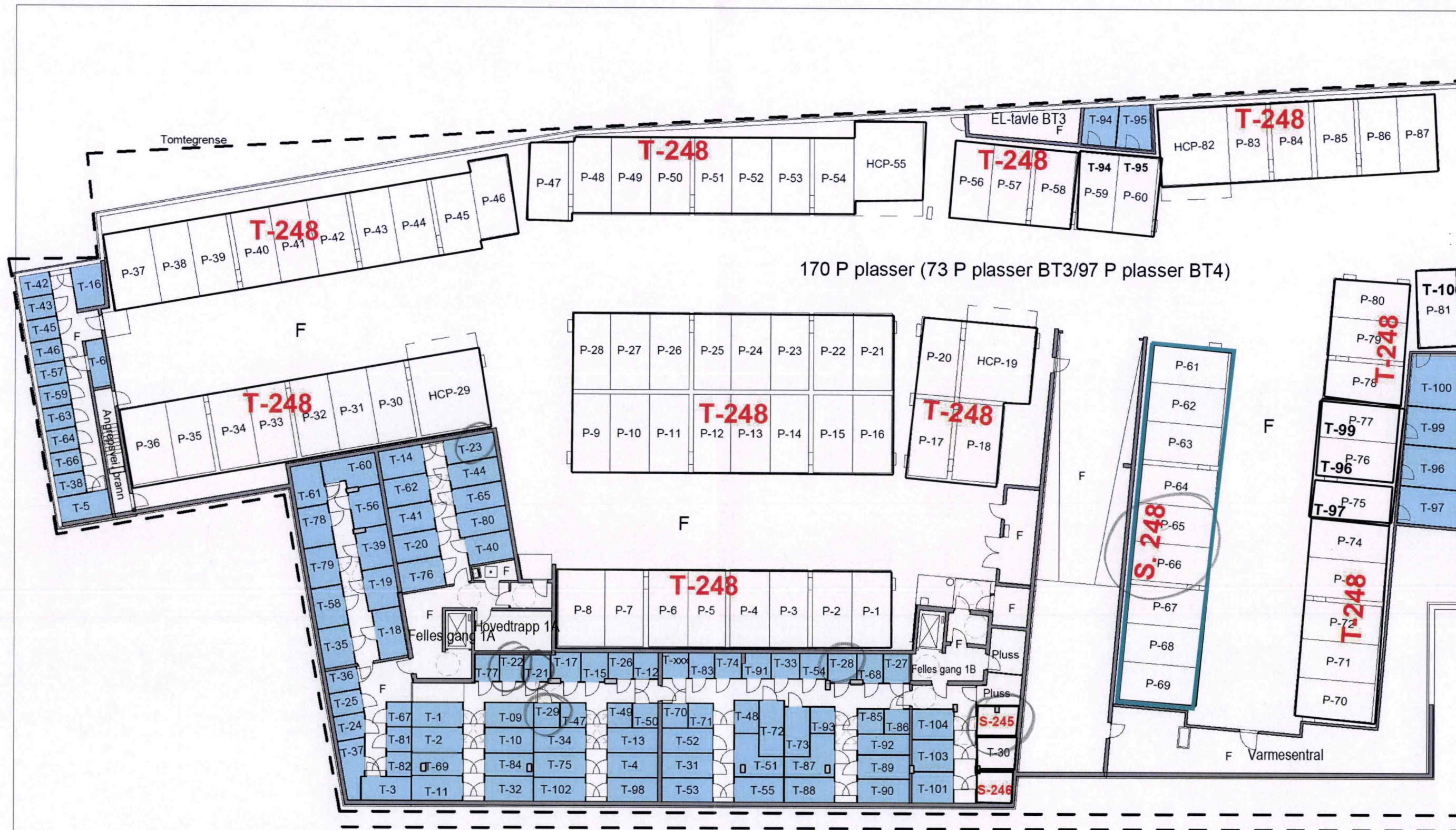
Dato:  
07.11.2022  
Målestokk:

1:1000

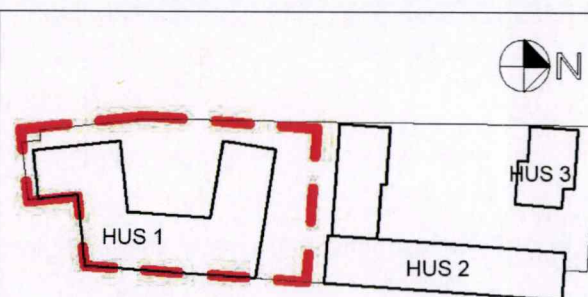


UTM-32

Situasjonskart



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLESDDEL



**SELVAAG BOLIG**

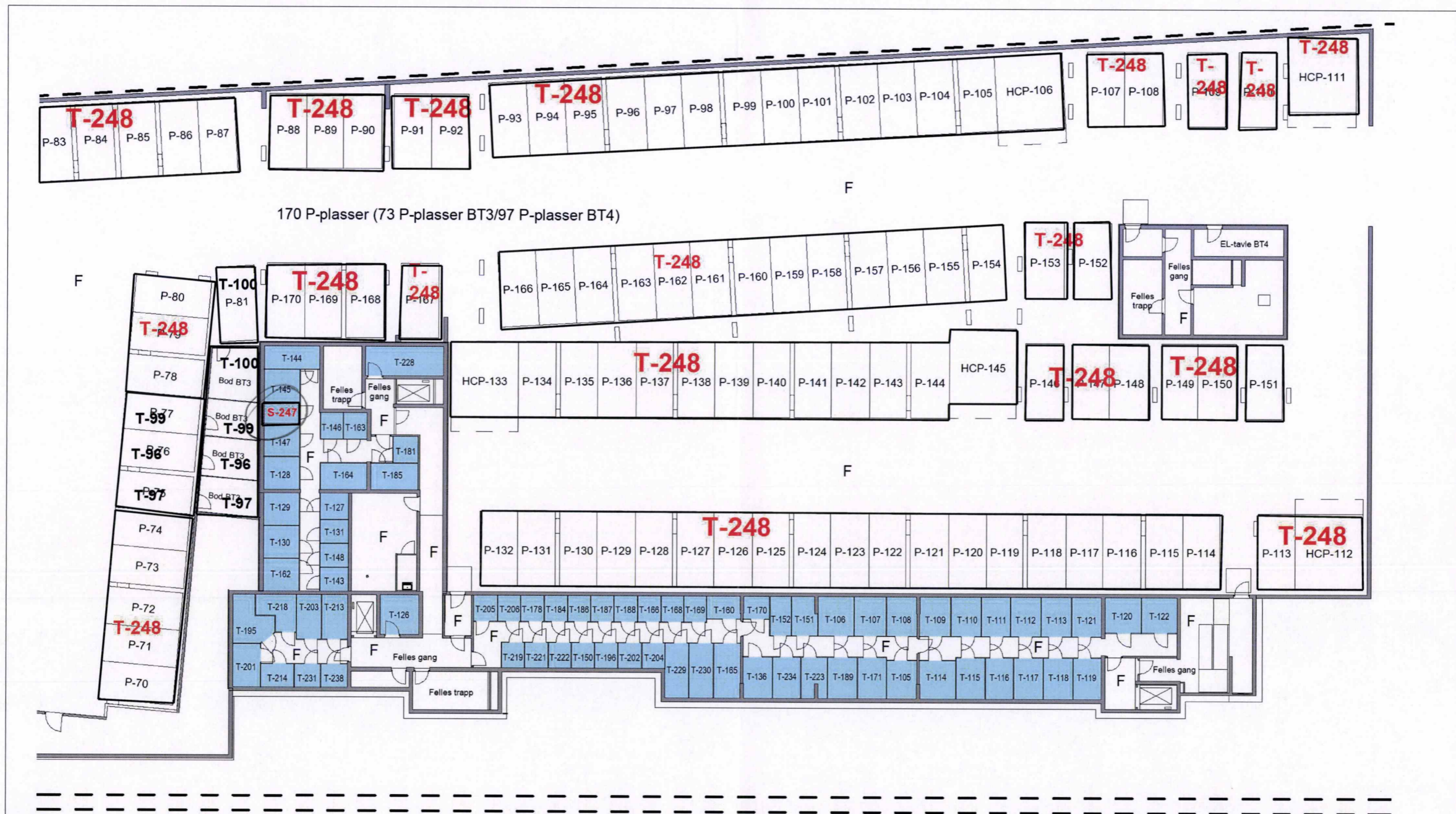
**BETONMAST**  
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

**SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4**

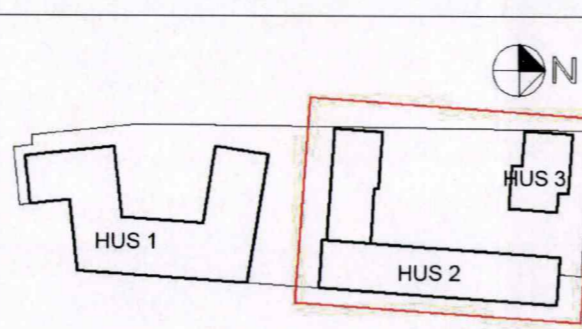
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463

Hus 1, parkering plan U1

TEGNET: JAH	KONTROLLERT AV: SSv	TEGNINGSTATUS: <b>SEKSJONERINGSTEGNINGER</b>
DATO: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:250	TEGN. NAVN: S-1U110
		REV.:



- S = HOVEDDEL
- T = TILLEGGSAREAL
- F = FELLEDEL



**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: JAH	KONTROLLERT AV: SSv	TEGNINGSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATE: 06.06.22	MÅLSTOKK: 1:350	TEGN. NAVN: S-21U20
		REV.:

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS  
v/Margrethe Falck  
KO, 1177 OSLO  
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0045 . Vår ref.: 1595-1-077

Dato: 29.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerbyen 2 Sameie  
Organisasjonsnr: 930783463  
Seksjonseier: Latif, Nadim  
Medeier: Latif, Noor  
Medeier: Latif, Zill-E-Huma  
Leilighetsnummer: 077  
Adresse: Rådmann Paulsens Gate 36, 1473 LØRENSKOG  
Seksjonsnummer: 77  
Gnr. 102  
Bnr. 463

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8592413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Felleskostnadene økes med kr 3.03% fra 01.01.2026 Selvaagavgiften er på kr 1136 fra 01.01.2026 A-konto Redusres med 12% fra 01.01.2026

Garasje: snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og eller i utbyggingsområdet ""Skårerbyen"". Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/ kommunal vann og avløp ved ISTA Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/>

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 tilknyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 714,58,-

Herav:

Akto varme,vann,avl.	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	829,58	
Internett pakke	1 292,00	
	593,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	120,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 335,-
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](mailto:rushil.kumar.pathak@obos.no) eller telefon: 22 86 83 08.

**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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Harald Langøy, e-post: [skarerbyen2-pluss@styrerommet.no](mailto:skarerbyen2-pluss@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

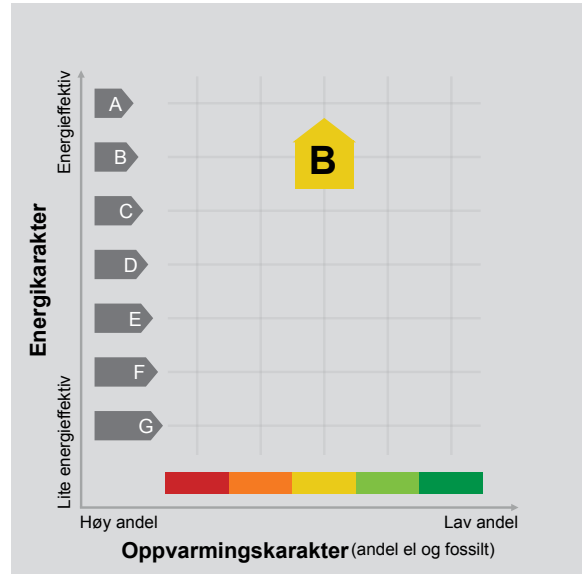
# Eierskiftetjenester 2026



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 36
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818311
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-225898
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2023  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 38  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja


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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rådmann Paulsens gate 36	300818311	H0501	77	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	9 m <sup>2</sup>
Areal tak	38 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	38 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	38 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	99 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	223,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,38 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,82
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.3.2024

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

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,3 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	107,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 275 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 673 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 275 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 848 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 427 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 275 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,6 %
--------------------------------------	--------

# 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.

Brodde/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 tillatt 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 rørpropplegg 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. Elektrikerarbeid 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 vaktsselskap 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 tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill. Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

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

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

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

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. 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 forstås 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 markplating, 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 godkjenning 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 sjenende 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 tvangsfullbyrdsloven 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.

## **RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UMLEIE 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**

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

## 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 karmen, 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](mailto: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: .....

## ORDENSREGLER

### FOR

### SERVICEOMRÅDET SKÅRERBYEN PLUS

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. Bruk utover fastsatte åpningstider må avtales med vertskapet.

Serviceområdet er forbeholdt beboerne og deres gjester. Man kan ha med inntil 4 gjester. 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 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 oppvaskmaskin eller 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. Selskapsområdet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 24.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Bruk utover kl. 24.00 er kun tillatt fredag og lørdag. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00  
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. Røyking utenfor husets fasade er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester.

5. Når selskapsområdet benyttes til private arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsområdet kan bare reserveres for **egne arrangement**. Det er ikke tillatt å reservere området for utenforstående eller til kommersielle formål.

Securitas utfører inspeksjon hver natt og blir informert om hvem som er ansvarlig for arrangement. Brudd på ordensregler som krever utrykning fra Securitas, vil omkostninger bli belastet ansvarlig leietaker.

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

**Lobbyområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i selskapsområdet.**

6. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement, med mindre selskapsområdet er utleid.  
På kjøkkenet gjelder egne regler for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.
7. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid.  
**Det er ikke tillatt å invitere inn utenforstående.** Unntak for personlig trener og instruktør.  
Sko som brukes til og fra treningsrommet skal settes utenfor rommet.

8. Alt utstyr skal settes på plass og tørkes av 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.
9. 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.
10. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.
11. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

Brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og utestengelse fra serviceområdet på inntil 3 måneder.

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

## 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 service 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. Hygiene krav 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.**

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

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

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

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

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

### **§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.

Brodde/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 rørpropplegg 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.

Elektrikerarbeid 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 vaktsselskap 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, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillatt 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 eller klar terrassebeis.

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

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

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt.

## **§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 markplattning, 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 godkjenning 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.

## **RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UMLEIE 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**

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

## 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 karmen, 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](mailto: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: .....

# 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 seksjoneringsøknaden.

(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 sameiebrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

#### **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:

1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, 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 beplantning, nyplantning 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:**

- 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 oppbærer 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 bebos 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 avtafefestet 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.

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 garasjekjeller

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.

(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 karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringskap 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 hæverk.

(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 insekter 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.

## **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.*

*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.

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 seksjonseierens 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 sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(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 tjuе 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.

### **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

- 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. 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.

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.

## 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, sammenføring 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 kameraovervåking er å forhindre hærværk og innbrudd.

