PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

RÅDMANN PAULSENS GATE 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Skårerbyen 2 Sameie

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

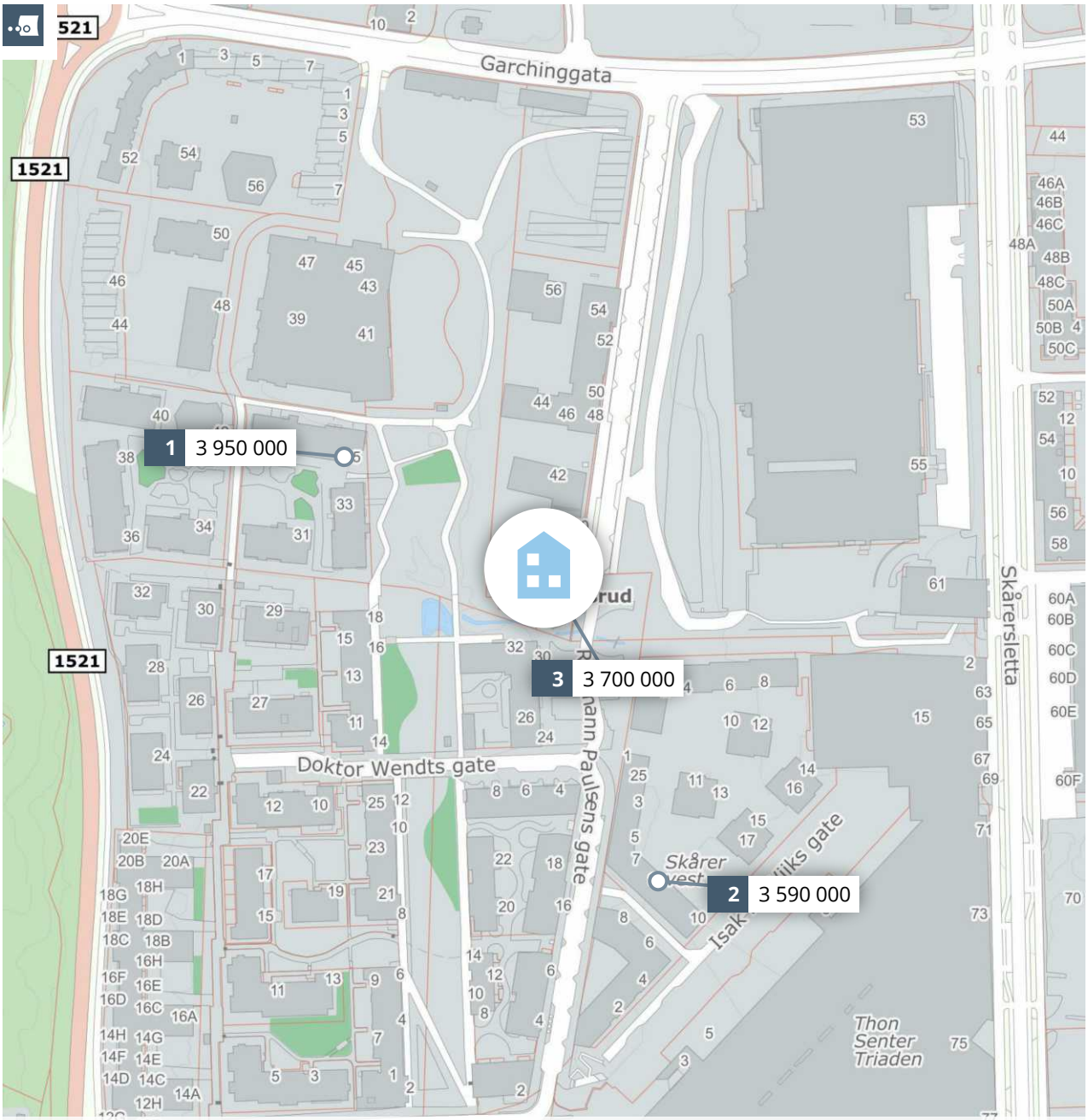
Ferdigattest

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDMANN PAULSENS GATE 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådmann Paulsens gate 36, 1473 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 102 BNR 463 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-sør

Verdivurdert til

3 600 000

0	3 600 000	94 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	3 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	2 715
Formue	14 335
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søster Mathildes gate 35 44 m² 2022 2. etg 1 sov	24.02.2026	3 750 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**89 773**
2 Ingvald Kristiansens gate 9 35 m² 2024 4. etg 1 sov	23.10.2025	3 590 000	**3 590 000**	0	3 590 000	**102 571**
3 Rådmann Paulsens gate 36 38 m² 2023 5. etg 1 sov	10.06.2026	3 800 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**97 368**

Rådmann Paulsens gate 36 – en moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2023, attraktivt beliggende i populære Skårerbyen. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en gjennomført standard, smart planløsning og gode lysforhold.

Boligen inneholder en romslig stue med åpen kjøkkenløsning og integrerte hvitevarer, flislagt bad med vannbåren gulvvarme, et godt soverom samt ekstern bod i kjeller på 3 kvm.

Her bor du sentralt med kort vei til Triaden Storsenter, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka.

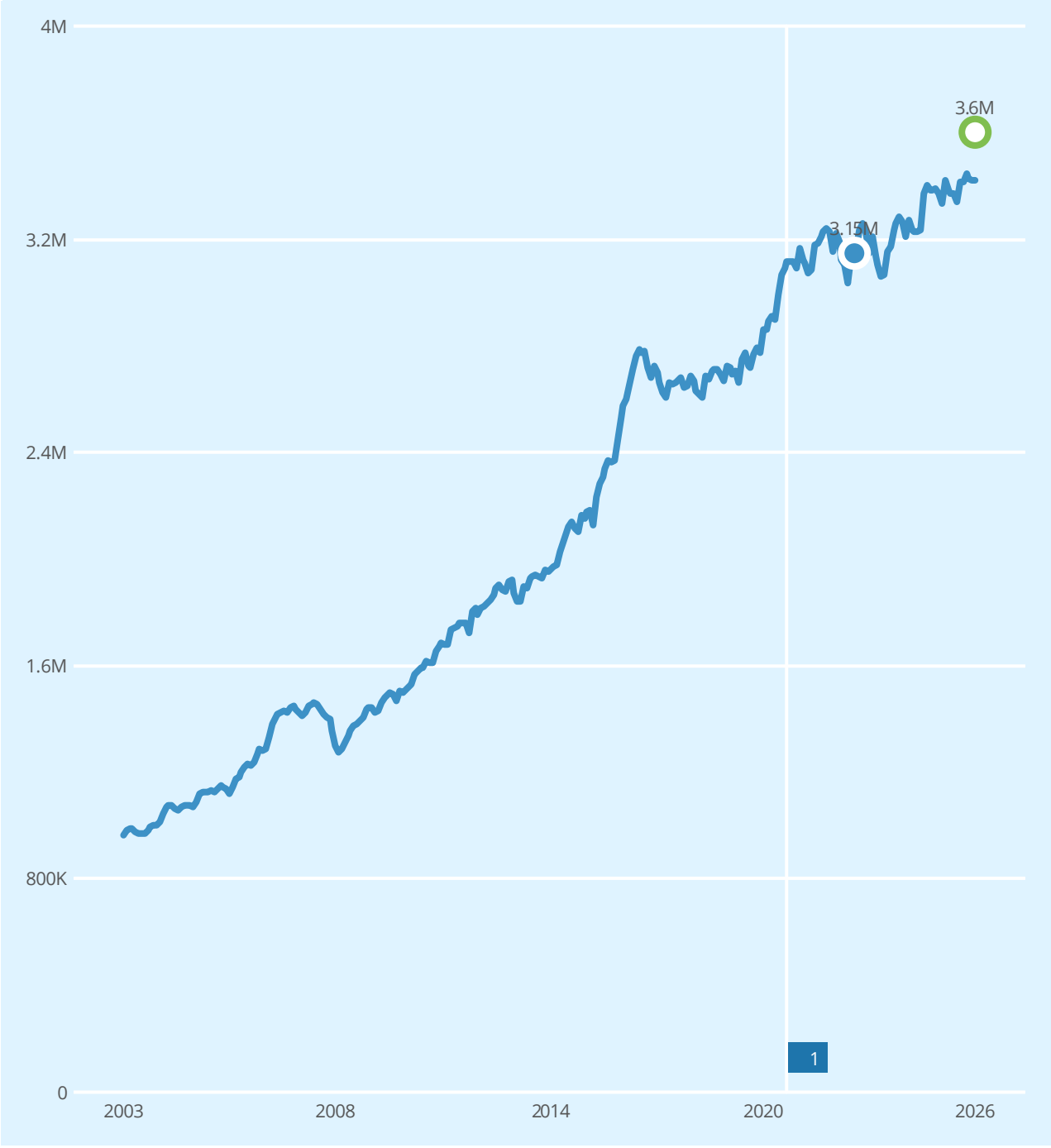
En moderne og lettstelt bolig med attraktiv beliggenhet – perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en enkel hverdag.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.02.2023		10.02.2023	-	3 150 000	-	3 150 000

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-sør grunnkrets nå

68
leiligheter til salgs

5.3M

5 044 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-sør grunnkrets siste 3 mnd

59
leiligheter solgt

4.9M

4 828 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4 796 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 737 Rådmann Paulsens gate 36
Totalpris 3 600 000

74 454 Rolvsrud-sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 891 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rådmann Paulsens gate 36, 1473 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 2023 | BRA-i: 38 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Befaringsdato: 09.06.2026
Rådmann Paulsens gate 36 | Matrikkel: 3222-102/463/0/36 | Referanse: 2026-0964

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 09.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

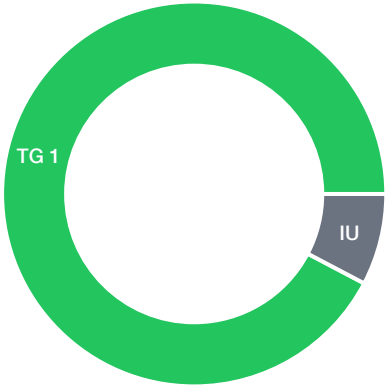
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,28 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 60 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner er plassert i et felles fordelerskap i gangen. Dette skapet ble ikke besiktiget grunnet manglende adkomst.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Jevnlig utskifting av filter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme til badet. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2023	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
41 m²	**38 m²**	**3 m²**	**-**	**8 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2023)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
3. etasje	38 m²	-	-	**38 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**38 m²**	**3 m²**	**-**	**41 m²**	**8 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Elektrisk oppvarming i stue.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,65 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Sigdal.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Rådmann Paulsens gate 36, 1473 LØRENSKOG**
Matrikkel: **3222-102/463/0/36**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Mari Louise Gjerseth Grasmyr**

Kunde: **Mari Louise Gjerseth Grasmyr**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **09.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Mari Louise Gjerseth Grasmyr (Kunde), Martin Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **11.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

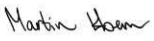
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

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

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260172
Addresse	Rådmann Paulsens gate 36		
Postnr.	1473	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Mari L Gjerseth Grasmyr		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

oktober 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOfavør innboforsikring

Polise/avtalenr.:

40726987

Våtrom

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

☑ 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 taktekking/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

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-installatør, 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 faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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:

Nybygg 2023

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ 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, tømrerarbeid 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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.06.2026

Signert av *Mari L Gjerseth Grasmyr*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 36
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	463
Seksjonsnr.	36
Festenr.	0
Bygn. nr.	300818311
Bolignr.	H0301
Merkenr.	ab68c6ad-0a7f-4169-b934-90138c2ab145
Dato.	08.02.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260172 . Vår ref.: 1595-1-036 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skårerbyen 2 Sameie
Organisasjonsnr:	930783463
Seksjonseier:	Grasmyr, Jan
Medeier:	Grasmyr, Kari Gjerseth
Leilighetsnummer:	036
Adresse:	Rådmann Paulsens Gate 36, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	36
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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 tilkyttet 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:

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

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

legalpant. 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 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Harald Langøy, e-post: skarerbyen2-pluss@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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
- 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 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
Endring i vedtektene vedtas.

Sak 7
Vedtekter, endring vedr salg av garasjeplass

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 garasjeplass 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 garasjeplass 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.

Sak 9

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
Endringenen, 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.

Sak 10

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-arel, (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 årmøte 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 årmøte 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 fratre 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 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 selsksaper 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 nærområde, 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 overførbar 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 nærområde, 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.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

Sameiet består av 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 (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.

Egenkaptial

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 estimater.

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.

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, fratrådt	Ebba Parelius,
Styremedlem	Moamel Al-Hsainawi
Varamedlem /styremedlem, opprykk	Borger Løfsgaard

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

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie
Sameiet består av 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 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.

Egenkaptial
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 estimater.

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
DRIFTSINNTEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 517 167**	**10 997 840**	**11 390 152**	**12 033 986**
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 896 465**	**-9 060 695**	**-10 941 247**	**-11 635 023**
DRIFTSRESULTAT		**1 620 702**	**1 937 145**	**448 905**	**398 963**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 460	44 146	10 000	37 000
Finanskostnader		0	-46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**49 460**	**44 100**	**10 000**	**37 000**
ÅRSRESULTAT		**1 670 162**	**1 981 245**	**458 905**	**435 963**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 670 162	1 981 245		

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930783463, KLIENTNR. 1595

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	170 943	249 768
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 943**	**249 768**
OMLØPSMIDLER			
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
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	27 712
Sparekonto OBOS-banken		24	20
Sparekonto OBOS-banken II		492 989	261 959
SUM OMLØPSMIDLER		**7 369 215**	**6 640 271**
SUM EIENDELER		**7 540 158**	**6 890 039**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 895 659	4 225 498
SUM EGENKAPITAL		**5 895 659**	**4 225 498**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
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
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 644 499**	**2 664 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 540 158**	**6 890 039**
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.

SKATTETREKKSKONTO
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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 153 913**

NOTE: 3
LADEINNTEKTER

Ladeinntekter	362 322
Andre fyringskostnader (strøm ladere)	-327 660
OVERDEKNING LADING	**34 662**

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
SUM ANDRE INNTEKTER	**932**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-380 000
SUM STYREHONORAR	**-380 000**

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-34 028
SUM REVISJONSHONORAR	**-34 028**

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 420 352**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-1 296 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 296 072**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-269 166
Andre fyringskostnader	-327 660
SUM ENERGI / FYRING	**-596 826**

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 466 856**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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
SUM FINANSINNTEKTER	**49 460**

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
Chipleser		
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**170 943**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-166 953**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	108 713
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**108 713**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 523 948
SUM INNTEKTER	**-1 523 948**

KOSTNADER

Administrasjon	-86 760
Fjernvarme	534 841
Vann	143 787
SUM KOSTNADER	**591 868**

Uoppgjorte avregninger 24/25	-4 846
Uoppgjorte avregninger 23/24	285 908
SUM ENERGIAVREGNING	**-651 018**

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 (fratrukket ny faktura) til Betonmast	-58 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-160 138**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av 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 Dokumentnøkkel: ACMBW-ZUM1L-CUSIM-EPJX3-B0IKS-JMF1H

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

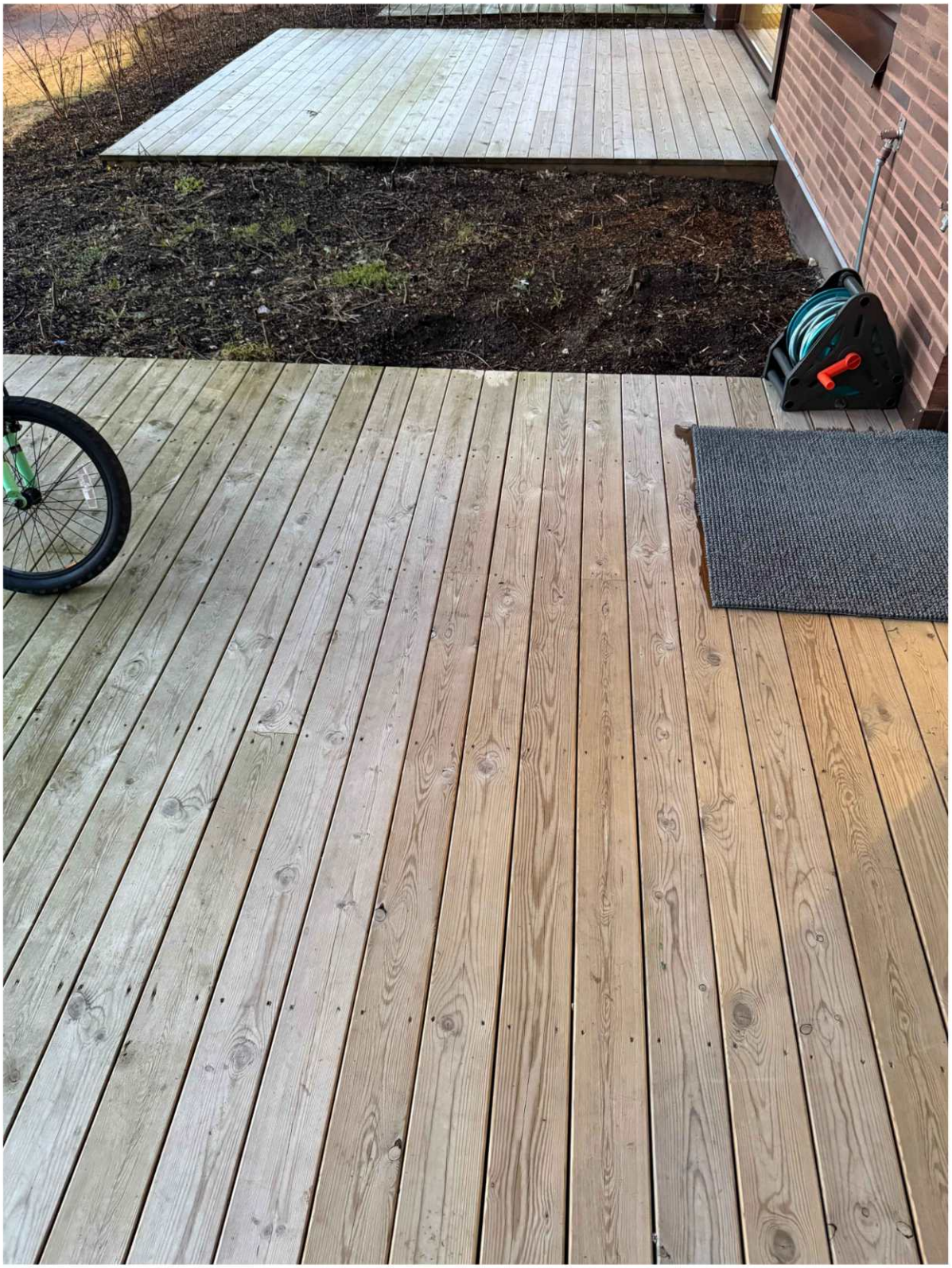
Penneo Dokumentnøkkel: ACMBW-ZUM1L-CUSIM-EPJX3-B0IKS-JMF1H