---

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

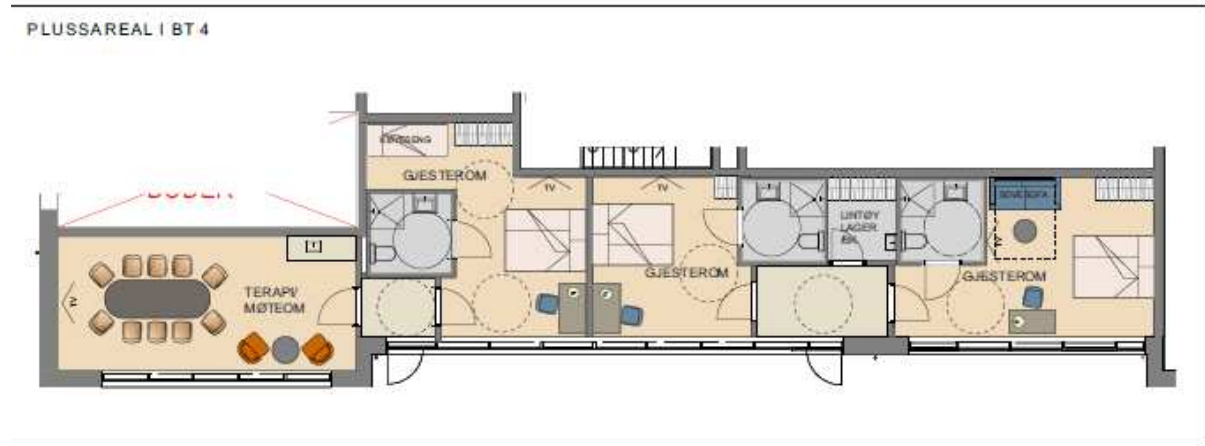
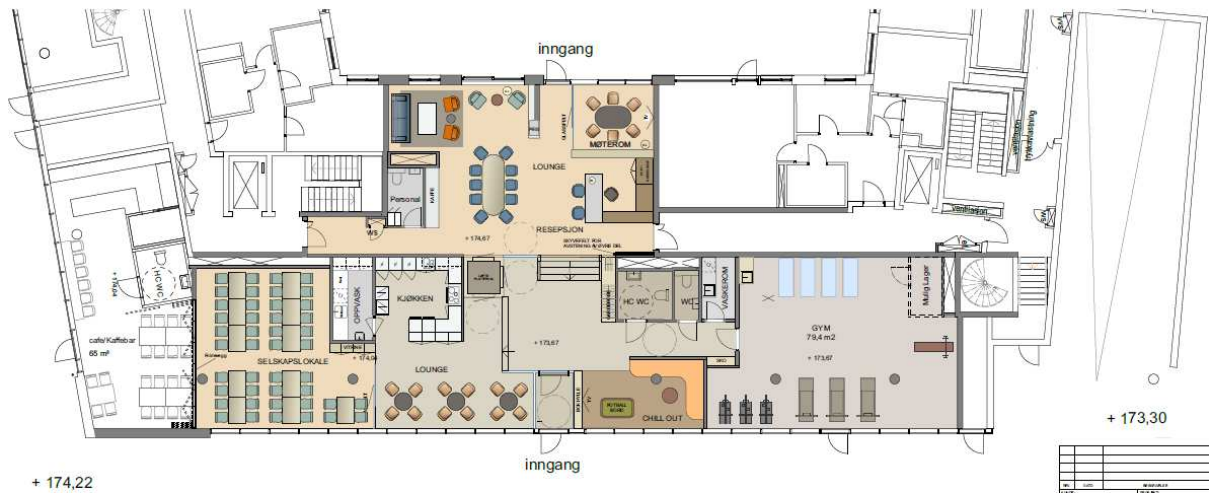
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#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

**#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2**  
 [Foreløpig – kan bli endret ifbm med detaljprosjektering]



## #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.

## § 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.

## § 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 "Skårerbyen" 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

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 ferdigstilling 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 ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret i 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 forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre 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.

## § 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.

## **§ 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

# 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. Endret på ordinært årsmøte 26. april 2026.

### 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 seksjoneringsøknaden.

(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 sameiebrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

#### **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:

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 beplantning, nyplantning 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:**

- 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 oppbærer 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 bebos 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 avtafefestet 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.

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 innenfor Skårerbyen 2 Sameie.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeleggets ferdigstilling 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 garasjelegget**

Skårerbyen 2 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjelegget 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 garasjelegget 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 garasjekjeller
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.

(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 karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringskap 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 hærværk.

(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 insekter 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.

### **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.*

*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 garasjelegget 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.

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 seksjonseierens 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 sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Varamedlem vil tre inn i fratrudd styremedlems verv ut det fratrudd styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

(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 fratrudd før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratruddelsen. Ved fratrudden må forretningsfører varsles.

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

(7) Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(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 tjuе 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.

### **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 stede 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

- 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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 forsikringselskap. 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.

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.

## **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, sammenføring 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 kameraovervåking er å forhindre hæververk og innbrudd.

---

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

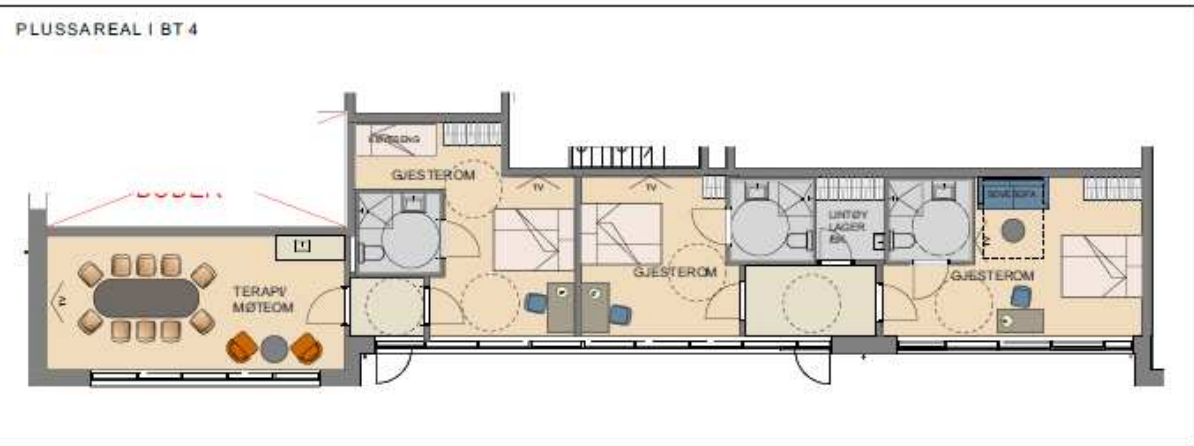
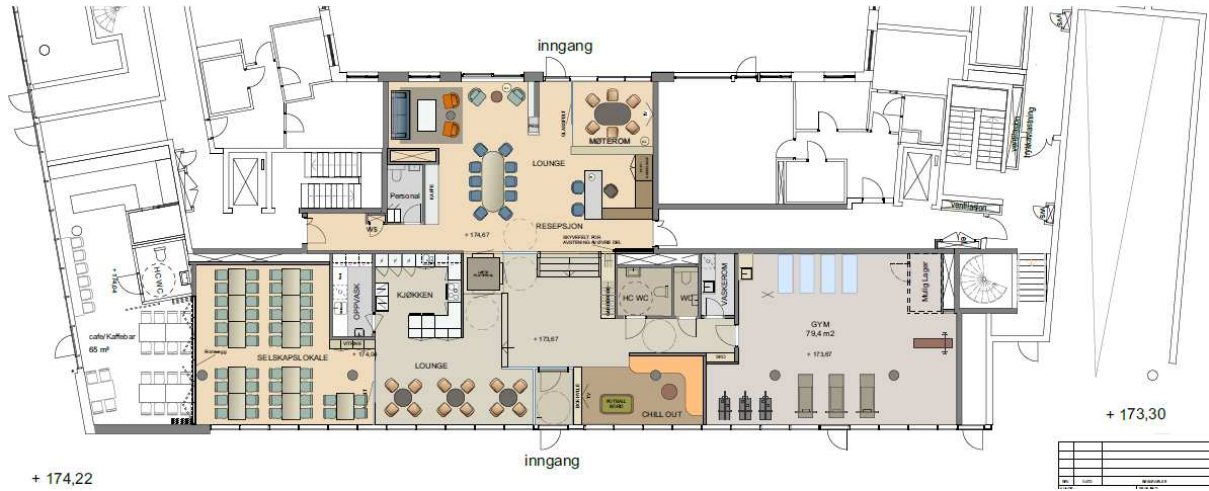
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#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

**#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2**  
 [Foreløpig – kan bli endret ifbm med detaljprosjektering]



## #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.

## § 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.

## § 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 "Skårerbyen" 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

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 ferdigstilling 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 ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret i 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 forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre 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.

## § 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.

## **§ 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

# Protokoll til årsmøte 2026 for SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 930783463

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 10:00 til 26. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Lars Harald Langøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Morten Winger er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1.670.162,- overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Vedtekter, endring vedr utleie

Sameiet har mange leiligheter for utleie. For å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

Styret foreslår å endre vedtektenes §2 , pkt 2-1 ved å legge til følgende tekst:

En seksjonseier kan ikke uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligge saklig grunn.

Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform. Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

**Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:**

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.

**Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):**

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.

En seksjonseier kan ikke, uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform. Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

(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.

### Styrets innstilling

Sameiet har mange leiligheter for utleie, for å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass

Styret ser det som en utfordring med kontroll av kjøretøy og personer i vårt garasjeanlegg, dersom garasjeplasser selges til andre enn seksjonseiere i vårt Sameiet.

Styret ønsker å endre vedtektenes §4, pkt. 4-2.1 på den måten at det kun er lov til å selge garasje plass innen sameiet.

Følgende endring (uthevet) i avsnitt 2: Slette følgende i siste setning : **eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»** og erstattes med: **innenfor Skårerbyen 2 Sameie**

Styret foreslår videre å slette avsnitt 3 i sin helhet : **Utbygger (Skårer Bolig) 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 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 etter endring (endringer fremhevet):

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 adkomstrett 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.

#### Styrets innstilling

Det er ikke ønskelig å ha eiere av garasje plass som ikke samtidig eier bolig i sameiet.

Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene.

#### Forslag til vedtak:

Endringene i vedtektene vedtas.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Transparent kommunikasjon i sameiet

Fremmet av: Bendik Seierstad Kolstad

I forbindelse med innkalling av ekstraordinært møte utsendt 4 Juni 2025, brukte jeg Facebook gruppen «Skårerbyen 2 sameie» for å fremme min bekymring av styrets behandling av saken. Jeg var kritisk til at styret ønsket å selge sameiets fellesareal uten dokumentasjon av verdivurdering og feil utforming av sak for å eventuelt gjennomføre prosessen.

I den forbindelse ble jeg kastet ut av facebookgruppen, som er det eneste forumet hvor en kan engasjere seg i sameiet digitalt, og innlegget ble slettet.

En gruppe som først var «for eiere og beboere» ble parallelt endret til «for beboere.»

Jeg opplever at muligheten for diskusjoner og ytringer er svært begrenset i sameiet, når man som seksjonseier ikke kan ytre seg kritisk uten å bli kastet ut fra det eneste forumet hvor en kan ytre seg.

Styret har deaktivert muligheten for den enkelte beboer og seksjonseier til å ytre seg i oppslag på Vibbo, og de har deaktivert muligheten for å kommentere på nyheter på vibbo.

Når seksjonseiere blir kastet ut av facebook gruppen som gjenstår som eneste forum for å ytre seg, så er jeg bekymret for styrets håndtering av demokratiet i sameiet.

Jeg er bekymret for at berettiget kritikk ikke blir hørt, eller at andre ikke får muligheten for å gjøre seg opp sin egen mening. En forutsetning for digitale årsmøter er også en god digital plattform som legger opp til ytring.

Selv har jeg over åtte år med styre erfaring og har alltid jobbet med åpenhet i kommunikasjon fordi et engasjert sameiet er verdiskapende for sameiere og beboere. Dette gir også god innsikt for styret om hva som engasjerer sameiere og beboere, og gir bedre gjennomslag for saker samt styrets prioriteringer.

Jeg ber derfor årsmøtet ta stilling til at styret skal instrueres til å føre en mer transparent kommunikasjon, der det skal være mulig å kommentere på Vibbo gjennom både innlegg og oppslag.

Det er naturlig at styret setter rammer for hvordan dette skal praktiseres for å unngå spam og trakassering.

Det vesentlige er at sameiere og beboere kan engasjere seg i saker om angår felleskapet, driften, saker for årsmøter og ligende saker.

Det blir allerede brukt tid og ressurser på å monitorere facebook gruppen, som er styreleder sin «private gruppe»- uten noen faktisk tilknytning til styret. Det ville vært fint om styret i stedet prioriterte Vibbo som er en plattform laget for dette.

Jeg syntes det er leit å årsmøtebehandle retten til å engasjere og ytre seg- men her er vi.

### Styrets innstilling

Sameiet består av 241 seksjoner, kommunikasjon med seksjonseiere og beboere går via VIBBO. Styret behandler et stort antall meldinger i Vibbo. Alle som tar kontakt med styret får tilbakemelding.

En generell åpning for innlegg og diskusjoner vil kunne gjøre at viktig informasjon fra styret "forsviner", og gir økt arbeidsmengde for styret. Styret har allerede etablert nyhetsbrev for informasjon til beboere.

Styret oppfatter dette forslaget som en endring av vedtektene § 1-4 og en endring krever 67 % flertall for å bli vedtatt.

Styret er valgt av seksjonseiere nettopp for å ta beslutninger på vegne av seksjonseiere uten at dette skal opp til diskusjon eller votering fra sak til sak utenfor årsmøtet, det uthuler ordningen med et styre h.h.t vedtektenes §8-4:

(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.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 47

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

Fremmet av: Lars Magnus Tangen

Jeg foreslår at det åpnes for at eier kan parkere to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene står innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

Begrunnelse

Bedre utnyttelse av areal

To motorsykler vil i de fleste tilfeller oppta mindre plass enn én bil. Dette gir en mer effektiv bruk av eksisterende parkeringsareal.

Ingen ulempe for andre beboere

Så lenge begge motorsyklene står innenfor oppmerket plass, vil det ikke påvirke naboplasser, fremkommelighet eller sikkerhet.

Rimelig disponering av egen parkeringsplass

En parkeringsplass er knyttet til en boenhet, ikke nødvendigvis til én spesifikk type kjøretøy. Det er derfor rimelig at eier kan disponere plassen fritt, så lenge det ikke er til ulempe for andre og det er kjøretøy med skilt som står parkert der og er innenfor oppmerking.

Enkelt å regulere

Ved behov kan det presiseres at begge kjøretøy må stå innenfor oppmerket plass og ikke være til hinder for andre. Dette sikrer en ryddig og forutsigbar ordning.

Dette vil kunne ta av last på ordinære plasser, spesielt ettersom at det er svært begrenset MC parkering. Da kan en evt. dele plass.

### Styrets innstilling

Endringen, hvis vedtatt, legges etter setningen i §3 i Husordensreglene:

Parkeringsplass i garasjen skal kun inneholde ett kjøretøy per plass, lagring av bilhjul eller annet på parkeringsplassen er ikke tillatt.

#### Forslag til vedtak:

Det tillates å parkere inntil to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene er plassert innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Valgkomité

Fremmet av: Anne Kjersti Rustad

Styret etablerer en valgkomité for neste års generalforsamling

### Styrets innstilling

Styret anbefaler i prinsippet forslaget, med en endring. Dette er et forslag ment kun for neste års årsmøte. Det vil være unaturlig å velge medlemmer som sitter mer enn 1 år.

Styret foreslår forslaget endret til:

Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

#### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 77  
Antall stemmer mot saken: 11  
Antall blanke stemmer: 27  
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 52  
Antall stemmer for vedtak 2: 28  
Antall blanke stemmer: 27  
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Re-Seksjonering

Fremmet av: Diana Nilsen

Hei Alle i Styret og Beboere i Sameiet

Vi Bor i Rådmann Paulsens Gate 54

Leilighet nr H0103 som egentlig var 2 leiligheter og Er slått sammen,

Vi ønsker med dette Deres samtykke om å

gjøre en Re-Seksjonering Av såkalt Felles-areal, (slå 2x Plattinger sammen)

Vi Bor i første etasje og Har 2x Plattinger med 2x Verandadører (dvs 1x Verandadør på Hver side av Plattingene,

I mitten så har vi noen Jord/Busk som er 2.5m ganger 4m som er en Fellesområde men brukes absolutt ikke av noen andre en oss selv fordi den er Plassert akkurat mellom våre 2x Plattinger, skal sende bilde med,

Og nå har vi snakket med styret og styret må gjøre dette på Riktig Formulering denne gangen, og det vi ønsker er att vi skal slå sammen våre Plattinger Dvs att vi i mitten har tenkt å bygge en platting til på 2.5m ganger 4m det som er jord/Busk nå, att det skal forlenges og bygges om til 1

Stor Platting, og setter stor pris hvis dere kunne Gi oss denne Muligheten snarest?

Vår intensjon er ikke å ha store fester og gjøre noen utenom det Vanlige eller forstyrre ekstra våre Naboer, men forholder oss Selvfølgelig til Vanlige Husordensregler i Sameie, Nattero og vise Hensyn til Våre Gode Naboer,

Alt av Kostnader, Gebyrer, arbeid og Matrialer skal vi personlig stå for og ikke Kreve noen andre for det,

Og håper att både styret og Beboere kan hjelpe oss og Godkjenne det?!!,

Fordi vi har ventet ekstrem lenge nå,

Tusen Takk for deres forståelse og hjelp ang dette,

Mvh : Diana Og Jeff

### Styrets innstilling

Søknaden gjelder seksjon 125.

Styret har gjennomgått saken med advokat for å belyse de formelle sidene av saken.

Styret har også ihensyntatt mindretallsvern via forespørsel (nabovarsel) til nære naboer.

Styret har ingen innstilling i saken. Styret ser ikke at dette vil ha presedens for andre seksjoner.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 41

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 12. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Fremmet av: Sølvi Waagø

Som styremedlem bør man ha eierskap, kjennskap, nærhet, engasjement, egeninteresse ift det man som styremedlem, skal forvalte - som boligmasse, uteområder, økonomi, beboermiljø mm. Dette får man best ved å bo i sameiet.

Sameiet er i tillegg særegent ved at det er knyttet til Selvaag Pluss. Dette forsterker behovet for at styremedlemmene har inngående kjennskap til hvordan det er å bo i sameiet.

### Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Nytt ledd til paragraf 8-1:

Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 13. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Med 241 seksjoner vil et styre som kan risikere å bli bestående av kun tre medlemmer, bli for lite til å ivareta og følge opp sameiets interesser og oppgaver på en god måte. For å sikre kontinuitet vil vara som trer inn som erstatning for styremedlem som, av ulike årsaker trekker seg før perioden er over, tre inn i styremedlemmets verv ut styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret foreslår å endre vedtekter§8-1 (1) , setning 2 Uthevet endring fjernes:

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

Ny setning tilføres:

Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

Opprinnelig tekst:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Ny tekst etter endring i §8-1 (1):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta endringen.

#### Forslag til vedtak:

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 14. Fellesareal-dørmatter

Fremmet av: Tone Iren Trondsen

Romerike brannvesen sier at så lenge det ikke er til hindring ved evt evakuering så har ikke de en regel for at det ikke er lov. De sier det er opptil hvert enkelt borettslag/sameiet. Renhold kan vaske rundt om det skulle være problem for dem. Så vi ønsker at det bør tillates for de som ønsker å ha dørmatte utenfor leiligheten sin.

For å ha trivelige omgivelser kunne det vært fint med noe som kan pynte opp i gangene våre.

### Styrets innstilling

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak:

## ✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 55

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 15. Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører

Fremmet av: Lars Magnus Tangen

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om at det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør.

Dørmatter er et enkelt og praktisk tiltak som bidrar til å holde både fellesarealer og private boliger renere. Spesielt i perioder med regn, snø og skitt vil dørmatter redusere mengden smuss som dras inn i egne leiligheter. Det er tydelig fra vinterhalvåret som har vært.

Videre vil dørmatter kunne bidra til økt trivsel for beboerne, ved at det oppleves mindre sterilt og at det er funksjonelt i hverdagen. For mange er dette en naturlig del av inngangspartiet, og et forbud oppleves som unødvendig strengt og misforståelse av veiledninger og anbefalinger for brannsikkerhet. I forhold til renhold så kan dette også løses enkelt med at man vasker rundt matten istedenfor og at hver enkelt er ansvarlig for renhold under og på siden av egen matte.

Eventuelle bekymringer knyttet til brannsikkerhet eller fremkommelighet kan ivaretas gjennom enkle retningslinjer, for eksempel krav om at dørmatter ikke må være til hinder for rømningsveier eller blokkere fellesarealer slik det er i stort sett alle andre boligsameier.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at det åpnes for bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, innenfor gitte retningslinjer.

### Styrets innstilling

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

### Forslag til vedtak:

## ✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 56

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 16. Uteareal fellesområde

Fremmet av: Tone Iren Trondsen

Skjønner forskjellen på å sitte i gårdsrommet med hund kontra lufte hunden der. Ds bør det kanskje presiseres bedre hva som menes med lufing som da ikke er lov....

### Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til egne presiseringer i husordensreglene §10 for hva som skal være lov innefor sameiets område. Styret mener at dagens ordlyd, som sier at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere, er godt nok.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 51

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 17. Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem

Styremedlem Ebba Parelius meddelte 9. mars at hun så seg nødt til å fratruke sitt styreverv. Varamedlem Borger Løfsgaard tiltrådte som ordinært styremedlem fra samme tidspunkt.

Normal prosedyre er at vara tiltrer for resterende del av fratroppende styremedlems valgperiode som er frem til det ordinære årsmøte i 2027. Saken legges frem her som en formell godkjenning av årsmøtet.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at Borger Løfsgaard fortsetter som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

#### Forslag til vedtak:

Borger Løfsgaard rykker opp til fast styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 18. Valg av tillitsvalgte

Styret er av den oppfatning at, hvis det blir vedtatt at styrets medlemmer må være seksjonseier, beboer eller nærstående til en som bor i sameiet, ref sak 12, er ikke lenger Morten Granhaug valgbar til styret og disse stemmene blir forkastet.

### Innstilling

Styret har vært operativt siden januar 2023, styreleder Lars Langøy, økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder og Nils Gustav Roland har vært i styret i denne perioden.

For å opprettholde kunnskapsbasen og historikken i sameiet vedr daglig drift, avtaler med leverandører, pågående reklamasjoner, HMS etc anbefaler vi at styreleder Lars Langøy og økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder velges videre.

Styret ønsker også at kvinneandelen i styret, etter at styremedlem Ebba Parelius fratrådte , opprettholdes ved at det stemmes på Elin Reierstad Walstad.

Styret ønsker Per Bergersen som varamedlem basert på hans brede erfaring med styrearbeid og generelle brede kompetanse vedr. oppbygning av selskaper og strukturer.

Godt valg.

### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Harald Langøy (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Granhaug

Lars Harald Langøy

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mette Løkken-Gylder (75 stemmer)

Elin Reierstad Walstad (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Granhaug

Mette Løkken-Gylder

Nils Gustav Roland

Elin Reierstad Walstad

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Per Erik Bergersen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Erik Bergersen

Bengt Gerhardsen



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1595

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

# Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 10:00 og lukker 26. april kl. 10:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

**Styret anbefaler alle seksjonseiere å sette seg godt inn i sakene før avstemning.**

For analoge stemmer skal disse sendes møteleder innen fristen:

Lars Langøy

Rådmann Paulsens gate 42

1473 Lørenskog.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtekter, endring vedr utleie
7. Vedtekter, endring vedr salg av garasjeplass
8. Transparent kommunikasjon i sameiet
9. Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

10. Valgkomité
11. Re-Seksjonering
12. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
13. Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
14. Fellesareal-dørmatter
15. Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører
16. Uteareal fellesområde
17. Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Harald Langøy er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Winger er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1.670.162,- overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2025.pdf
2. 1595 SKÅRERBYEN 2 SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
3. 1595 Skårerbyen 2 Sameie revisjonsberetning.pdf

---

#### **Sak 5**

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

---

#### **Sak 6**

### **Vedtekter, endring vedr utleie**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Sameiet har mange leiligheter for utleie. For å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

Styret foreslår å endre vedtektenes §2 , pkt 2-1 ved å legge til følgende tekst:

En seksjonseier kan ikke uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform. Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

#### **Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:**

##### **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.

#### **Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):**

##### **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.

En seksjonseier kan ikke, uten forhåndsgodkjenning av styret, leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Skriftlig søknad om godkjenning av leietager/leietagere skal sendes styret via sameiets digitale plattform. Er ikke søknaden skriftlig besvart av styret innen 2 uker etter at søknaden er kommet frem til styret, skal leieforholdet anses som godkjent.

Eier er pliktig til å registrere leietager/leietagere via sameiets digitale plattform.

(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 kontakinformasjon. 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.

## Styrets innstilling

Sameiet har mange leiligheter for utleie, for å forsøke å unngå problematiske leieforhold ønsker styret å forhåndsgodkjenne leietagere.

## Forslag til vedtak

Endring i vedtektene vedtas.

---

## Sak 7

### Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser det som en utfordring med kontroll av kjøretøy og personer i vårt garasjeanlegg, dersom garasjeplasser selges til andre enn seksjonseiere i vårt Sameiet.

Styret ønsker å endre vedtektenes §4, pkt. 4-2.1 på den måten at det kun er lov til å selge garasje plass innen sameiet.

Følgende endring (uthevet) i avsnitt 2: Slette følgende i siste setning : **eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»** og erstattes med: **innenfor Skårerbyen 2 Sameie**

Styret foreslår videre å slette avsnitt 3 i sin helhet : **Utbygger (Skårer Bolig) 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 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 etter endring (endringer fremhevet):**

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 adkomstrett 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.

#### **Styrets innstilling**

Det er ikke ønskelig å ha eiere av garasje plass som ikke samtidig eier bolig i sameiet.

Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene.

#### **Forslag til vedtak**

Endringene i vedtektene vedtas.

---

Sak 8

## **Transparent kommunikasjon i sameiet**

#### **Forslag fremmet av:**

Bendik Seierstad Kolstad

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I forbindelse med innkalling av ekstraordinært møte utsendt 4 Juni 2025, brukte jeg Facebook gruppen «Skårerbyen 2 sameie» for å fremme min bekymring av styrets behandling av saken. Jeg var kritisk til at styret ønsket å selge sameiets fellesareal uten dokumentasjon av verdivurdering og feil utforming av sak for å eventuelt gjennomføre prosessen.

I den forbindelse ble jeg kastet ut av facebookgruppen, som er det eneste forumet hvor en kan engasjere seg i sameiet digitalt, og innlegget ble slettet.

En gruppe som først var «for eiere og beboere» ble parallelt endret til «for beboere.»

Jeg opplever at muligheten for diskusjoner og ytringer er svært begrenset i sameiet, når man som seksjonseier ikke kan ytre seg kritisk uten å bli kastet ut fra det eneste forumet hvor en kan ytre seg.

Styret har deaktivert muligheten for den enkelte beboer og seksjonseier til å ytre seg i oppslag på Vibbo, og de har deaktivert muligheten for å kommentere på nyheter på vibbo.

Når seksjonseiere blir kastet ut av facebook gruppen som gjennstår som eneste forum for å ytre seg, så er jeg bekymret for styrets håndtering av demokratiet i sameiet.

Jeg er bekymret for at berettiget kritikk ikke blir hørt, eller at andre ikke får muligheten for å gjøre seg opp sin egen mening. En forutsetning for digitale årsmøter er også en god digital plattform som legger opp til ytring.

Selv har jeg over åtte år med styre erfaring og har alltid jobbet med åpenhet i kommunikasjon fordi et engasjert sameiet er verdiskapende for sameiere og beboere. Dette gir også god innsikt for styret om hva som engasjerer sameiere og beboere, og gir bedre gjennomslag for saker samt styrets prioriteringer.

Jeg ber derfor årsmøtet ta stilling til at styret skal instrueres til å føre en mer transparent kommunikasjon, der det skal være mulig å kommentere på Vibbo gjennom både innlegg og oppslag.

Det er naturlig at styret setter rammer for hvordan dette skal praktiseres for å unngå spam og trakassering.

Det vesentlige er at sameiere og beboere kan engasjere seg i saker om angår felleskapet, driften, saker for årsmøter og ligende saker.

Det blir allerede brukt tid og ressurser på å monitorere facebook gruppen, som er styreleder sin «private gruppe»- uten noen faktisk tilknytning til styret. Det ville vært fint om styret i stedet prioriterte Vibbo som er en plattform laget for dette.

Jeg syntes det er leit å årsmøtebehandle retten til å engasjere og ytre seg- men her er vi.

### **Styrets innstilling**

Sameiet består av 241 seksjoner, kommunikasjon med seksjonseiere og beboere går via VIBBO. Styret behandler et stort antall meldinger i Vibbo. Alle som tar kontakt med styret får tilbakemelding.

En generell åpning for innlegg og diskusjoner vil kunne gjøre at viktig informasjon fra styret "forsvinner", og gir økt arbeidsmengde for styret. Styret har allerede etablert nyhetsbrev for informasjon til beboere.

Styret oppfatter dette forslaget som en endring av vedtektene § 1-4 og en endring krever 67 % flertall for å bli vedtatt.

Styret er valgt av seksjonseiere nettopp for å ta beslutninger på vegne av seksjonseiere uten at dette skal opp til diskusjon eller votering fra sak til sak utenfor årsmøtet, det uthuler ordningen med et styre h.h.t vedtektenes §8-4:

(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.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Vibbo og fremtidige plattformer benyttet for primær kommunikasjon, skal være åpen for offentlig innlegg, tilbakemeldinger og diskusjoner fra seksjonseiere og beboere i sameiet.

## Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det åpnes for at eier kan parkere to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene står innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

Begrunnelse

Bedre utnyttelse av areal

To motorsykler vil i de fleste tilfeller oppta mindre plass enn én bil. Dette gir en mer effektiv bruk av eksisterende parkeringsareal.

Ingen ulempe for andre beboere

Så lenge begge motorsyklene står innenfor oppmerket plass, vil det ikke påvirke naboplasser, fremkommelighet eller sikkerhet.