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

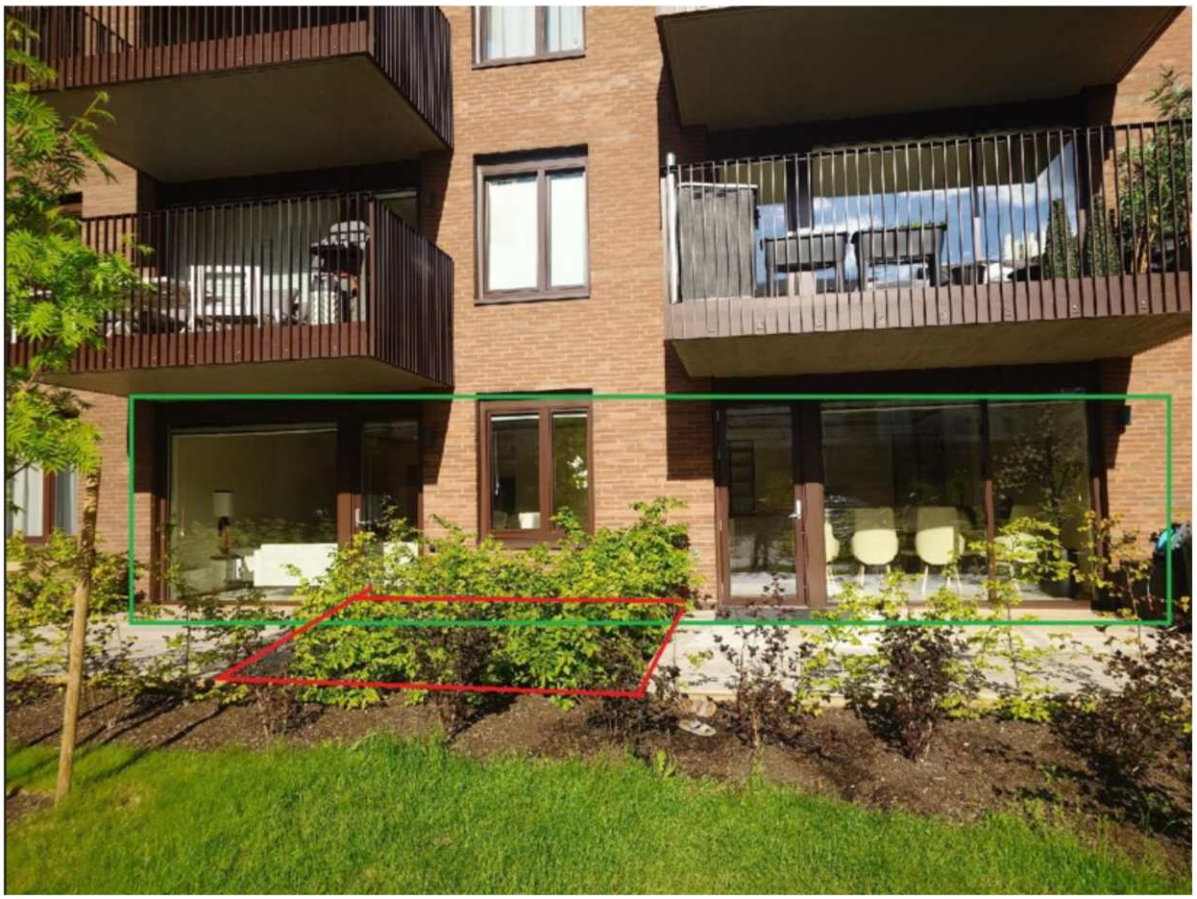
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

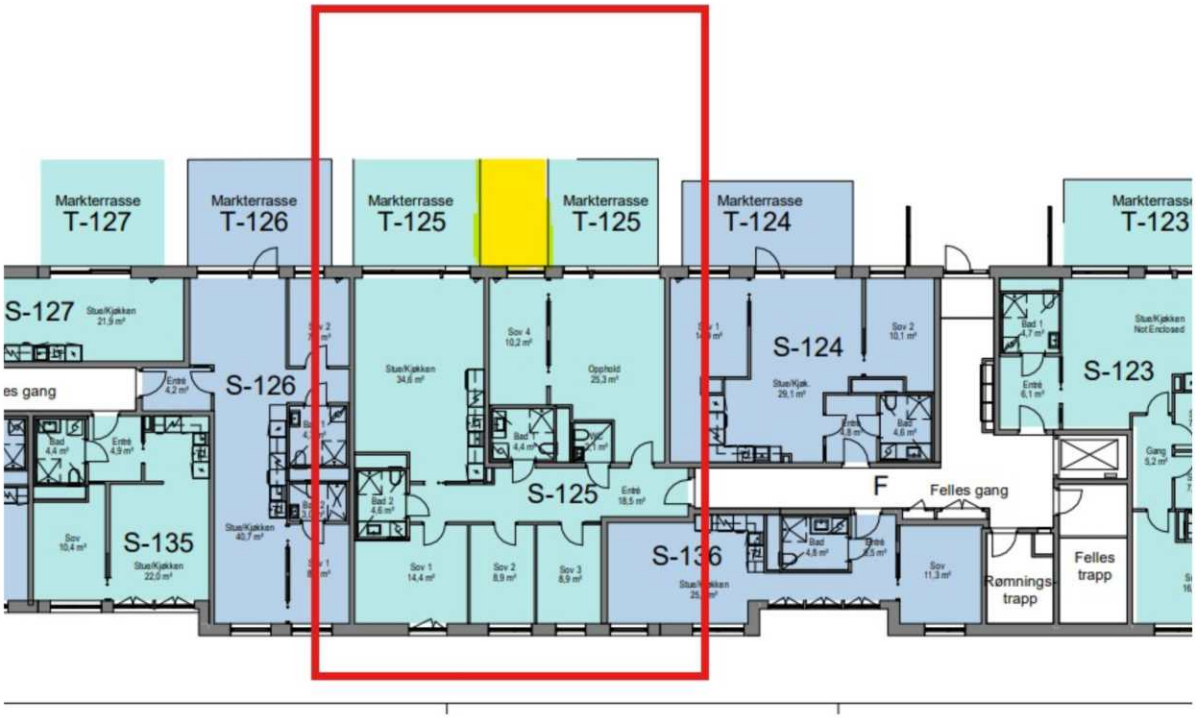
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



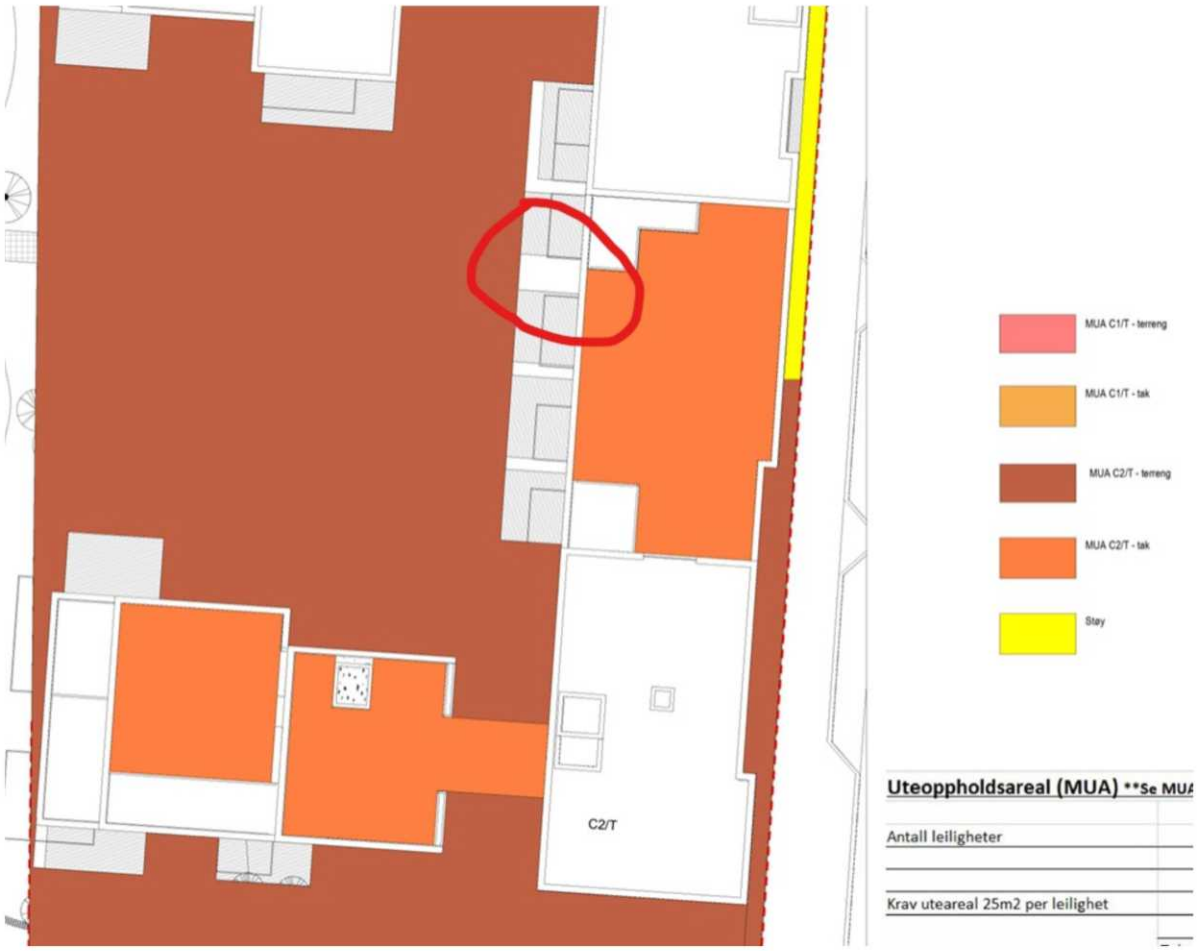
Vedlegg 5 til sak 11. Re-Seksjonering



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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 garasjeplass

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 garasjeplass 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 garasjeplass 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 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:**
> ✗ **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
Endringenen, 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-arel, (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 årmøte 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 årmøte 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 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:**
> ✗ **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 fratre 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 selsksaper 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

V E D T E K T E R

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 seksjoneringssøknaden.

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

BESKYTTET

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

3-3 Serviceområde - Plusskonsept

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon 249 (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

BESKYTTET

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller 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 garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

4. skap, benker, innvendige dører med karmer

5. listverk, skillevegger, tapet

6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

7. vegg-, gulv- og himlingsplater

8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

BESKYTTET

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.*

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

BESKYTTET

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 fratrådt styremedlems verv ut det fratrådte 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 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.

(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

BESKYTTET

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

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

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

BESKYTTET

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

BESKYTTET

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

BESKYTTET

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»
Skårerbyen 2 Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Skårerbyen”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Skårerbyen 2 Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

BESKYTTET

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.
Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Skårerbyen» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skårebyen".

12 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

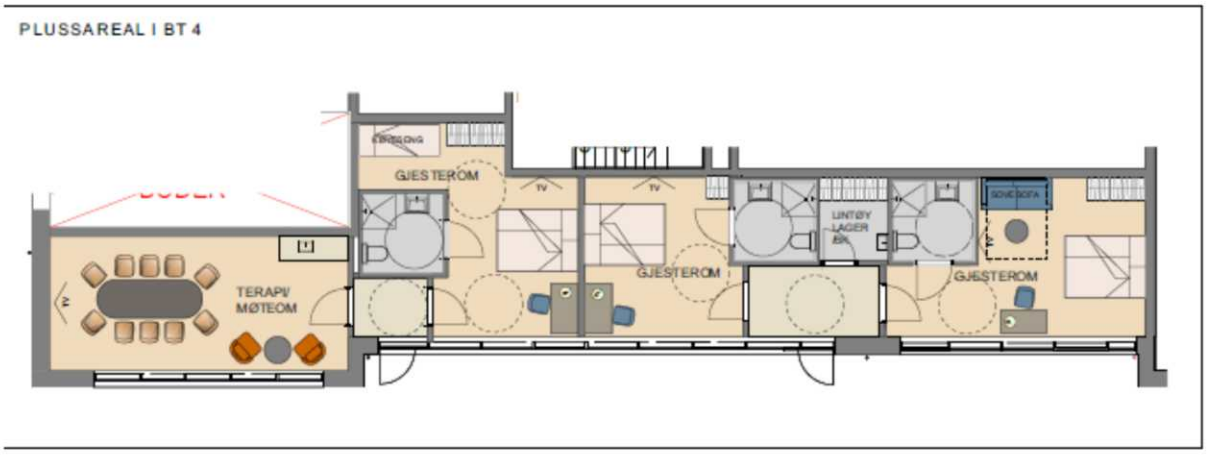
(3) Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hærverk og innbrudd.

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS
#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 248 (parkering) Skårerbyen 2 Garasjesameie
#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

BESKYTTET

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





BESKYTTET

#Vedlegg 4: Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR

Skårerbyen 2 Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårerbyen"

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.102, bnr. 463, snr. 248 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.102, bnr. 463, snr. 248, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Skårerbyen 2 Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 164 til sammen	164/164

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 248, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Skårerbyen 2 Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Tiedemannsparken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsparken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårerbyen 2 Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

BESKYTTET

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA av prosjektet "Skårebyen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 248 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Skårerbyen 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper

BESKYTTET

som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 249 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 249 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Skårerbyen 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

BESKYTTET

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Skårerbyen 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

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

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 248), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

BESKYTTET

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

BESKYTTET

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Skårerbyen 2 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 248 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 248.

Skårerbyen 2 Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårerbyen 2 Sameie. Se også vedtektene for Skårerbyen 2 Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

BESKYTTET

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET

Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅREBYEN PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet.
   Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.

2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.

3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.

4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester
   Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål.

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

   Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i selskapsrommet.

5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.

6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.

7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.

8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

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

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅRERBYEN 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. 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.

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **463** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 36**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2026 11:58

Eiendom 3222-102/463/0/36

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	10.01.2023	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	102	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	463	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	36	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rådmann Paulsens gate 36	1473 Lørenskog	Rolvsrud-Sør	Rasta	Skårer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.11.2022	Seksjonering	3222-102/463	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-102/463	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300818311			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.04.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	8418/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	104	Areal, totalt (bruk/brutto)	8418/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	10	Areal, (bebygd/ubebygd)	1530/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	1	0	0	
H0101		Hovedetasje	95	4	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0210		Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0211		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0212		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken

H0301	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0312	Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0409	Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0410	Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0411	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0412	Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	64	0	0	0	
U0101	Underetasje	368	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	75	3	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	88	4	2	2	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	88	4	2	2	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0209	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	88	4	2	2	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken

H0402	Hovedetasje	88	4	2	2	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0409	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	94	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	99	4	2	2	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0508	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	90	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0604	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0605	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0606	Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0607	Hovedetasje	108	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	76	4	1	1	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	92	4	2	2	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0704	Hovedetasje	108	4	2	2	Kjøkken
H0705	Hovedetasje	85	4	2	2	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	85	4	2	2	Kjøkken
H0802	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0803	Hovedetasje	78	4	2	2	Kjøkken
H0804	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0901	Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0902	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken

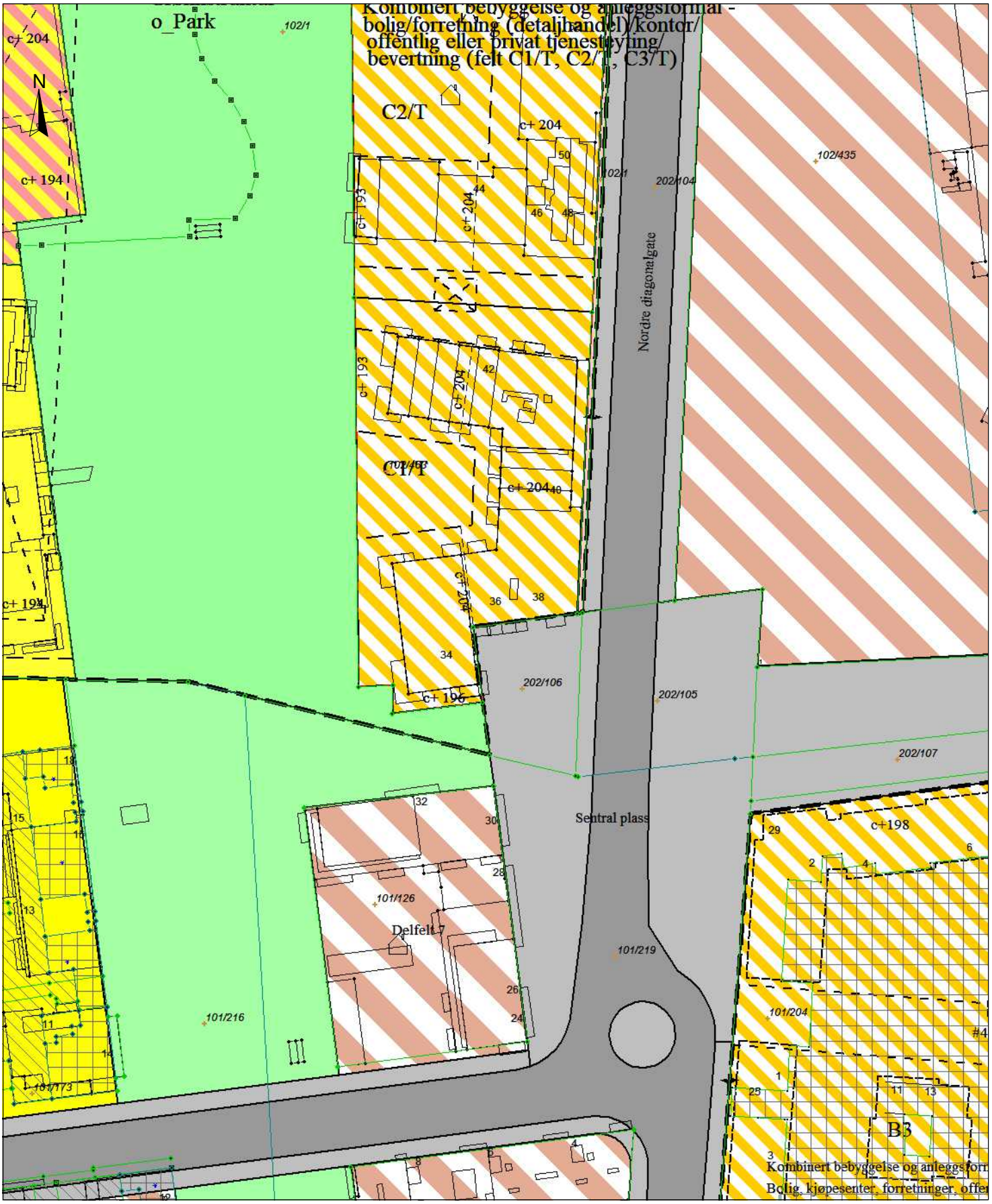
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	1390/0	0/0	1390/0
H02	Hovedetasje	21	1420/0	0/0	1420/0
H03	Hovedetasje	21	1420/0	0/0	1420/0
H04	Hovedetasje	21	1420/0	0/0	1420/0
H05	Hovedetasje	15	1030/0	0/0	1030/0
H06	Hovedetasje	7	610/0	0/0	610/0
H07	Hovedetasje	5	486/0	0/0	486/0
H08	Hovedetasje	4	377/0	0/0	377/0
H09	Hovedetasje	2	264/0	0/0	264/0
U01	Underetasje	0	1/0	0/0	1/0

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **463** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 36**



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

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

Sist revidert 25.07.23

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

§ 2 Formål
Området reguleres til:

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

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

Område for grønnstruktur
- Park (o_Park)

§ 3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens 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^2.
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m^2.
Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m^2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan ved kjørevei langs Järvenpääparken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. 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 Vennskapsparken til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennskapsparken.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Overvannshåndtering
Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i 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 ferdigstillelse av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **463** Adresse: **Rådmann Paulsens gate 36**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
20/3327-169	Omaad Aslam / 45 87 46 60	25.03.2024

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse Rådmann Paulsens gate 34 - 56	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/463//	**Bygning**
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.02.2024. Ved en inkurie ble det skrevet feil adresse i ferdigattesten datert 15.03.2024 (saksnr. 20/3327-168), den ferdigattesten utgår.