Rimelig disponering av egen parkeringsplass

En parkeringsplass er knyttet til en boenhet, ikke nødvendigvis til én spesifikk type kjøretøy. Det er derfor rimelig at eier kan disponere plassen fritt, så lenge det ikke er til ulempe for andre og det er kjøretøy med skilt som står parkert der og er innenfor oppmerking.

Enkelt å regulere

Ved behov kan det presiseres at begge kjøretøy må stå innenfor oppmerket plass og ikke være til hinder for andre. Dette sikrer en ryddig og forutsigbar ordning.

Dette vil kunne ta av last på ordinære plasser, spesielt ettersom at det er svært begrenset MC parkering. Da kan en evt. dele plass.

**Styrets innstilling**

Endringen, hvis vedtatt, legges etter setningen i §3 i Husordensreglene:

Parkeringsplass i garasjen skal kun inneholde ett kjøretøy per plass, lagring av bilhjul eller annet på parkeringsplassen er ikke tillatt.

**Forslag til vedtak**

Det tillates å parkere inntil to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene er plassert innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

## Valgkomité

Forslag fremmet av:

Anne Kjersti Rustad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret etablerer en valgkomité for neste års generalforsamling

### Styrets innstilling

Styret anbefaler i prinsippet forslaget, med en endring. Dette er et forslag ment kun for neste års årsmøte. Det vil være unaturlig å velge medlemmer som sitter mer enn 1 år.

Styret foreslår forslaget endret til:

Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valgkomité
- Mot Valgkomité

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.

2. Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

---

Sak 11

## Re-Seksjonering

Forslag fremmet av:

Diana Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei Alle i Styret og Beboere i Sameiet

Vi Bor i Rådmann Paulsens Gate 54

Leilighet nr H0103 som egentlig var 2 leiligheter og Er slått sammen,

Vi ønsker med dette Deres samtykke om å

gjøre en Re-Seksjonering Av såkalt Felles-areal, (slå 2x Plattinger sammen)

Vi Bor i første etasje og Har 2x Plattinger med 2x Verandadører (dvs 1x Verandadør på Hver side av Plattingene,

I mitten så har vi noen Jord/Busk som er 2.5m ganger 4m som er en Fellesområde men brukes absolutt ikke av noen andre en oss selv fordi den er Plassert akkurat mellom våre 2x Plattinger, skal sende bilde med,

Og nå har vi snakket med styret og styret må gjøre dette på Riktig Formulering denne gangen, og det vi ønsker er att vi skal slå sammen våre Plattinger Dvs att vi i mitten har tenkt å bygge en platting til på 2.5m ganger 4m det som er jord/Busk nå, att det skal forlenges og bygges om til 1

Stor Platting, og setter stor pris hvis dere kunne Gi oss denne Muligheten snarest?

Vår intensjon er ikke å ha store fester og gjøre noen utenom det Vanlige eller forstyrre ekstra våre Naboer, men forholder oss Selvfølgelig til Vanlige Husordensregler i Sameie, Nattero og vise Hensyn til Våre Gode Naboer,

Alt av Kostnader, Gebyrer, arbeid og Matrialer skal vi personlig stå for og ikke Kreve noen andre for det,

Og håper att både styret og Beboere kan hjelpe oss og Godkjenne det?!!,

Fordi vi har ventet ekstrem lenge nå,

Tusen Takk for deres forståelse og hjelp ang dette,

Mvh : Diana Og Jeff

### Styrets innstilling

Søknaden gjelder seksjon 125.

Styret har gjennomgått saken med advokat for å belyse de formelle sidene av saken.

Styret har også ihensyntatt mindretallsvern via forespørsel (nabovarsel) til nære naboer.

Styret har ingen innstilling i saken. Styret ser ikke at dette vil ha presedens for andre seksjoner.

### Forslag til vedtak

Søknad om Re-Seksjonering

## Vedlegg

4. IMG\_4589.jpeg
5. 125 skisse.jpg
6. 125 seksjon.jpg
7. 125 mua.jpg
8. 125 front.jpg

---

Sak 12

### **Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

Forslag fremmet av:

Sølvi Waagø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som styremedlem bør man ha eierskap, kjennskap, nærhet, engasjement, egeninteresse ift det man som styremedlem, skal forvalte - som boligmasse, uteområder, økonomi, beboermiljø mm. Dette får man best ved å bo i sameiet.

Sameiet er i tillegg særegent ved at det er knyttet til Selvaag Pluss. Dette forsterker behovet for at styremedlemmene har inngående kjennskap til hvordan det er å bo i sameiet.

#### **Styrets innstilling**

Styret er enig i forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Nytt ledd til paragraf 8-1:

Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

---

Sak 13

### **Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med 241 seksjoner vil et styre som kan risikere å bli bestående av kun tre medlemmer, bli for lite til å ivareta og følge opp sameiets interesser og oppgaver på en god måte. For å sikre kontinuitet vil vara som trer inn som erstatning for styremedlem som, av ulike årsaker trekker seg før perioden er over, tre inn i styremedlemmets verv ut styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret foreslår å endre vedtekter §8-1 (1) , setning 2 Uthevet endring fjernes:

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

Ny setning tilføres:

**Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.**

Opprinnelig tekst:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Ny tekst etter endring i §8-1 (1):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Varamedlem vil tre inn i fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte styremedlemmets gjenstående tjenestetid.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å vedta endringen.

### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

---

Sak 14

## **Fellesareal-dørmatter**

Forslag fremmet av:

Tone Iren Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Romerike brannvesen sier at så lenge det ikke er til hindring ved evt evakuering så har ikke de en regel for at det ikke er lov. De sier det er opptil hvert enkelt borettslag/sameiet. Renhold kan vaske rundt om det skulle være problem for dem. Så vi ønsker at det bør tillates for de som ønsker å ha dørmatte utenfor leiligheten sin.

For å ha trivelige omgivelser kunne det vært fint med noe som kan pynte opp i gangene våre.

### **Styrets innstilling**

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Det er lov å ha dørmatte.

---

Sak 15

### **Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører**

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om at det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør.

Dørmatter er et enkelt og praktisk tiltak som bidrar til å holde både fellesarealer og private boliger renere. Spesielt i perioder med regn, snø og skitt vil dørmatter redusere mengden smuss som dras inn i egne leiligheter. Det er tydelig fra vinterhalvåret som har vært.

Videre vil dørmatter kunne bidra til økt trivsel for beboerne, ved at det oppleves mindre sterilt og at det er funksjonelt i hverdagen. For mange er dette en naturlig del av inngangspartiet, og et forbud oppleves som unødvendig strengt og misforståelse av veiledninger og anbefalinger for brannsikkerhet. I forhold til renhold så kan dette også løses enkelt med at man vasker rundt matten istedenfor og at hver enkelt er ansvarlig for renhold under og på siden av egen matte.

Eventuelle bekymringer knyttet til brannsikkerhet eller fremkommelighet kan ivaretas gjennom enkle retningslinjer, for eksempel krav om at dørmatter ikke må være til hinder for rømningsveier eller blokkere fellesarealer slik det er i stort sett alle andre boligsameier.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at det åpnes for bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, innenfor gitte retningslinjer.

#### **Styrets innstilling**

Styret har i sitt HMS/brannforebyggende arbeide bestemt at matter ikke skal tillates.

Forslaget vil, om det vedtas, medføre at hver enkelt matte vil måtte vurderes om de er til hinder for rømningsveier. Dette er uhensiktsmessig.

Rømningsveier skal holdes frie for hindringer som kan innsnevre rømningsveier og heller ikke inneholde objekter og ting som kan være en brannfare eller bidra til brannspredning.

Styret har et lovpålagt HMS ansvar som vil kunne sette et eventuelt årsmøte vedtak til side.

Forbudet mot dørmatter er beskrevet i husordensreglene med begrunnelse renhold. Matter vil medføre dårligere renhold av korridorene.

Det er matter i alle inngangspartier, samt at det selvsagt er tillatt med matte inne i egen leilighet.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, forutsatt at disse ikke er til hinder for fremkommelighet, rømningsveier, renhold eller andre sikkerhetsmessige hensyn.

---

Sak 16

### **Uteareal fellesområde**

**Forslag fremmet av:**

Tone Iren Trondsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Skjønner forskjellen på å sitte i gårdsrommet med hund kontra lufte hunden der. Ds bør det kanskje presiseres bedre hva som menes med lufting som da ikke er lov....

#### **Styrets innstilling**

Styret ser ingen grunn til egne presiseringer i husordensreglene §10 for hva som skal være lov innefor sameiets område. Styret mener at dagens ordlyd, som sier at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere, er godt nok.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Det er være lov å sitte ved piknikbenkene under pergolaen utenfor gårdsrommet til Pluss med hunden sin i bånd så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

---

Sak 17

### **Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styremedlem Ebba Parelius meddelte 9. mars at hun så seg nødt til å fratrukk sitt styreverv. Varamedlem Borger Løfsgaard tiltrådte som ordinært styremedlem fra samme tidspunkt.

Normal prosedyre er at vara tiltrer for resterende del av fratroppende styremedlems valgperiode som er frem til det ordinære årsmøte i 2027. Saken legges frem her som en formell godkjenning av årsmøtet.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at Borger Løfsgaard fortsetter som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

## Forslag til vedtak

Borger Løfsgaard rykker opp til fast styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

---

Sak 18

### Valg av tillitsvalgte

Styret er av den oppfatning at, hvis det blir vedtatt at styrets medlemmer må være seksjonseier, beboer eller nærstående til en som bor i sameiet, ref sak 12, er ikke lenger Morten Granhaug valgbar til styret og disse stemmene blir forkastet.

#### Innstilling

Styret har vært operativt siden januar 2023, styreleder Lars Langøy, økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder og Nils Gustav Roland har vært i styret i denne perioden.

For å opprettholde kunnskapsbasen og historikken i sameiet vedr daglig drift, avtaler med leverandører, pågående reklamasjoner, HMS etc anbefaler vi at styreleder Lars Langøy og økonomiansvarlige Mette Løkken-Gylder velges videre.

Styret ønsker også at kvinneandelen i styret, etter at styremedlem Ebba Parelus fratrådte, opprettholdes ved at det stemmes på Elin Reierstad Walstad.

Styret ønsker Per Bergersen som varamedlem basert på hans brede erfaring med styrearbeid og generelle brede kompetanse vedr. oppbygning av selskaper og strukturer.

Godt valg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Harald Langøy

Styreleder siden januar 2023.

Har stor kompetanse på dette sameiet, og er en som får ting gjort.

- Morten Granhaug

Jeg vil nominere Morten Granhaug til styret i Skårerbyen 2 Sameie, som leder og eventuelt som styremedlem. (Han er informert om at jeg nominerer han)

Skårerbyen 2 Sameie er fortsatt et sameie i utvikling, og vi går nå inn i en viktig fase for sameiet. Om to år fyller byggetrinn nr 1 fem år, noe som betyr at tiden frem mot dette blir avgjørende for å avdekke og følge opp eventuelle garanti- og reklamasjonssaker. Hans erfaring og kompetanse vil derfor være spesielt viktig i årene som kommer.

Med solid erfaring fra arbeid med garantier og reklamasjoner kan han bidra til at sameiet følger opp utbygger og leverandører på en grundig og profesjonell måte. Dette er et arbeid som krever både innsikt og struktur, og hvor vi som sameie ikke har tid å miste dersom vi skal sikre at våre rettigheter blir ivaretatt.

Morten Granhaug har lang og solid erfaring som styreleder i flere nærliggende sameier som det er naturlig

å sammenligne oss med. Under hans ledelse har disse sameiene utviklet gode bomiljøer preget av trivsel, godt naboskap og en profesjonell og fremtidsrettet drift. Sameiene har også etablert gode og bærekraftige avtaler med eksterne leverandører, noe som har bidratt til stabilitet og forutsigbarhet i forvaltningen.

Det at Morten allerede sitter i styrer i nærliggende sameier bør ikke sees som en utfordring, men som en klar strategisk styrke for oss. Det gir tilgang til erfaringer, løsninger og beste praksis fra sammenlignbare sameier i vårt nærrområde, og kan bidra til at vi tar gode og informerte beslutninger.

Morten har også høy kompetanse innen juridiske problemstillinger knyttet til sameiedrift, og han kjenner godt til lovverket og rammebetingelsene i kommunen. I tillegg har han etablert en god dialog med Lørenskog kommune, noe som kan være verdifullt i saker hvor sameiet trenger avklaringer eller samarbeid med kommunen.

Han har også et godt samarbeid med OBOS, som er Norges største og mest kompetente forretningsfører for sameier i Norge. OBOS har betydelig kompetanse innen regnskap, forvaltning og regelverk, og erfaring med denne typen samarbeid vil være en styrke for sameiet.

Med sin erfaring, kompetanse og lokale innsikt vil Morten Granhaug kunne bidra til å styrke styrets arbeid og videreutvikle Skårerbyen 2 Sameie som et godt og trygt bomiljø.

//Nils Gustav Roland

Dette dokumentet er utarbeidet til årsmøtet i Skårerbyen 2 Sameie og skal tilgjengeliggjøres for sameiets seksjonseiere i den form det foreligger. Teksten kan ikke kopieres eller endres.

## **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Elin Reierstad Walstad**

Hei!

Jeg heter Elin Walstad og har bodd i sameiet siden 2023 sammen med min mann. Sammen har vi to voksne barn.

Til daglig jobber jeg som Network Development Manager i RN Nordic, hvor jeg har ansvar for koordinering, strukturert planlegging og gjennomføring av komplekse prosjekter. Rollen krever tydelig kommunikasjon, god rolleforståelse og evne til å balansere ulike interesser, kompetanse som er direkte overførbart til styrearbeid.

Mitt fokus er alltid å arbeide strukturert, faktaorientert og med høy grad av ansvarlighet. Jeg ser styrearbeid som et viktig fellesskapsansvar, og stiller derfor til valg med et ønske om å bidra til stabilitet, god drift og et godt naboskap.

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg er per nå styremedlem med ansvar for økonomi og ønsker å stille til gjenvalg. For de som ikke kjenner meg har jeg jobbet med praktisk regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og sist som Controller, en kompetanse som har vært svært nyttig i min rolle i styret. Har hatt ulike verv i styrer og kontrollkomite i klubb, krets og forbund innen norsk ishockey.

Styret i sameiet har, i hht. vår kontrakt med OBOS, det totale ansvaret for at regnskapet er korrekt ført og viser det korrekte bildet av sameiets økonomiske status, samt at det er tilstrekkelig likviditet tilgjengelig til å dekke våre løpende forpliktelser. Styret har ansvaret for utarbeidelse av budsjett, som krever gode gjennomarbeidede grunnlag. Dette har vært mitt ansvarsområdet i styret og igjennom dette er det avdekket

en del "forhold " som er avtalt med OBOS ordnet i 2026,-kjenne historikken her vil være en stor fordel. Generelt er det viktig at styret har en person med kompetanse med slikt arbeid, noe jeg har. Jeg stiller derfor til gjenvalg og håper på tillitt for 2 nye år.

- **Morten Granhaug**

Jeg vil nominere Morten Granhaug til styret i Skårerbyen 2 Sameie, som leder og eventuelt som styremedlem. (Han er informert om at jeg nominerer han)

Skårerbyen 2 Sameie er fortsatt et sameie i utvikling, og vi går nå inn i en viktig fase for sameiet. Om to år fyller byggetrinn nr 1 fem år, noe som betyr at tiden frem mot dette blir avgjørende for å avdekke og følge opp eventuelle garanti- og reklamasjonssaker. Hans erfaring og kompetanse vil derfor være spesielt viktig i årene som kommer.