Rammetillatelse for oppføring av 3 nye boligblokker med 242 boenheter, garasjeanlegg og næringsdel ble gitt 20.07.2020 (saksnr. 20/3327-13). Endringene ble godkjent i dok. 20/3327-53, 78, 88 og 112.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v/20

Kopi av brevet sendt til:
Skårer Bolig AS

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100138	A-C1-1030	

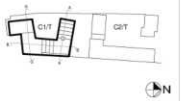


Plan 03-04
1 : 200



Plan 05
1 : 200

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

BYGGHERRE	SELVAAG BOLIG AS
PROSJEKTERENDE	BETONMAST BOLIGBYGG AS
TEGNINGSTATUS	RAMMESØKNAD
PROSJEKT	SKÅRER VEST DELFELT C1/T
TEGNING OMFATTER	Plan 03 - 05

HUS	FELT	GARDSNR	BRUKSNR
B3	C1/T	102	1

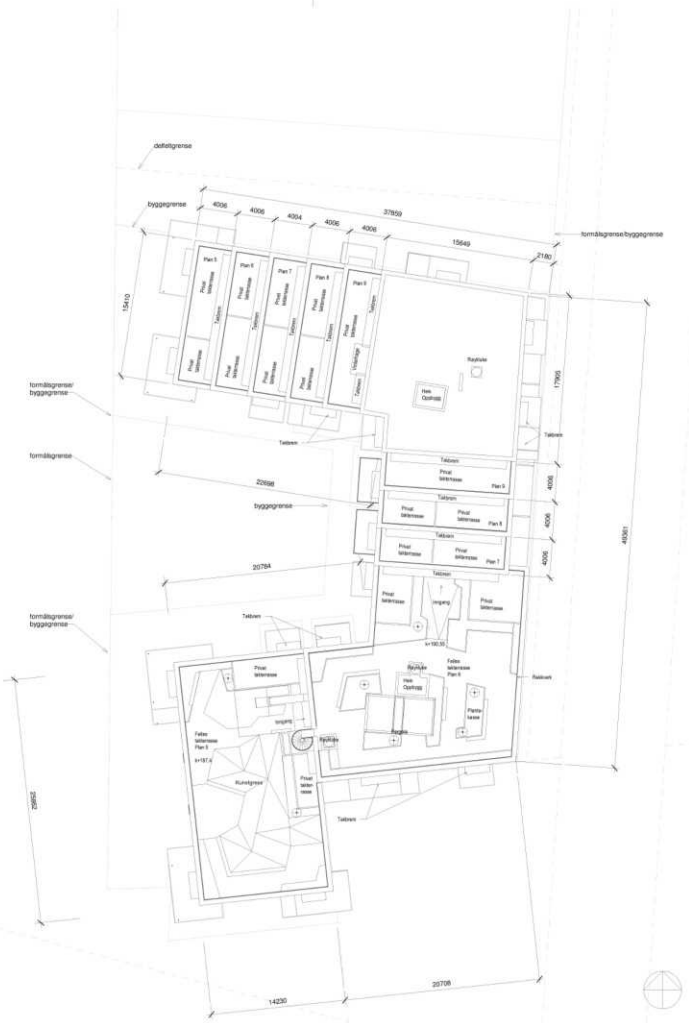
KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
NTM10	NN2000	A1 1 : 200

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
ISB	SSv	20.03.20

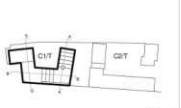
PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
24100138	A-C1-1030	

C:\Users\isbgen\Documents\Revit\temp_BT1_central\C_rapportert.rvt

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100138	A-C1-1110	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG AS

PROSJEKTERENDE
BETONMAST BOLIGBYGG AS

TEGNINGSSTATUS

PROSJEKT
SKÅRER VEST DELFELT C1/T

TEGNING OMFATTER
Takplan

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B3	C1/T	102	1

KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
NTM10	NN2000	A1 1 : 200

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
KB	SSv	20.03.20

PROSJEKT NR:	TEGNINGSNR.:	REV:
24100138	A-C1-1110	

23.03.2020 14:43:33 C:\Users\kbgen\Documents\Revit\prosjekt_BT1_partnerNL_kbgen.berger.rvt

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	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	102	463

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	1	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	2	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	3	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	4	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	5	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	6	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	7	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	8	97 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	9	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	10	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	11	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	12	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	13	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	14	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	15	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	16	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	17	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	18	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	19	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 33681 Tinglyst: 10.01.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/33681/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-05 11:48

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/33681/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-05 11:48

MOTTATT
19 OKT. 2022
Lørenskog kommune

22/7665-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 64256642	Pb. 304 1471 Lørenskog	Skm 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Prosjekt Skårerløkka AS	823 559 682		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	463	

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

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

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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: ~~15569~~ 15769				Nevner = ~~15569~~ 15769															

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH FOR PROSJEKT SKÅNEELGEN AS
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Oslo, 27/9-22		PAUL BØRSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	463	

Dato	Underskrift	Stempel
08.11.2022	Sabine Kolumetz	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:			15769			Nevner =		15769											

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 102 Bnr 463 Lørenskog kommune

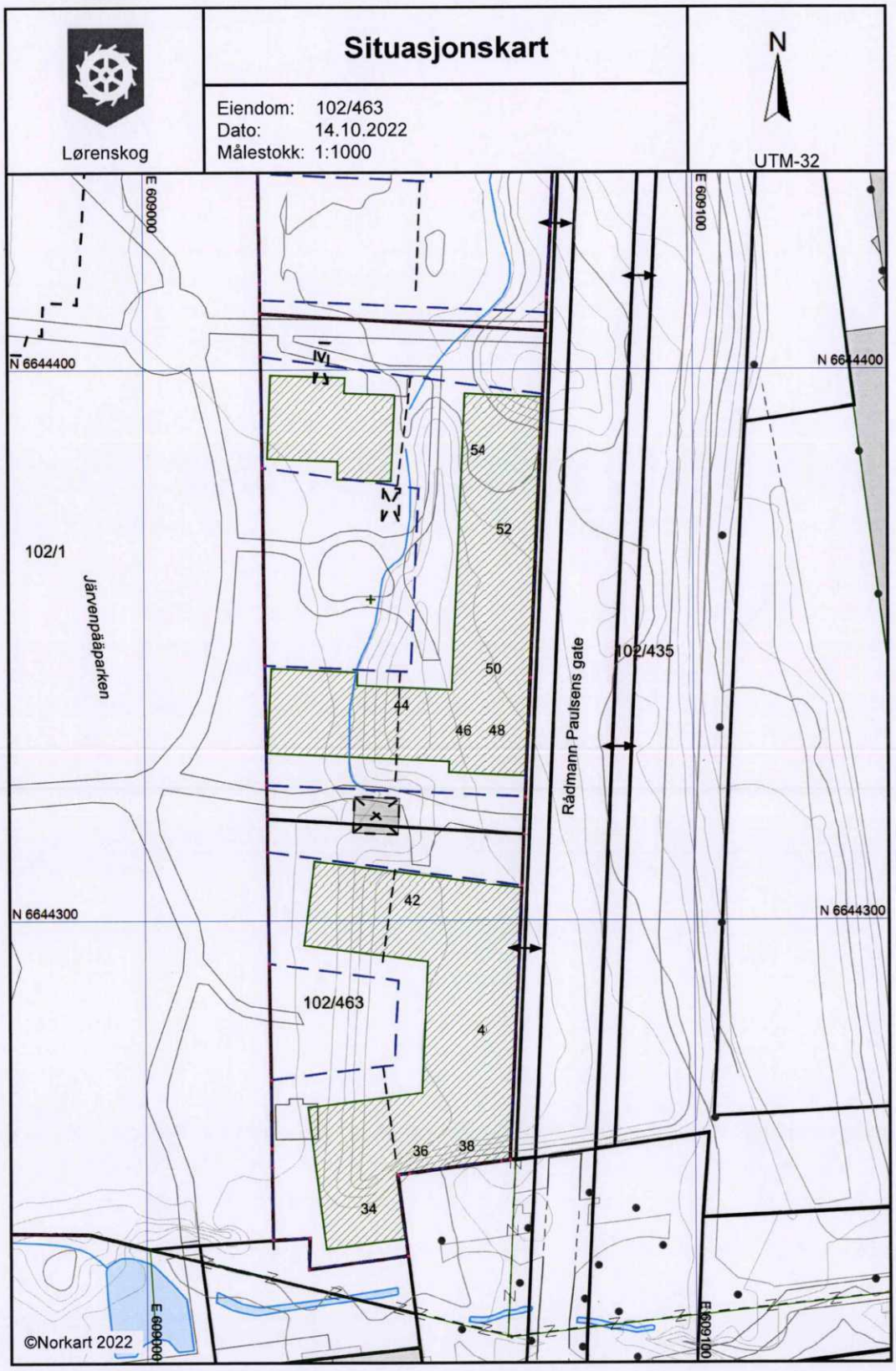
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

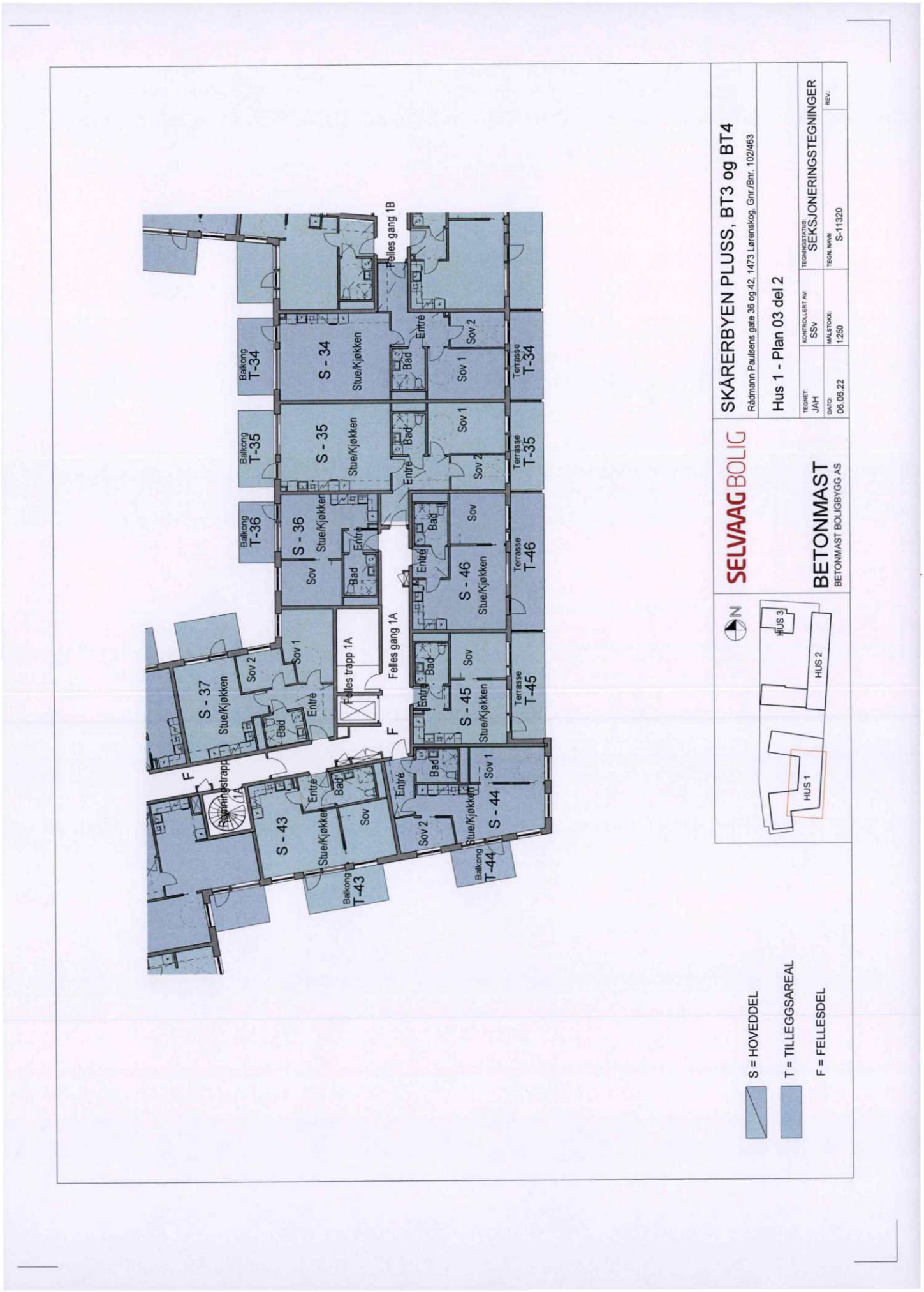
Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Fyll ut denne kolonnen hvis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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	95	B	51	B	95	B	101	B	78	B	151	B	38	B	201	B	82	B
2	B	88	B	52	B	88	B	102	B	50	B	152	B	45	B	202	B	36	B
3	B	56	B	53	B	56	B	103	B	103	B	153	B	49	B	203	B	52	B
4	B	75	B	54	B	45	B	104	B	97	B	154	B	90	B	204	B	38	B
5	B	59	B	55	B	75	B	105	B	85	B	155	B	36	B	205	B	38	B
6	B	38	B	56	B	73	B	106	B	85	B	156	B	45	B	206	B	45	B
7	B	87	B	57	B	38	B	107	B	69	B	157	B	45	B	207	B	49	B
8	B	97	B	58	B	59	B	108	B	85	B	158	B	88	B	208	B	90	B
9	B	95	B	59	B	38	B	109	B	85	B	159	B	72	B	209	B	36	B
10	B	88	B	60	B	87	B	110	B	88	B	160	B	46	B	210	B	45	B
11	B	56	B	61	B	87	B	111	B	85	B	161	B	92	B	211	B	45	B
12	B	45	B	62	B	50	B	112	B	85	B	162	B	91	B	212	B	88	B
13	B	75	B	63	B	49	B	113	B	88	B	163	B	45	B	213	B	72	B
14	B	73	B	64	B	45	B	114	B	85	B	164	B	64	B	214	B	46	B
15	B	38	B	65	B	50	B	115	B	85	B	165	B	82	B	215	B	66	B
16	B	59	B	66	B	37	B	116	B	88	B	166	B	36	B	216	B	104	B
17	B	38	B	67	B	45	B	117	B	85	B	167	B	52	B	217	B	64	B
18	B	87	B	68	B	46	B	118	B	85	B	168	B	38	B	218	B	82	B
19	B	87	B	69	B	50	B	119	B	88	B	169	B	38	B	219	B	36	B
20	B	50	B	70	B	37	B	120	B	121	B	170	B	45	B	220	B	52	B
21	B	49	B	71	B	37	B	121	B	88	B	171	B	49	B	221	B	38	B
22	B	45	B	72	B	99	B	122	B	88	B	172	B	90	B	222	B	38	B
23	B	50	B	73	B	94	B	123	B	90	B	173	B	36	B	223	B	45	B
24	B	37	B	74	B	45	B	124	B	68	B	174	B	45	B	224	B	49	B
25	B	45	B	75	B	75	B	125	B	142	B	175	B	45	B	225	B	90	B
26	B	46	B	76	B	73	B	126	B	72	B	176	B	88	B	226	B	83	B
27	B	50	B	77	B	38	B	127	B	46	B	177	B	72	B	227	B	82	B
28	B	37	B	78	B	61	B	128	B	92	B	178	B	46	B	228	B	83	B
29	B	37	B	79	B	55	B	129	B	91	B	179	B	92	B	229	B	82	B
30	B	95	B	80	B	50	B	130	B	84	B	180	B	91	B	230	B	90	B
31	B	88	B	81	B	37	B	131	B	36	B	181	B	45	B	231	B	38	B
32	B	56	B	82	B	45	B	132	B	52	B	182	B	64	B	232	B	40	B
33	B	45	B	83	B	46	B	133	B	38	B	183	B	82	B	233	B	90	B
34	B	75	B	84	B	50	B	134	B	38	B	184	B	36	B	234	B	36	B
35	B	73	B	85	B	37	B	135	B	45	B	185	B	52	B	235	B	102	B
36	B	38	B	86	B	37	B	136	B	49	B	186	B	38	B	236	B	82	B
37	B	59	B	87	B	89	B	137	B	90	B	187	B	38	B	237	B	90	B
38	B	38	B	88	B	89	B	138	B	36	B	188	B	45	B	238	B	38	B
39	B	87	B	89	B	109	B	139	B	45	B	189	B	49	B	239	B	90	B
40	B	87	B	90	B	62	B	140	B	45	B	190	B	90	B	240	B	36	B
41	B	50	B	91	B	46	B	141	B	88	B	191	B	36	B	241	B	102	B
42	B	49	B	92	B	50	B	142	B	72	B	192	B	45	B	242	N	84	
43	B	45	B	93	B	37	B	143	B	46	B	193	B	45	B	243	N	63	
44	B	50	B	94	B	92	B	144	B	92	B	194	B	88	B	244	N	160	
45	B	37	B	95	B	76	B	145	B	91	B	195	B	72	B	245	N	1	
46	B	45	B	96	B	100	B	146	B	45	B	196	B	46	B	246	N	1	
47	B	46	B	97	B	93	B	147	B	64	B	197	B	92	B	247	N	1	
48	B	50	B	98	B	50	B	148	B	36	B	198	B	91	B	248	N	164	B
49	B	37	B	99	B	85	B	149	B	52	B	199	B	45	B				
50	B	37	B	100	B	96	B	150	B	38	B	200	B	64	B				
Sum tellere:				15 769		Nevner =				15 769									

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-22	

BESKYTTET


Situasjonskart
Eiendom: 102/463
Dato: 14.10.2022
Målestokk: 1:1000
Lørenskog
N
UTM-32
E 609000
E 609100
N 6644400
N 6644300
102/1
Järvenpääparken
102/435
Rådmann Paulsens gate
102/463
54
52
50
44
46
48
42
4
36
38
34
©Norkart 2022


SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr.: 102/463
Hus 1 - Plan 03 del 2
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
TEGNET: JAH
KONTROLLERT AV: SSv
TEGNINGSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO: 06.06.22
MÅLSTOKK: 1:250
TEGN. NAVN: S-11320
REV.:
HUS 1
HUS 2
HUS 3
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
Felles gang 1B
Felles gang 1A
Felles trapp 1A
Rømningstrapp 1A
S - 34
S - 35
S - 36
S - 37
S - 43
S - 44
S - 45
S - 46
Stue/Kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov
Bad
Entré
Balkong T-34
Balkong T-35
Balkong T-36
Balkong T-43
Balkong T-44
Terrasse T-34
Terrasse T-35
Terrasse T-45
Terrasse T-46