Med solid erfaring fra arbeid med garantier og reklamasjoner kan han bidra til at sameiet følger opp utbygger og leverandører på en grundig og profesjonell måte. Dette er et arbeid som krever både innsikt og struktur, og hvor vi som sameie ikke har tid å miste dersom vi skal sikre at våre rettigheter blir ivaretatt.

Morten Granhaug har lang og solid erfaring som styreleder i flere nærliggende sameier som det er naturlig å sammenligne oss med. Under hans ledelse har disse sameiene utviklet gode bomiljøer preget av trivsel, godt naboskap og en profesjonell og fremtidsrettet drift. Sameiene har også etablert gode og bærekraftige avtaler med eksterne leverandører, noe som har bidratt til stabilitet og forutsigbarhet i forvaltningen.

Det at Morten allerede sitter i styrer i nærliggende sameier bør ikke sees som en utfordring, men som en klar strategisk styrke for oss. Det gir tilgang til erfaringer, løsninger og beste praksis fra sammenlignbare sameier i vårt nærrområde, og kan bidra til at vi tar gode og informerte beslutninger.

Morten har også høy kompetanse innen juridiske problemstillinger knyttet til sameiedrift, og han kjenner godt til lovverket og rammebetingelsene i kommunen. I tillegg har han etablert en god dialog med Lørenskog kommune, noe som kan være verdifullt i saker hvor sameiet trenger avklaringer eller samarbeid med kommunen.

Han har også et godt samarbeid med OBOS, som er Norges største og mest kompetente forretningsfører for sameier i Norge. OBOS har betydelig kompetanse innen regnskap, forvaltning og regelverk, og erfaring med denne typen samarbeid vil være en styrke for sameiet.

Med sin erfaring, kompetanse og lokale innsikt vil Morten Granhaug kunne bidra til å styrke styrets arbeid og videreutvikle Skårerbyen 2 Sameie som et godt og trygt bomiljø.

//Nils Gustav Roland

Dette dokumentet er utarbeidet til årsmøtet i Skårerbyen 2 Sameie og skal tilgjengeliggjøres for sameiets seksjonseiere i den form det foreligger. Teksten kan ikke kopieres eller endres.

- **Nils Gustav Roland**

Fokusere på å utvikle et godt og bærekraftig sameie, bidra til et inkluderende bomiljø og gjøre det til et trygt og trivelig sted å bo. Videre styrke samarbeidet med nærliggende styrer der det er naturlig, samt videreutvikle et godt og konstruktivt samarbeid med OBOS, Selvaag og alle våre partnere.

## Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bengt Gerhardsen**

Jeg ønsker å stille til valg som varamedlem fordi jeg brenner for et godt bomiljø. Jeg er opptatt av trivsel, trygghet, åpenhet og godt samarbeid mellom styret og alle som bor her. Jeg er en blid, omgjengelig og rettferdig mann. Noen vil kanskje kjenne meg igjen som den engasjerte gruppetreningsinstruktøren på onsdager i trimrommet=

Jeg er utdannet låsesmed, og jobber som prosjektleder innen sikkerhet. Innehar erfaring fra styreverv i både bedrift og foreninger. Jeg er praktisk anlagt, og har mye kunnskap om drift og vedlikehold. Har også mye erfaring med service- og vedlikeholdskontrakter samt kundekontakt med leverandører. Jeg håper og tror at jeg kan være en god bidragsyter.

Med vennlig hilsen

Bengt Gerhardsen

- **Per Erik Bergersen**

Derfor bør dere stemme på meg

Jeg ønsker å bidra til et godt, trygt og veldrevet sameie.

Gjennom erfaring som eier og styreleder i flere selskaper er jeg vant til å jobbe med ansvar, økonomi, struktur og langsiktige beslutninger.

Jeg har bl.a. bygd opp et konsern fra 0 og frem til i dag å ha 34 ansatt i den ene bedriften, med avdelinger på Lørenskog, Rælingen, Strømmen og i Oslo. Konsernet består i dag av flere selskaper.

Jeg er opptatt av ryddige prosesser, god dialog og løsninger som er til det beste for fellesskapet. Dersom jeg blir valgt, vil jeg bidra med engasjement, gjennomføringsevne og et oppriktig ønske om å gjøre en god jobb for sameiet og beboerne.

Jeg håper derfor på deres tillit og stemme.

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Lars Langøy

Styremedlem Mette Løkken-Gylder

Styremedlem Nils Gustav Roland

Styremedlem, fratrådt Ebba Parelius,

Styremedlem Moamel Al-Hsainawi

Varamedlem

/styremedlem, opprykk Borger Løfsgaard

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

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

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

#### Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet i perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig AS. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.

Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.

- Arbeid under økonomi:

-Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.

- Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.

- Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.

- Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.

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

- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.

Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.

Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (EI-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis ) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Netsoft (online system chip).

- Ivarettatt henvendelser fra beboere via VIBBO.

· Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.

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

· Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.

· Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200, - og til garasje kr. 98.900, -.

### **Driftsinntekter**

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr. 11 517 167,- som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

### **Driftskostnader**

Driftskostnadene i 2025 utgjorde kr. 9 896 465,- som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

### **Resultat**

Årets resultat Kr 1 670 162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Disponible midler**

Sameiets disponible midler kr 5 724 716,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Egenkapital**

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på total kapital)

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 724 716,-

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold» er budsjettert med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettert med kr. 4 078 782,-. Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

### **Energikostnader**

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

### **Forsikring**

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettert med en økning totalt sett med ca 15%.

Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på 3,03 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er kr. 34,-

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. kr 1 136,-

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. kr 593,-

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm kr. 22,-

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd kr. 200,-

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. kr. 100,-

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn forventet i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

### Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettet på ca. kr. 160 000, -. Kostnaden vil være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Forsikringsavtalen

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

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

# ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Langøy
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder
Styremedlem	Nils Gustav Roland
Styremedlem, fratrudd	Ebba Parelius,
Styremedlem	Moamel Al-Hsainawi
Varamedlem	
/styremedlem, opprykk	Borger Løfsgaard

## Kontaktinformasjon

### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

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

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet I perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig ASA. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.  
Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.  
Styret er også i dialog med Selvaag Bolig vedr tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne i fellesarealene. Styret har investert i ramper for å forenkle fremkommeligheten. Vi ser dessverre at dette ikke har fungert slik vi hadde håpet.
- Arbeid under økonomi:
  - Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.
  - Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.
  - Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.
  - Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.
- HMS og brannsikkerhet er fokusområde. Det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser, i tillegg til Vibbo. Styret har inngått avtaler på alle relevante områder for HMS.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.  
Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.  
Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (El-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis ) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Nettsoft (online system chip).
- Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.
- Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.
- Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.
- Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.
- Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200, - og til garasje kr. 98.900, -.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde **kr. 11 517 167,-** som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

### Driftskostnader

Driftskostnadene i 2025 utgjorde **kr. 9 896 465,-** som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

### Resultat

Årets resultat Kr 1 670162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

Sameiets disponible midler **kr 5 724 716,-** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Egenkapital

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på totalkapital)

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 5 724 716,-**



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold «er budsjettert med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettert med kr. 4 078 782,- . Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

### Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

### Forsikring

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettert med en økning totalt sett med ca 15%. Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på **3,03 %** økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er **kr. 34,-**

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. **kr 1 136,-**

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. **kr 593,-**

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm **kr. 22,-**

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd **kr. 200,-**

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. **kr. 100,-**

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn **forventet** i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

### Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettert på ca. kr. 160 000, -. Kostnaden vil

være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Forsikringsavtalen**

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

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

**SKÅRERBYEN 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 930783463, KLIENTNR. 1595**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 153 913	10 647 904	11 086 000	11 717 676
Ladeinntekter elbil	3	362 322	247 995	304 152	316 310
Andre inntekter	4	932	101 941	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 517 167</b>	<b>10 997 840</b>	<b>11 390 152</b>	<b>12 033 986</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-53 580	-109 502	-53 580	-56 069
Styrehonorar	6	-380 000	-372 000	-380 000	-397 650
Avskrivninger	13	-166 953	-158 551	-116 200	-198 900
Revisjonshonorar	7	-34 028	-18 638	-29 853	-14 446
Forretningsførerhonorar		-309 235	-293 638	-315 000	-322 532
Konsulenthonorar		-140 263	-12 178	-110 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 420 352	-1 102 599	-2 078 400	-2 362 244
Forsikringer		-544 688	-553 090	-590 000	-650 756
Kommunale avgifter	9	-1 296 072	-1 188 232	-1 310 076	-1 298 508
Energi/fyring	10	-596 826	-547 543	-751 552	-504 026
TV-anlegg/bredbånd		-1 487 613	-1 209 313	-1 356 684	-1 651 110
Andre driftskostnader	11	-3 466 856	-3 495 413	-3 849 902	-4 078 782
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 896 465</b>	<b>-9 060 695</b>	<b>-10 941 247</b>	<b>-11 635 023</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 620 702</b>	<b>1 937 145</b>	<b>448 905</b>	<b>398 963</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	49 460	44 146	10 000	37 000
Finanskostnader		0	-46	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>49 460</b>	<b>44 100</b>	<b>10 000</b>	<b>37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 670 162</b>	<b>1 981 245</b>	<b>458 905</b>	<b>435 963</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 670 162	1 981 245		

**SKÅRERBYEN 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 930783463, KLIENTNR. 1595**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	170 943	249 768
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>170 943</b>	<b>249 768</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		349 198	129 753
Forskuddsbetalte kostnader		509 271	419 636
Andre kortsiktige fordringer	14	108 713	41 549
Driftskonto OBOS-banken		5 909 020	5 759 642
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	27 712
Sparekonto OBOS-banken		24	20
Sparekonto OBOS-banken II		492 989	261 959
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 369 215</b>	<b>6 640 271</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 540 158</b>	<b>6 890 039</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 895 659	4 225 498
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 895 659</b>	<b>4 225 498</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		292 912	225 796
Leverandørgjeld		540 431	596 012
Skyldige offentlige avgifter		0	41 186
Energiavregning	15	651 018	1 756 513
Annen kortsiktig gjeld	16	160 138	45 035
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 644 499</b>	<b>2 664 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 540 158</b>	<b>6 890 039</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.03.2026  
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Harald Langøy /S/

Mette Løkken-Gylder /S/

Nils Gustav Roland /S/

Moamel Ali Al-Shimmeri /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 055 811
Selvaag Pluss s.avg.	2 701 597
Internett pakke	1 595 900
Garasje	428 400
Selvaag Pluss drift	250 600
Felleskostnader næring	119 116
Startkapital sameie	39 134
Sykkelhotell	20 250
Startkapital Pluss	12 770
MC-plass garasje	12 500
TV	3 474
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 463
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss Desember 2024	-4 623
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss, 3 år fra overtakelse	-78 552
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 153 913</b>

## NOTE: 3

### LADEINTEKTER

Ladeinntekter	362 322
Andre fyringskostnader (strøm ladere)	-327 660
<b>OVERDEKNING LADING</b>	<b>34 662</b>

Årsaken til overskuddet er at den årlige el-kontroll av ladeboksene ikke er foretatt i 2025. Blir foretatt våren 2026.

**NOTE 4****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering	119
Korrigeringer reskontro	13
Nøkler	700
Skilt	100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>932</b>

**NOTE 5****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 580
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-53 580</b>

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

**NOTE 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-380 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-380 000</b>

**NOTE 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-34 028
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-34 028</b>

**NOTE 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 566
Drift/vedlikehold VVS	-90 370
Drift/vedlikehold elektro	-11 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 283
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-161 645
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-329 418
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-279
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 420 352</b>

**NOTE 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsgebyr	-1 296 072
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 296 072</b>

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-269 166
Andre fyringskostnader	-327 660
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-596 826</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 080
Håndverktøy	-1 822
Vaktmestertjenester	-124 020
Vakthold	-134 246
Renhold ved firmaer	-349 431
Snørydding	-55 000
Andre driftskostnader	-19 413
Service avt. og livsstilkonsept	-2 708 253
Trykksaker	-31
Andre kontorkostnader	-5 599
Porto	-416
Bank- og kortgebyr	-5 195
Øreavrunding	25
Velferdskostnader	-28 500
Tap på fordringer	-17 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 466 856</b>

**NOTE 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 329
Andre renteinntekter	13 499
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>49 460</b>

**NOTE 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	148 646	
Tilgang 2024	212 790	
Avskrevet tidligere	-159 439	
Avskrevet i år	-134 664	67 333
Nytt gelender i fellesområde		
Tilgang 2025	30 625	
Avskrevet i år	-6 805	23 820
Chiplaser		
Tilgang 2025	57 503	
Avskrevet i år	-1 597	55 905
Sykkelstativ		
Tilgang 2024	71 658	
Avskrevet tidligere	-23 887	
Avskrevet i år	-23 886	23 885
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>170 943</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-166 953</b>

**NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	108 713
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>108 713</b>

**NOTE 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 523 948
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 523 948</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	-86 760
Fjernvarme	534 841
Vann	143 787
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>591 868</b>

Uoppgjorte avregninger 24/25	-4 846
Uoppgjorte avregninger 23/24	285 908

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-651 018</b>
----------------------------	-----------------

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

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

**NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Utlegg	-419
Returnerte utbetalinger (forsøkes utbetalt på nytt i 2026)	-14 665
OBOS Eiendomsforvaltning (honorar energiavregning)	-86 760
Avsatt kreditering (fratrasket ny faktura) til Betonmast	-58 189
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-160 138</b>

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-09 16:27:52 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