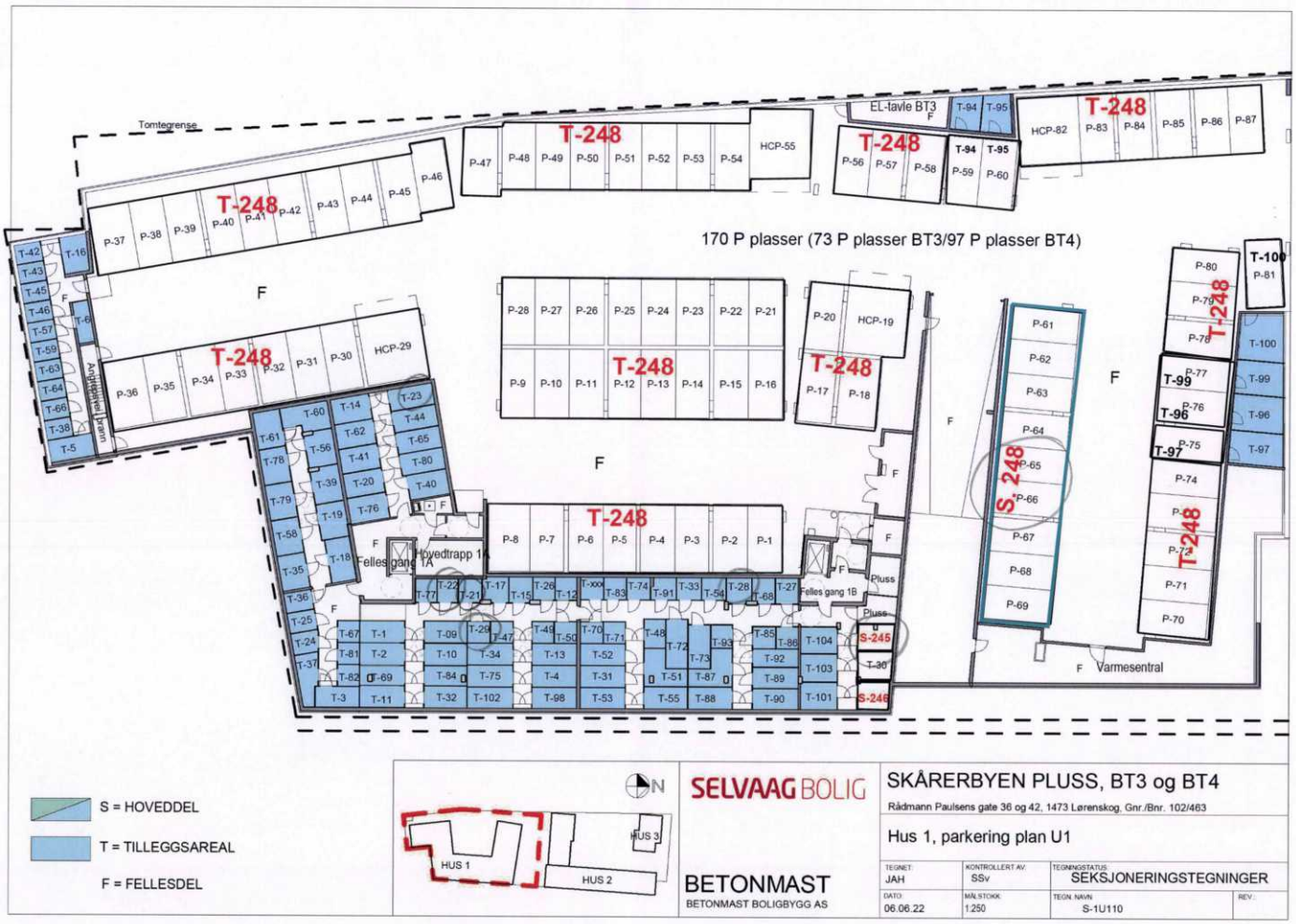
Lørenskog

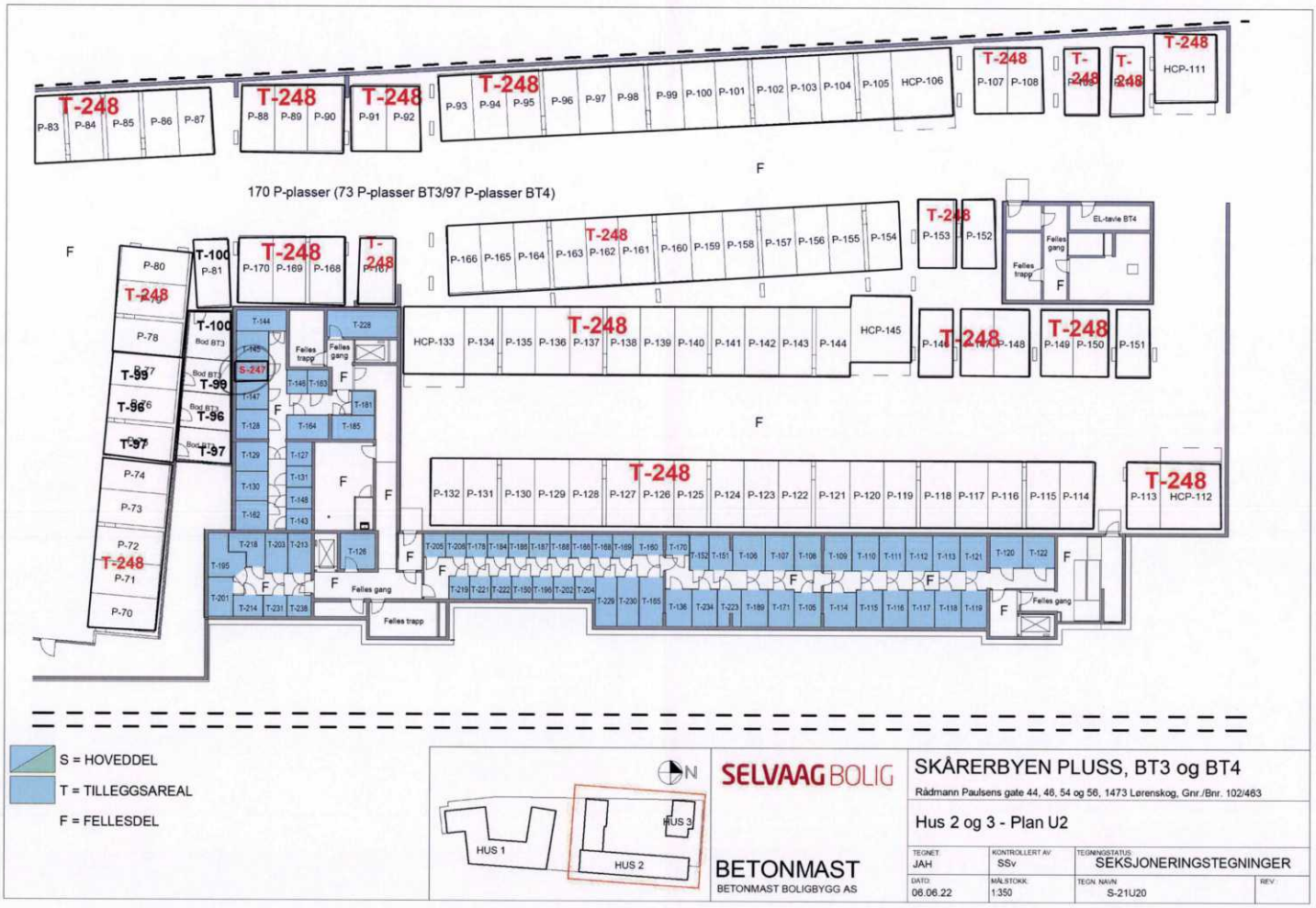
Dato:
07.11.2022
Målestokk:
1:1000

N

UTM-32

Situasjonskart


Tomtegrense
170 P plasser (73 P plasser BT3/97 P plasser BT4)
T-248
EL-tavle BT3
HCP-55
HCP-82
HCP-29
HCP-19
Hovedtrapp 1A
Felles gang 1A
Felles gang 1B
Pluss
Varmesentral
S-245
S-246
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
HUS 1
HUS 2
HUS 3
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463
Hus 1, parkering plan U1
TEGNET: JAH
KONTROLLERT AV: SSv
TEGNINGSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO: 06.06.22
MÅLSTOKK: 1:250
TEGN. NAVN: S-1U110
REV.:


170 P-plasser (73 P-plasser BT3/97 P-plasser BT4)
S = HOVEDDEL
T = TILLEGGSAREAL
F = FELLESDEL
HUS 1
HUS 2
HUS 3
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
BETONMAST BOLIGBYGG AS
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4
Rådmann Paulsens gate 44, 46, 54 og 56, 1473 Lørenskog, Gnr./Bnr. 102/463
Hus 2 og 3 - Plan U2
TEGNET: JAH
KONTROLLERT AV: SSv
TEGNINGSTATUS: SEKSJONERINGSTEGNINGER
DATO: 06.06.22
MÅLSTOKK: 1:350
TEGN. NAVN: S-21U20
REV:

DAGBOKFØRT
14.OKT81 06947
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som under 1. oktober har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Skårerveien 119, gnr. 102 bnr. 1 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at gnr. 102 bnr. 1, 301 og 319 skal ha rett til kjøreatkomst over den utskilte parsell frem til Skårerveien.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Skåver den 8/8 81.

Tor Wethal

Norema A/S

.Dnr. 2591/1974. Dbf. 10/5. 1974. stpl. av emb. idag med kr. 5

ERKLÆRING OM VEIRETT

Eiendommen gnr. 102 bnr. 301 "Skårerveien 119" i Lørenskog gis herved rett til bruk av adkomstvei, både for kjørende og gående trafikk, til administrasjonsbygget på eiendommen over eiendommen gnr. 102 bnr. 1 "Rolvsrud" i Lørenskog.

Oslo, den 6. mai 1974

EMALJEVERKET A/S

Wilh. Henrichsen

Otto Fodstad

verdi kr. 500,-

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

J.nr. 88/40

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Avsatt på kart 1 : 500 / 1 : 1000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	102	301	
	Bruksnavn/adresse: SKÅRERSLETTA 45		
Areal	10669.17		

Dagbokstempel: REGISTRERT 16 MARS 1989 STRØMMEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 2339

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.11.1988.
Rekvirent	Lørenskog kommune v/overingeniør L. Alnes.
Bestyrer	Jon Vik.
Forretning	Målebrevet er en ajourføring av gnr. 102 bnr. 301 etter fradeling av en parsell i henhold til skjønn avhjemlet 29.09.1987 i Strømmen herredsrett og etter oppmåling av ekspropriert veigrunn. Eier og naboer var lovlig varslet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	30.12.88	O. P. Carlsen.	Jon Vik
		O. P. Carlsen.	Jon Vik.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysing

Doknr: 2339 Tinglyst: 16.03.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
102	301	