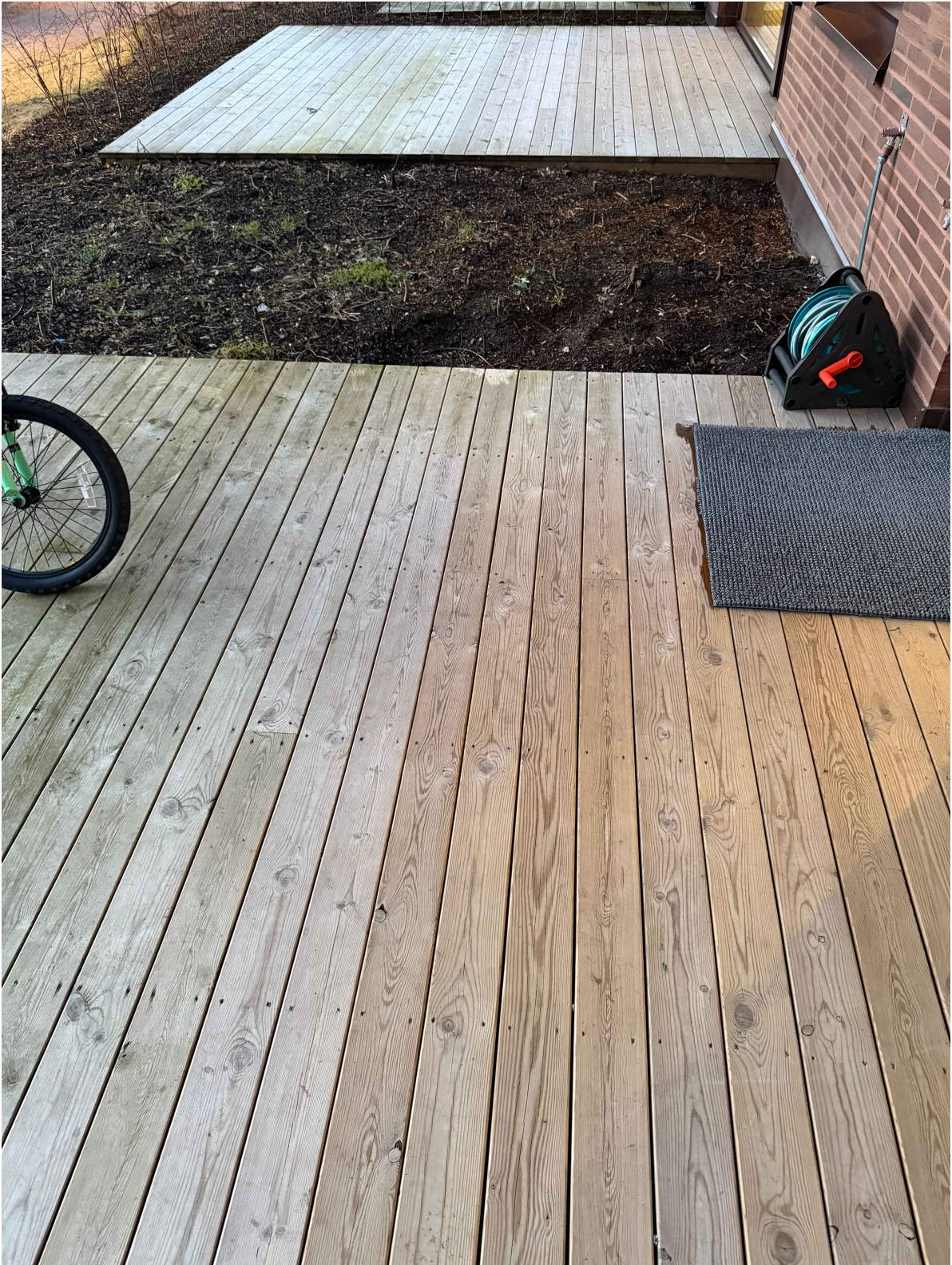
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

37 av 48

159 Skarerbøyn 2 Sameie revisjonsberetning.pdf

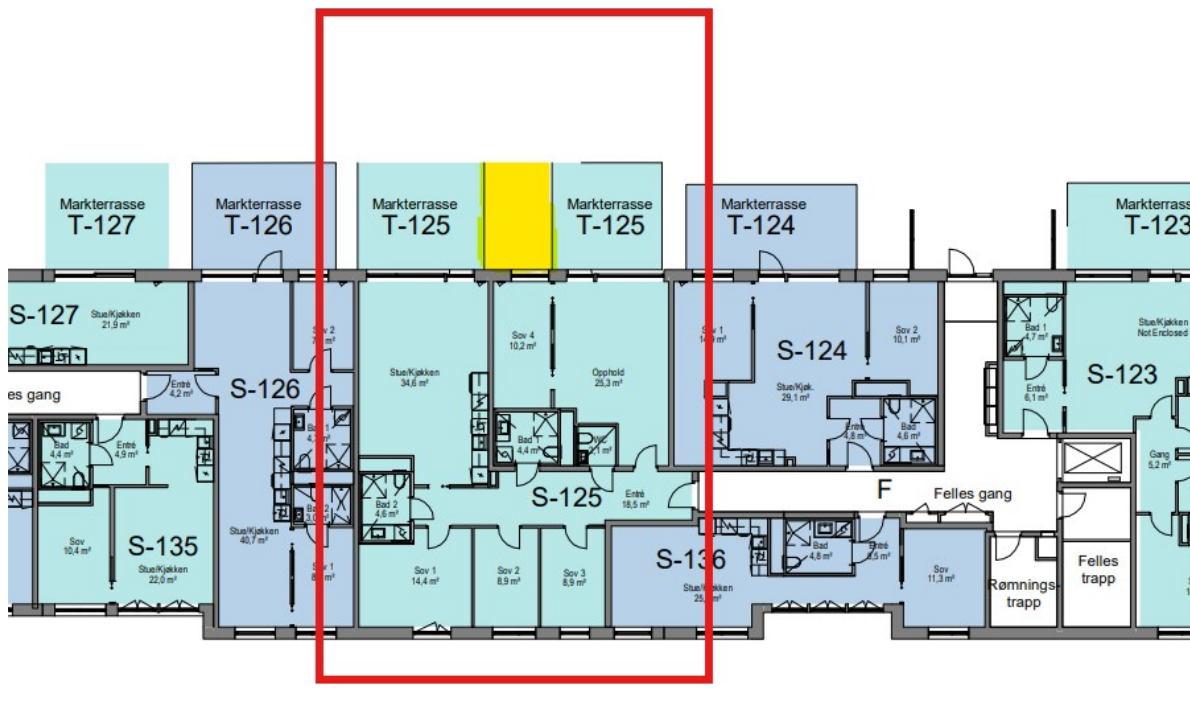
Vedlegg 4 til sak 11. Re-Seksjonering



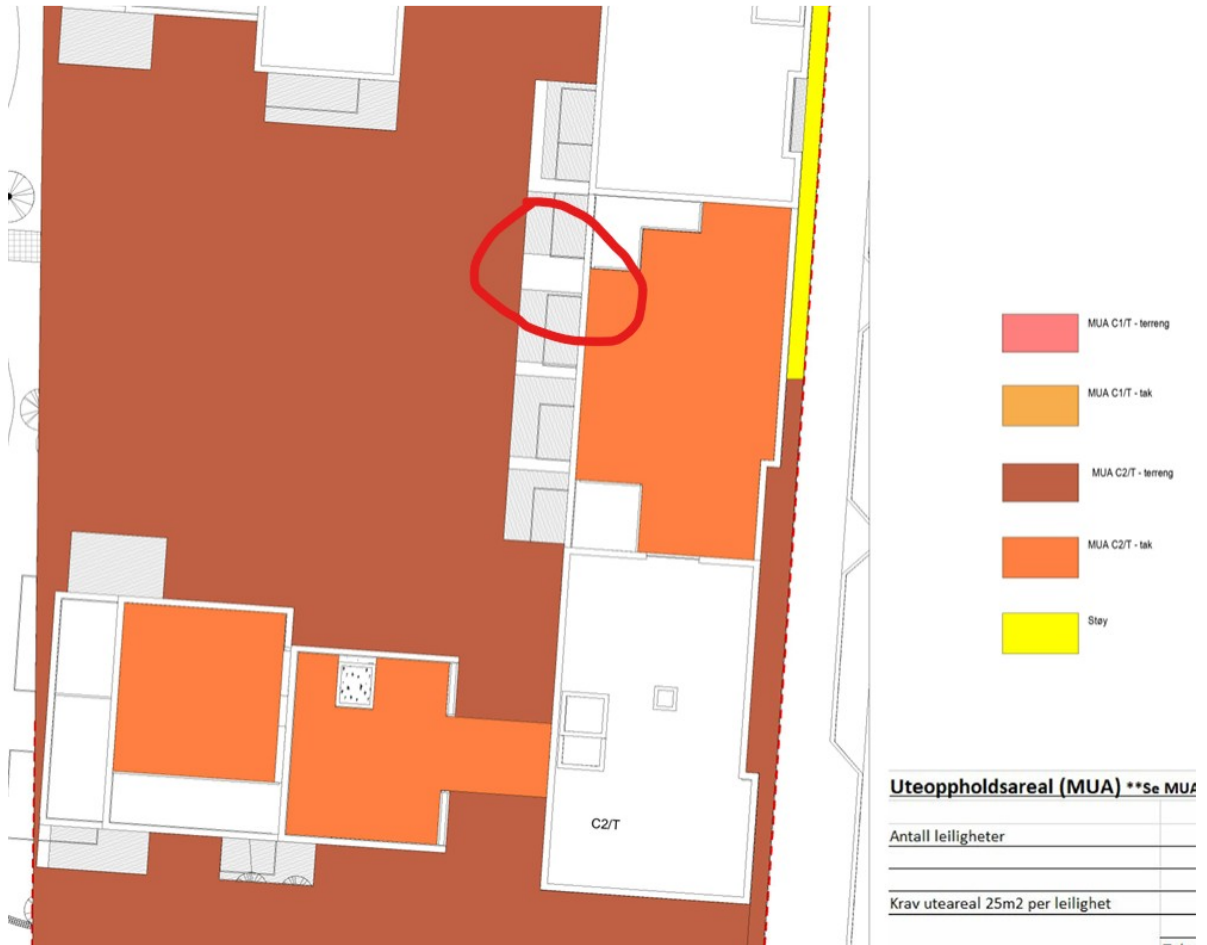
Vedlegg 5 til sak 11. Re-Seksjonering



# Vedlegg 6 til sak 11. Re-Seksjonering



# Vedlegg 7 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 8 til sak 11. Re-Seksjonering



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

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 Harald Langøy er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Winger er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1.670.162,- overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

For

Mot

**Sak 6 Vedtekter, endring vedr utleie**

Endring i vedtektene vedtas.

For

Mot

**Sak 7 Vedtekter, endring vedr salg av garasjeplass**

Endringene i vedtektene vedtas.

For

Mot

**Sak 8 Transparent kommunikasjon i sameiet**

Vibbo og fremtidige plattformer benyttet for primær kommunikasjon, skal være åpen for offentlig innlegg, tilbakemeldinger og diskusjoner fra seksjonseiere og beboere i sameiet.

For

Mot

**Sak 9 Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass**

Det tillates å parkere inntil to motorsykler på én parkeringsplass, forutsatt at begge kjøretøyene er plassert innenfor oppmerket område og ikke er til hinder for andre.

For

Mot

### Sak 10 Valgkomité

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For valgkomité
- Mot valgkomité

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.
- Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

### Sak 11 Re-Seksjonering

Søknad om Re-Seksjonering

- For
- Mot

### Sak 12 Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Nytt ledd til paragraf 8-1:

Styrets medlemmer skal velges blant sameiets seksjonseiere eller deres nærstående som bor i sameiet.

- For
- Mot

### Sak 13 Vedtektsendring til paragraf 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

- For
- Mot

**Sak 14 Fellesareal-dørmatter**

Det er lov å ha dørmatte.

For

Mot

**Sak 15 Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører**

Det tillates bruk av dørmatter utenfor egen inngangsdør, forutsatt at disse ikke er til hinder for fremkommelighet, rømningsveier, renhold eller andre sikkerhetsmessige hensyn.

For

Mot

**Sak 16 Uteareal fellesområde**

Det er være lov å sitte ved piknikbenkene under pergolaen utenfor gårdsrommet til Pluss med hunden sin i bånd så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

For

Mot

**Sak 17 Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem**

Borger Løfsgaard rykker opp til fast styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

For

Mot

**Sak 18 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Lars Harald Langøy

Morten Granhaug

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Elin Reierstad Walstad

Mette Løkken-Gylder

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Bengt Gerhardsen

Per Erik Bergersen



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 102, Bruksnr 463, Seksjonsnr 77	<b>Kommune:</b>	3222 Lørenskog
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	312 Rolvsrud-sør
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Rådmann Paulsens gate 36, gatenr 8880 1473 Lørenskog	<b>Valgkrets:</b>	4 Rasta
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2061001 Skårer
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	10.01.2023	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	38/15 769
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	7 674,5 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensning:

<b>Lokalitetsnr</b>	<b>Myndighet</b>	<b>Navn</b>	<b>Påvirkningsgrad</b>
646	03 - Fylkesmann	Rolvsrud (EMALJEVERKET (NOREMA))	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=646">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=646</a>	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3222/102/463	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3222/102/463/0/1	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/2	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/3	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/4	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/5	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/6	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/7	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/8	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/9	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/10	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/11	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/12	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/13	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/14	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/15	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/16	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/17	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/18	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/19	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/20	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/21	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/22	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/23	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/24	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/25	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/26	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/27	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/28	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/29	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/30	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/31	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/32	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/33	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/34	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/35	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/36	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/37	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/38	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/39	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/40	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/41	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/42	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/43	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/44	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/45	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/46	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/47	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/48	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/49	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/50	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/51	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/52	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/53	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/54	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/55	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/56	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/57	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/58	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/59	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/60	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/61	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/62	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/63	0,0
		Mottaker	3222/102/463/0/64	0,0

Mottaker	3222/102/463/0/65	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/66	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/67	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/68	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/69	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/70	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/71	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/72	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/73	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/74	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/75	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/76	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/77	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/78	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/79	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/80	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/81	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/82	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/83	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/84	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/85	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/86	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/87	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/88	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/89	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/90	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/91	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/92	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/93	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/94	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/95	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/96	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/97	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/98	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/99	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/100	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/101	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/102	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/103	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/104	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/105	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/106	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/107	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/108	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/109	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/110	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/111	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/112	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/113	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/114	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/115	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/116	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/117	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/118	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/119	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/120	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/121	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/122	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/123	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/124	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/125	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/126	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/127	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/128	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/129	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/130	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/131	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/132	0,0

Mottaker	3222/102/463/0/133	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/134	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/135	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/136	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/137	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/138	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/139	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/140	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/141	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/142	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/143	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/144	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/145	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/146	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/147	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/148	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/149	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/150	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/151	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/152	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/153	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/154	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/155	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/156	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/157	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/158	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/159	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/160	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/161	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/162	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/163	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/164	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/165	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/166	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/167	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/168	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/169	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/170	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/171	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/172	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/173	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/174	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/175	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/176	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/177	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/178	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/179	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/180	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/181	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/182	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/183	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/184	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/185	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/186	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/187	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/188	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/189	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/190	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/191	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/192	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/193	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/194	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/195	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/196	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/197	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/198	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/199	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/200	0,0

Mottaker	3222/102/463/0/201	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/202	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/203	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/204	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/205	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/206	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/207	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/208	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/209	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/210	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/211	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/212	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/213	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/214	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/215	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/216	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/217	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/218	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/219	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/220	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/221	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/222	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/223	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/224	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/225	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/226	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/227	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/228	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/229	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/230	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/231	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/232	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/233	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/234	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/235	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/236	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/237	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/238	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/239	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/240	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/241	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/242	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/243	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/244	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/245	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/246	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/247	0,0
Mottaker	3222/102/463/0/248	0,0

Seksjonering	Forretning:	08.11.2022	Etablert/Endret	3222/102/463	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2022	Etablert/Endret	3222/102/463/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3222/102/463/0/17	0,0
		Etablert/Endret	3222/102/463/0/18	0,0	

Etablert/Endret	3222/102/463/0/19	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/20	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/21	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/22	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/23	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/24	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/25	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/26	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/27	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/28	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/29	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/30	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/31	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/32	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/33	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/34	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/35	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/36	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/37	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/38	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/39	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/40	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/41	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/42	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/43	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/44	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/45	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/46	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/47	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/48	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/49	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/50	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/51	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/52	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/53	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/54	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/55	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/56	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/57	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/58	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/59	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/60	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/61	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/62	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/63	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/64	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/65	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/66	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/67	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/68	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/69	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/70	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/71	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/72	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/73	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/74	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/75	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/76	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/77	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/78	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/79	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/80	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/81	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/82	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/83	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/84	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/85	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/86	0,0

Etablert/Endret	3222/102/463/0/87	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/88	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/89	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/90	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/91	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/92	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/93	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/94	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/95	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/96	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/97	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/98	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/99	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/100	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/101	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/102	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/103	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/104	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/105	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/106	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/107	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/108	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/109	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/110	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/111	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/112	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/113	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/114	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/115	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/116	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/117	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/118	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/119	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/120	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/121	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/122	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/123	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/124	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/125	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/126	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/127	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/128	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/129	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/130	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/131	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/132	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/133	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/134	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/135	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/136	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/137	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/138	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/139	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/140	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/141	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/142	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/143	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/144	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/145	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/146	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/147	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/148	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/149	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/150	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/151	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/152	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/153	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/154	0,0

Etablert/Endret	3222/102/463/0/155	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/156	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/157	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/158	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/159	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/160	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/161	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/162	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/163	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/164	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/165	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/166	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/167	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/168	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/169	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/170	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/171	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/172	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/173	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/174	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/175	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/176	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/177	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/178	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/179	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/180	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/181	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/182	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/183	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/184	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/185	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/186	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/187	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/188	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/189	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/190	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/191	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/192	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/193	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/194	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/195	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/196	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/197	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/198	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/199	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/200	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/201	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/202	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/203	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/204	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/205	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/206	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/207	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/208	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/209	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/210	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/211	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/212	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/213	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/214	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/215	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/216	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/217	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/218	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/219	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/220	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/221	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/222	0,0

Etablert/Endret	3222/102/463/0/223	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/224	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/225	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/226	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/227	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/228	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/229	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/230	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/231	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/232	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/233	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/234	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/235	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/236	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/237	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/238	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/239	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/240	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/241	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/242	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/243	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/244	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/245	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/246	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/247	0,0
Etablert/Endret	3222/102/463/0/248	0,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rådmann Paulsens gate 36	H0501	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1 530,0	Rammetillatelse:	20.07.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	8 418,0	Igangset.till.:	30.04.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	18.03.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	8 418,0	Midl. brukstil.:	08.03.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	104
Bygningsnr:	300818311			Antall etasjer:	10

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	15		1 030,0		1 030,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## 32-14-05

### BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7

#### § 1

##### **Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 32-14-05, datert 09.02.07 og revidert 31.01.2008.

#### § 2

##### **Formål**

Området reguleres til:

Byggeområde:	Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Sentralplassen
Friområde:	Sentralparken
Fellesområde:	Felles grøntareal

#### § 3

##### **Utnyttelse**

Delområde 7 kan bebygges med inntil 24.000 m<sup>2</sup> T-BRA. Balkonger eller arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med i T-BRA.

#### § 4

##### **Felles bestemmelser**

##### Plassering og høyder

Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor formåls grensene som angitt på plankartet med formåls grensen som byggegrense. Minimum 75 % av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i formåls grensen. Under byggeområdene og fellesområdene – felles grøntareal tillates oppført parkeringsanlegg under terreng.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene innenfor en bygningskropp skal variere.

##### Utforming

Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene glass/tegl/puss, eventuelt med trepanel/platekledning på deler av fasaden. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Hver bygningskropp kan få ulike arkitektoniske uttrykk, men skal likevel ha et uttrykksmessig slektskap.

Utforming av fasader i plan 1 skal ha samme materialbruk og visuelle uttrykk som bebyggelsen for øvrig, men fasader mot gaten skal være åpne med glass som hovedmateriale. Funksjonene skal som hovedregel henvende seg mot gaten.

Utelagring er ikke tillatt.

### Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres inntil 40 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering skal opparbeides som kantsteinsparkering.

Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m <sup>2</sup> BRA	0,75		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m <sup>2</sup> BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1,0
50 m <sup>2</sup> forretning, kontor, bevertning	1,0		0,2
100 m <sup>2</sup> herberge	1,0		0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

### Planer for utomhusanlegg

I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides følgende:

- Det skal utarbeides planer for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning. Det skal også redegjøres for atkomst til tilgrensende områder.
- Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.
- Det skal utarbeides skiltplan for planområdet.

Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

Arealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

### Atkomst og varelevering

Atkomst til parkeringskjeller er vist med piler på plankartet.

Varemottak skal skjermes for innsyn.

## § 5

### **Byggeområde – boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning**

Området tillates utbygget med samlet inntil 3.000 m<sup>2</sup> T-BRA forretning på bakkeplan, dvs. under kote + 179,5. Bebyggelsen over kote + 179,5 skal nyttes til boligformål.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålgrensen, inntil 2,5 meter, ut over felles grøntanlegg, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 2,5 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålgrensen, inntil 2,5 meter, ut over offentlig trafikkområde – Sentralplassen, og ut over friområder – Sentralparken, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 3,0 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålgrensen, inntil 80 cm, ut over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 3,0 meter.

## § 6

### **Offentlige trafikkområder**

Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for allmennheten som skal tilpasses omkringliggende omgivelser.

### Kjørevei

Det tillates etablert kantsteinsparkering og avstigningsfelt langs begge sider av Rådmann Paulsens gate og langs sørsiden av kjørevei i nord. Soner med parkering og avstigningsfelt oppdeles av en trekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Det kan etableres kulvert under Rådmann Paulsens gate mellom delområde 7 og 8, innenfor grenser markert på plankartet.

### Fortau

Fortau skal opparbeides med en enhetlig materialbruk som passer til områdets øvrige utomhusanlegg.

### Sentralplassen

Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele plassen som skal sendes inn senest ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen som grenser mot plassen. Planen skal vise kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering og belysning. Søndre del av plassen skal utformes som en åpen plass med urbane kvaliteter. Nordre del av plassen skal knyttes til Sentralparken og Allmenningen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer, beplantning, vann, lyssetting eller kombinasjon av disse.

Kjøreveien over plassen skal underordnes plassdannelsen og defineres primært av pullerter. Dekket på plassen skal ha høy kvalitet og skille seg fra gatestrukturen for øvrig.

## § 7

### **Friområde**

#### Sentralparken

Sentralparken skal opparbeides som et kultivert parkdrag og formidle overgang og sammenheng mellom Sentralplassen og Allmenningen i øst og parkrommet i vest.

Det kan anlegges kjørbar gangsone for brannbil og andre servicebiler i sør.

## § 8

### **Fellesområde - felles grøntareal**

Felles grøntareal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Avgrensing mellom felles og privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av arealet kan settes av til private hager.

Mindre bygningsmessige installasjoner som for eksempel avfallsstasjoner, trafo og sykkel-parkering kan plasseres innenfor formålet. Installasjonene skal skjermes for innsyn fra tilliggende områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.

## § 9

### **Rekkefølgebestemmelser**

Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Byggetrinnssomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei med fortau på begge sider skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Sentralplassen og Sentralparken skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

I byggeperioden skal atkomst til delområde 6 og 8 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest sikres.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av Lørenskog kommune, planutvalget, i sak 36/07 den 07.05.2007.  
Mindre vesentlig endring i § 5 vedtatt av planutvalget i sak 064/08 den 15.09.2008.

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

Sist revidert 25.07.23

### **§ 1 Avgrensning**

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

### **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (o\_Vei)
- Gang- og sykkelvei (o\_GS1)

Område for grønnstruktur

- Park (o\_Park)

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

#### **§ 3.1 Dokumentasjonskrav**

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

#### **§ 3.2 Plassering og høyder**

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

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

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

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

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

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

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

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. En passasje skal orientere seg mot strøks-gaten. En passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukket toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o\_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasserer ned mot Järvenpää-parken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsensgate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

### **§ 3.3 Utnyttelse**

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 530m<sup>2</sup>.

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

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

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

### **§ 3.4 Bruk**

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

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

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

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

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

### **§ 3.5 Leilighetsfordeling**

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m<sup>2</sup>.
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m<sup>2</sup>.

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

### **§ 3.6 Utforming**

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

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

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

### **§ 3.7 Uteoppholdsarealer**

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

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

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

Hage-/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.

Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

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

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

### **§ 3.8 Atkomst og parkering**

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

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

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

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan ved kjørevei langs Järvenpääparken.

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

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

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

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

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

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

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

Varelevering tillates fra atkomstområdet o\_Vei, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

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

#### **§ 4 Plan for utomhusområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

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

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

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

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o\_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

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

### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o\_GS1:

Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O\_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

o\_Vei:

o\_Vei omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjørearealer skal være underordnet torget/adkomstarealets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner innenfor o\_Vei. Det skal være sammenhengende fortau eller oppholdssoner på hver side av kjørearealet på hele strekningen mellom felt B4/T og planens avgrensning mot nord.

Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Adkomstområdet (o\_Vei) skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

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

### **§ 6 Grønnstruktur (park)**

Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

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

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

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

### **§ 7 Støy**

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

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

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

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

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

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

### **§ 8 Luftkvalitet**

Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklime for boliger som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.

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

### **§ 9 Overvannshåndtering**

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

## **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

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

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

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

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

O\_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O\_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o\_Vei, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o\_GS1 samt o\_Vei skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o\_Vei innenfor felt B6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Anleggsperioden

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

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

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

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

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.



# Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	463	Festenr.		Seksjonsnr.	77
Adresse	Rådmann Paulsens gate 36, 1473 LØRENSKOG								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 7 674 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018002
<b>Navn</b>	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.03.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 156 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål <b>Feltnavn</b> C1/T
	<b>Delareal</b> 4 519 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål <b>Feltnavn</b> C2/T

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018002
<b>Navn</b>	Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.03.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9432/2018002%20gjeldende%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 7 674 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringshus/-anlegg

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2007004
<b>Navn</b>	Skårer Vest - delområde 7
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.05.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7069/32-14-05_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7069/32-14-05_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Torg



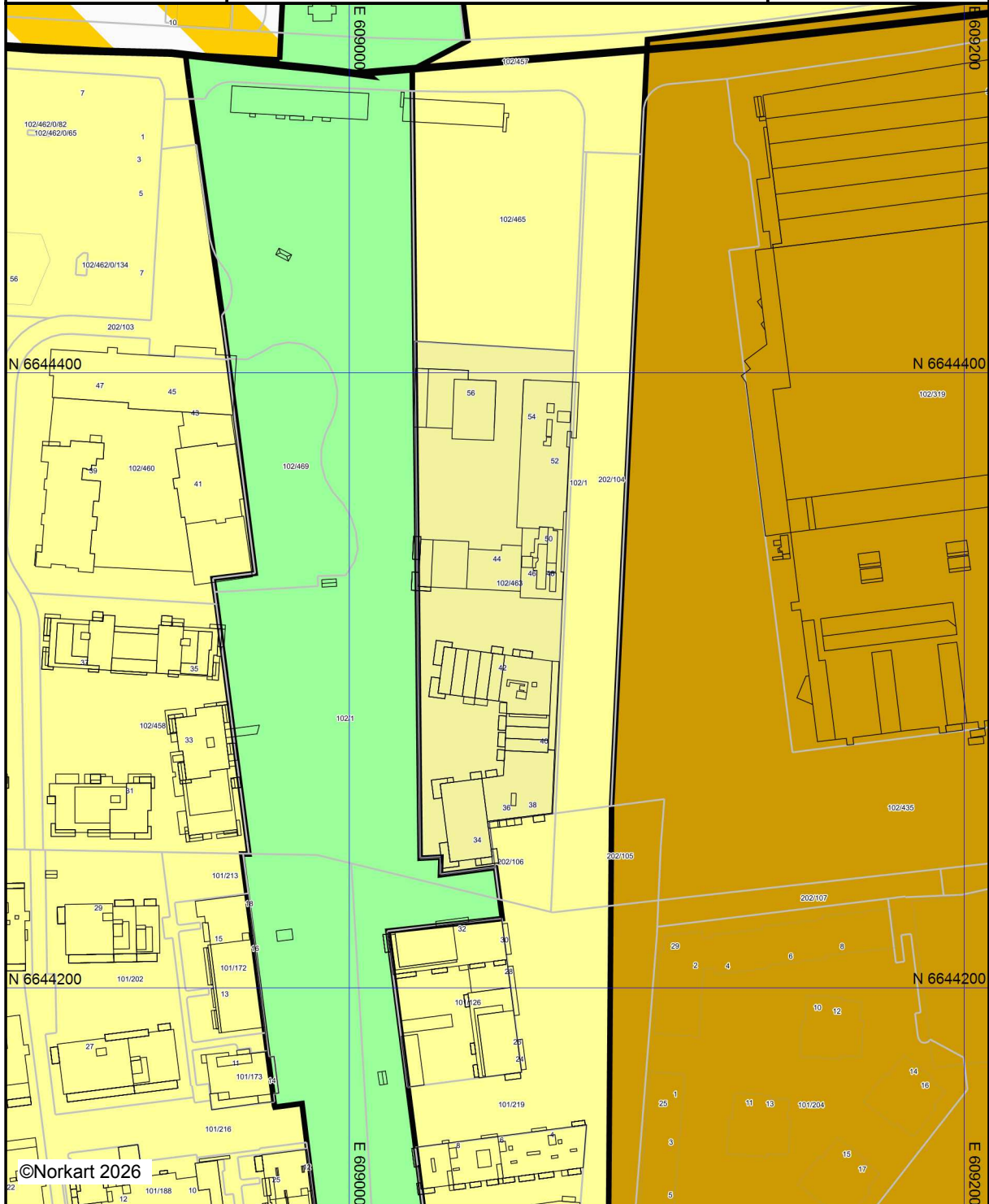
Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 102/463/0/77  
Adresse: Rådmann Paulsens gate 36  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:2000



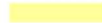



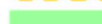
UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende

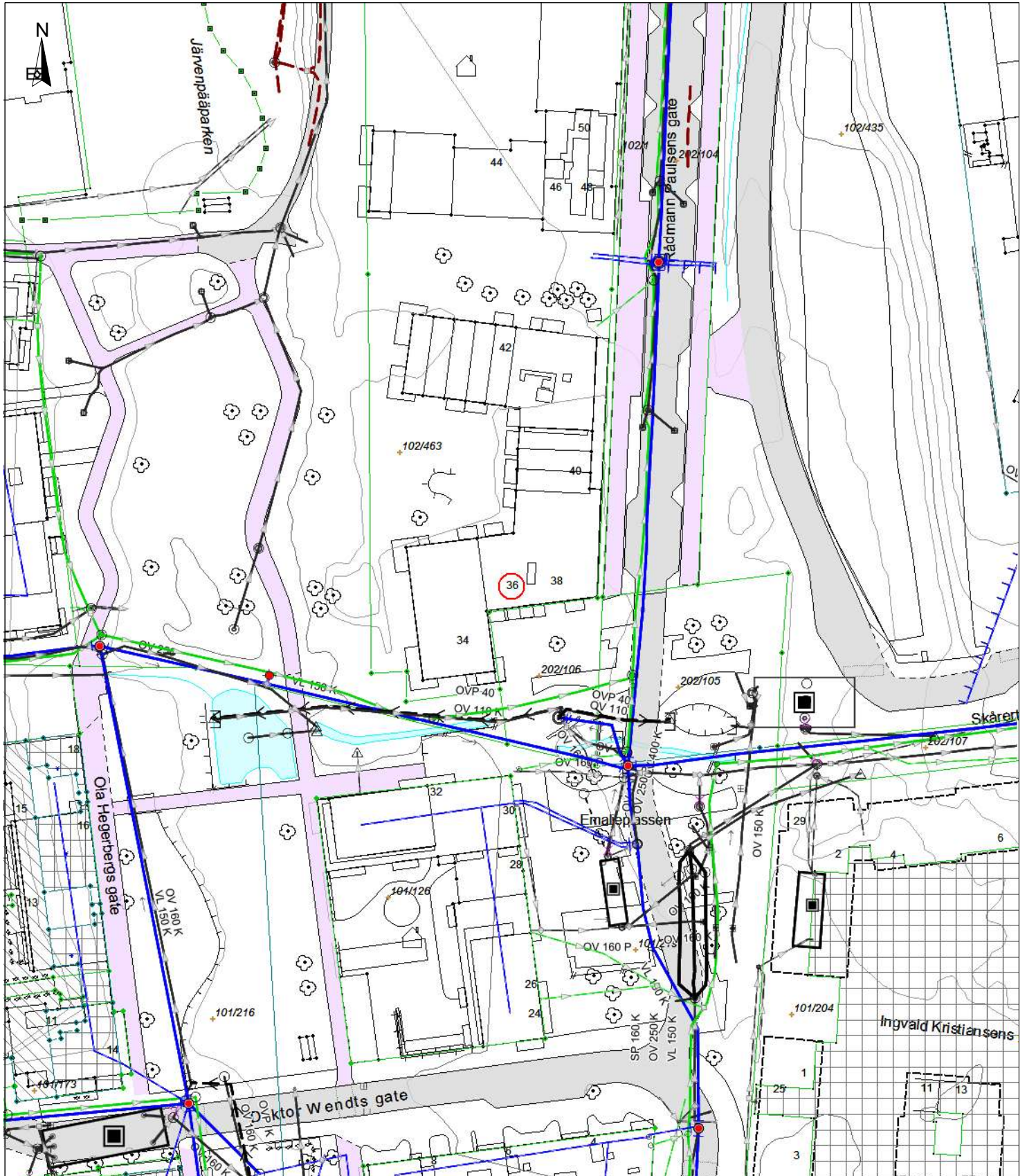
## LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 102 Bnr.: 463 Adresse: Rådmann Paulsens gate 36

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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



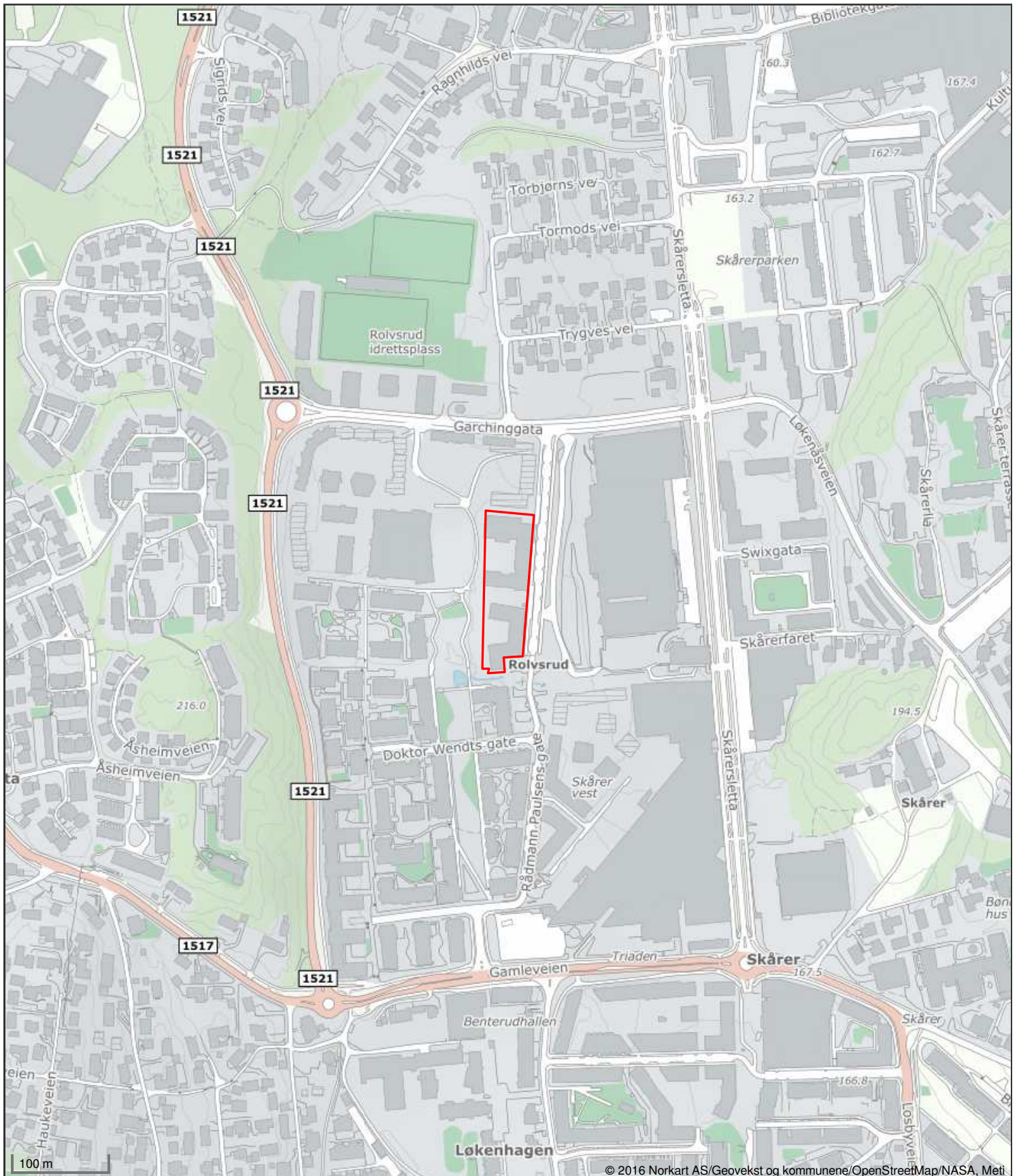
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



# Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/463//



# Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 36 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚶 Triaden i Skårersletta	5 min	🚶
Linje 120, 125E, 310, 315	0.4 km	
🚶 Lørenskog stasjon	8 min	🚶
Linje L1	3.5 km	
🚶 Ellingsrudåsen	11 min	🚶
Linje 2	4.8 km	
🚶 Oslo S	18 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	15.3 km	
✈ Oslo Gardermoen	30 min	🚶

## Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
547 elever, 21 klasser	0.7 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
599 elever, 25 klasser	1.1 km	
Solheim skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
506 elever, 20 klasser	1.2 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
326 elever, 25 klasser	1 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	18 min	🚶
564 elever, 40 klasser	1.5 km	
Mailand videregående skole	16 min	🚶
900 elever	1.4 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚶
850 elever, 39 klasser	2.7 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

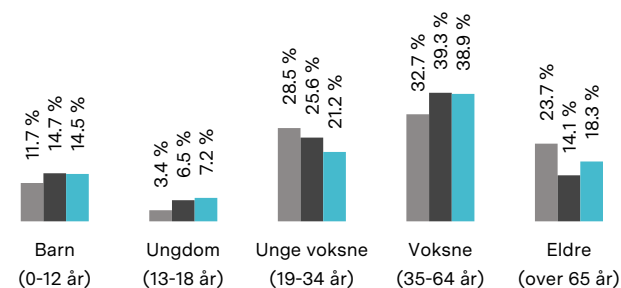
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
75 barn	0.3 km	
Solheim barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
82 barn	0.5 km	
Benterud barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
70 barn	0.7 km	

## Dagligvare

Joker Vestparken	2 min	🚶
Søndagsåpent	0.2 km	
Rema 1000 Skårer	2 min	🚶

## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100



 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

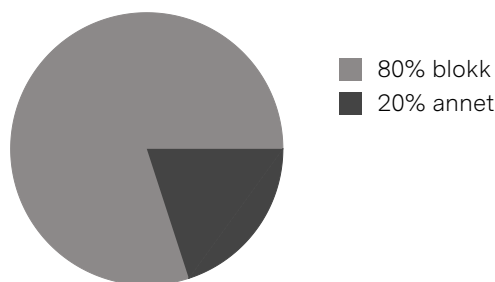
 Triaden sportssenter 7 min   
Squash 0.6 km

 Rolvsrud stadion 7 min   
Fotball, friidrett 0.6 km

 Mudo Lørenskog 3 min 

 Fresh Fitness Skårer 4 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

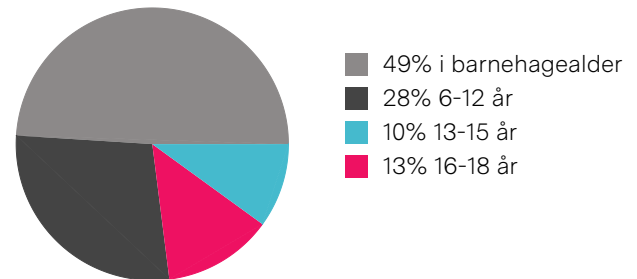


## Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 3 min 

 Apotek 1 Skårersletta 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier




0%

52%

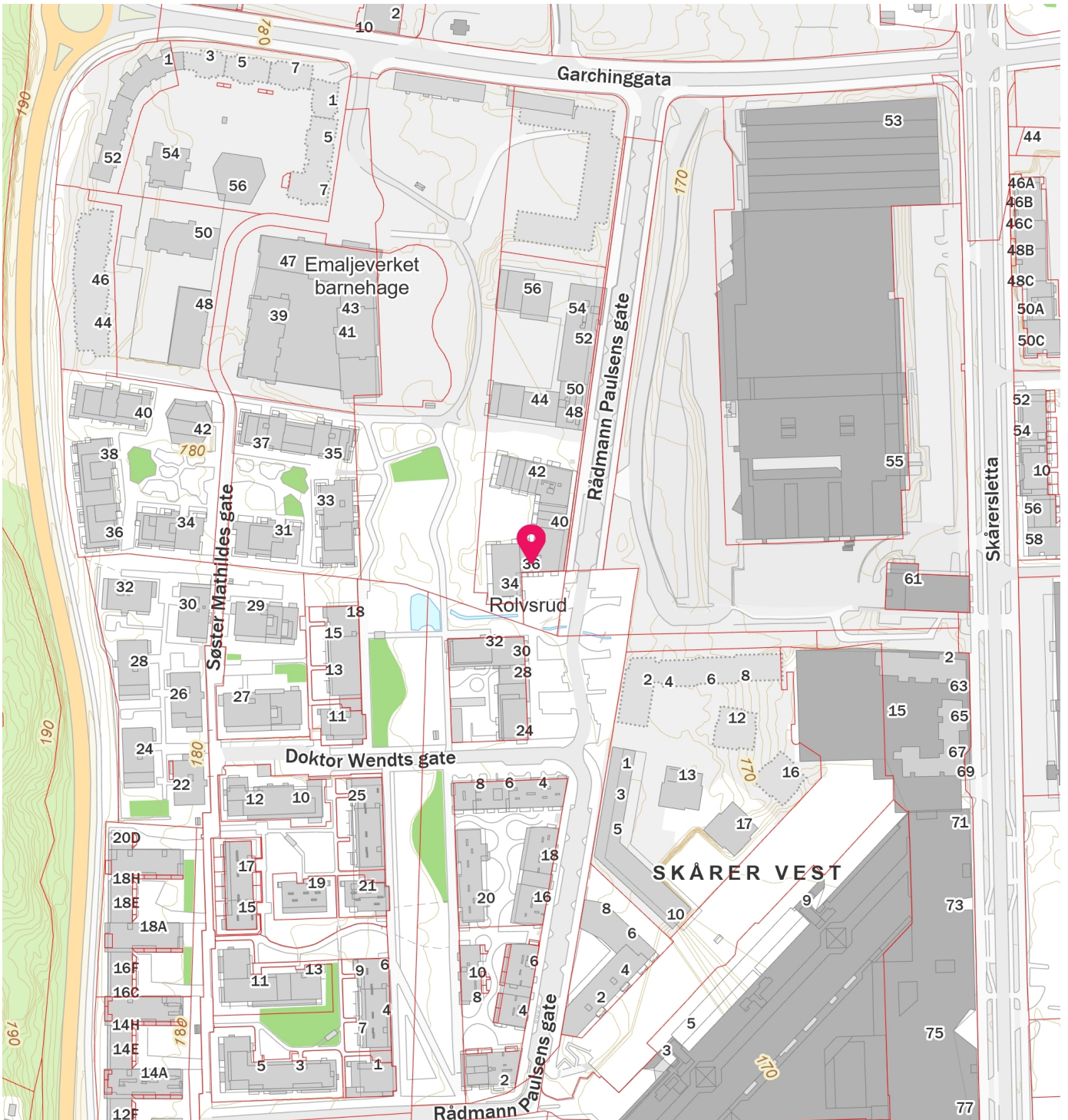
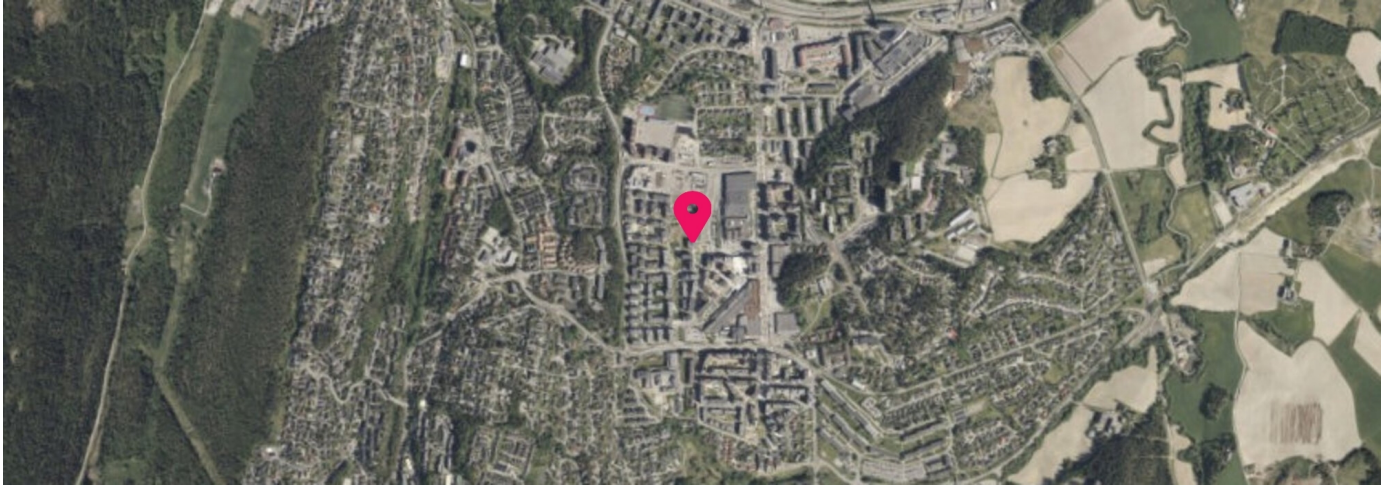
 Rolvsrud

 Oslo og omegn

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIFTER** 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.