Representasjonspunkt: X214063 Y12790 Z 180

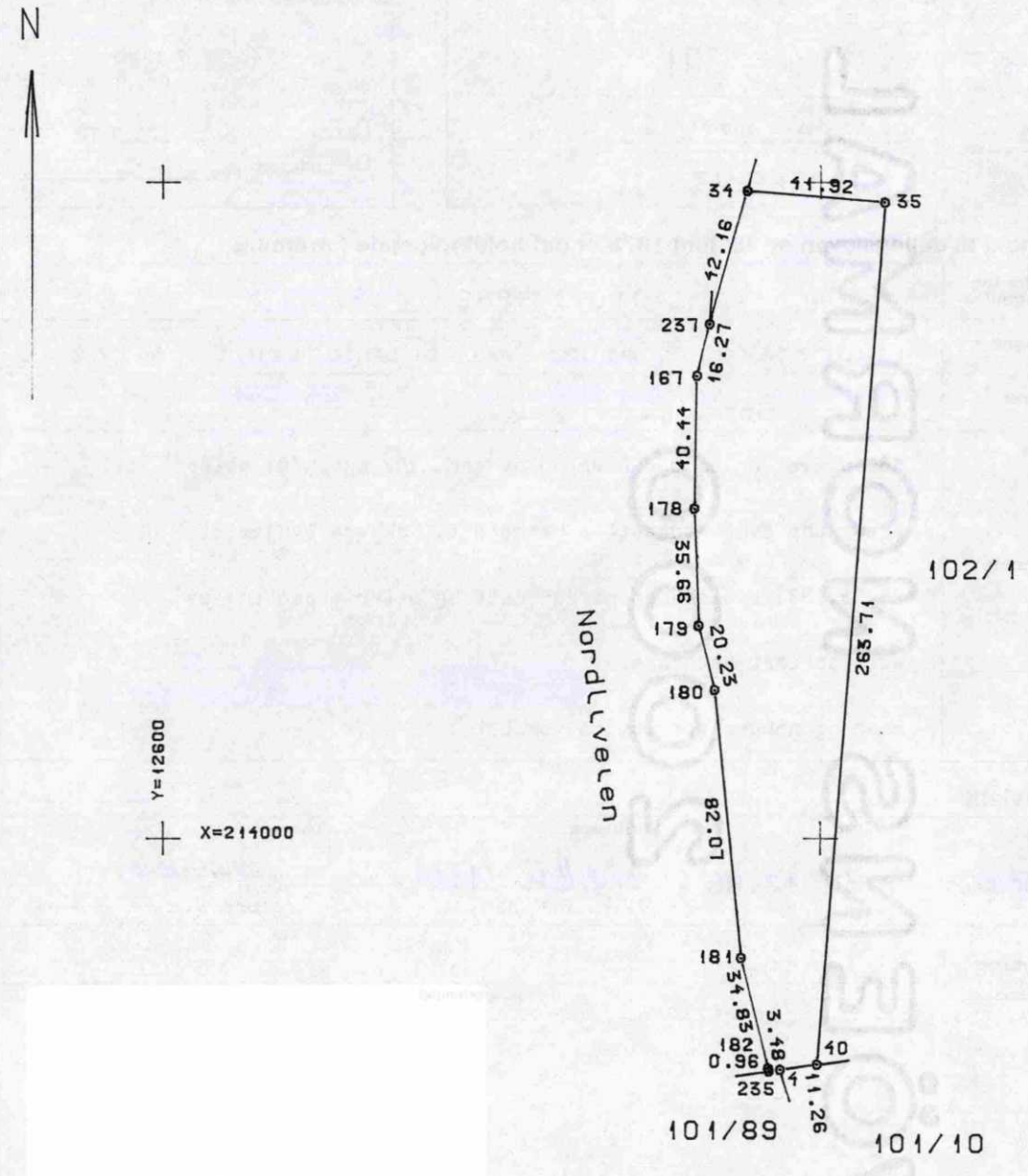
Kartblad: CP045-1-32 | X | Landsnett

Målestokk: 1:2000 | Areal: 10669.17 M²

MÅLEBREVKART

J.nr.: 88/40

Målebrev nr.:



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
34		214197.23	12777.55		
35		214193.71	12819.33	41.92	
40	Jernbolt	213930.79	12798.90	263.71	
4	Al. bolt	213929.21	12787.74	11.26	
235	Al. bolt	213928.72	12784.30	3.47	
182	T-jern	213929.65	12784.07	.96	
181	T-jern	213963.47	12775.74	34.83	
180	T-jern	214045.14	12767.63	82.07	
179	T-jern	214064.77	12762.74	20.23	
178	T-jern	214100.40	12761.41	35.66	
167	T-jern	214140.84	12762.27	40.44	
237	Al. bolt	214156.67	12766.02	16.27	
				42.16	

Dok. nr. 3822 dagbf. 3.10.1968.

Erklæring.

Undertegnede..Emaljeverket A/S.....eier av..Skårerveien 119 g.nr...102.....b.nr.177 - 1...i Lørenskog herred, forplikter herved seg og senere eiere til å koble drensvann fra spillvannsledningen og føre dette til overvannsledning når Lørenskog Kommune forlanger det.

Denne erklæring kan tinglyses.

Lørenskog, den...25. september 1968

pr.pr. EMALJEVERKET A/S

.....

Jon Hoem

eiendm. direktör

Dnr. 5780/1957. Dagbokført 28/12 1957.
Stpl. av emb. s.d. med kr. 7.300.-

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Rolf Wallerud,

..... *født* .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Lörenskog kommune

..... *født* .....
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Söndre Rolfsrud
br.nr. 1 - 167 - 159 og 115.
g.nr. 102 *br.nr.* ..... *av skyld mk.* ..... *i* Lörenskog *herred* [1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 700.000,-, kronersyvhundretusen oo/oo

som ~~er avgjort på omforenet måte~~ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
betales kontant med fradrag av påheftet gjeld innen 1. januar 1958.

Våningshuset med tilhörende tomt som har fått br.nr. ..... följer ikke med i salget.

Hvis den nåvärende vanntilförselen og det nåværende kloakk-avlöp for våningshuset blir brutt eller gjort ubrukelig på grunn av nyanlegg som blir satt i gang av eiendommens senere eiere, skal våningshuset sikres vanntilförsel og kloakkavlöp. Lörenskog kommune eller den som kommunen overdrar denne eiendommen til har forkjöpsrett ved salg av våningshuset. Selgeren har rett til å bruke der nåværende adkomstveg fra Skårervegen til våningshuset. Hvis denne ikke kan opprett-holdes , må våningshuset sikres tilsvarende god adkomstveg. Kommunen eller dens etterfölger i eiendomsforholdet har

adgang til å benytte nåværende veg på eiendommen også mellom våningshuset og fjöset, selv om en derved kommer inn på den til Wallerud hörende tomt rundt våningshuset.

Alle med handelen forbundne utgifter betales av kjöperen.

Eiendommen selges odelsfri.

Forövrig skjer salget i henhold til rettsforlik av 15/10-1957.

Lörenskog kommune overtar eiendommen 1. januar 1958.

Lörenskog den 23-12-1957

Rolf Wallerud
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Rolf Wallerud *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

P.J.Paulsen (sign) Berit Bergum (sign)

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lörenskog den 23/12-1957.

Til vitterlighet: Bergliot Wallerud (sign)

1. P.H.Paulsen (sign)

2. Berit Bergum (sign)

---

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dnr. 2773/1976. dbf. 6/5.1976. Dok.av. kr.100.-.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 102, bnr. 1, Skårerveien 119 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere det i Lørenskog bygningsråd 28. oktober 1975 som sak 602 godkjente tilbygg på naboeiendommen gnr. 102, bnr. 153 og 182, Skårerveien 117 enn 10 meter.

Det erklæres videre at eieren av gnr. 102, bnr. 153 og 182 gis rett til å vedlikeholde tilbygget på gnr. 102, bnr. 153 og 182 fra gnr. 102 bnr. 1.

Mulig tilleggskostnad ved anordning av åpningsmulighet i gjerde bæres av eiendommen gnr. 102, bnr. 153 og 182.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.
Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Skårer den 2. des. 1975

.....

.....

Doknr: 11636 Tinglyst: 25.09.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 SEPT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 11636

DELINGS - OG BRUKSRETTSAVTALE

1.

Fra gnr. 102, bnr. 1 i Lørenskog skal det utskilles en parsell med tomtegrense som anvist på underliggende kartskisse.

2.

Gnr. 102, bnr. 1, gnr. 102, bnr. 301 og utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 gis felles adkomst fra Skårerveien via et kjøreareal beliggende på gnr. 102, bnr. 1, utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 301.

Kjørearealet som deles av tomtegrensen består i dag av en asfaltert plass, men skal ved fremtidig bebyggelse etc. kunne omarbeides til en regulær vei med maksimal bredde på 6 meter, som skal kunne utparselleres med eget gårds- og bruksnummer dersom dette er ønskelig. Veien blir liggende i sameie med en forholdsmessig eierandel til hver av partene.

Kostnader til anleggelse av eventuell vei deles forholdsmessig mellom partene.

Vedlikeholdskostander på kjørearealet (veien), derunder kostnader til asfaltering, graving, grusing, planting, snerydding m.m., deles forholdsmessig mellom partene.

3.

Gnr. 102, bnr. 1 skal ha rett til snuplass for større kjøretøyer på utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1. Snuplassarealet skal ha en bredde på 6 meter og en dybde på 33 meter målt fra tomtegrensen med en beliggenhet som anvist på underliggende kartskisse (merket rødt).

4.

Parsell utskilt fra gnr. 102, bnr. 1 skal ha rett til å benytte deler av areal tilhørende gnr. 102, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 301 som snuplass for større kjøretøyer. Snuplassen skal ha en beliggenhet som anvist på underliggende kartskisse (skravert blått).

5.

Ovenstående erklæringer skal kunne tinglyses på gnr. 102, bnr. 1, gnr. 102, bnr. 301 og senere på utskilt parsell av gnr. 102, bnr. 1, alle i Lørenskog.

6.

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Lørenskog, den 3./7. 1990

Aker A/S

MOELVEN NOREMA A.S
Moelven A/S

RETT GJENPART BEKREFTES
VIGGO SCHERGER
ADVOKAT

Dnr. 5810/58. Dagbokført 27/11-1958.
Kj.ktr. dat. 24/11-1958 stempl. av emb. 27/11-58 med kr. 4000,-.

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Lörenskog kommune

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/S Emaljeverket

født (Datum og årstall)

~~*min/vår*~~ *eiendom* Söndre Rolfsrud

g.nr. 102 *br.nr.* 177 1 og *av skyld mk.* *i* Lörenskog *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 400.000,- kronerfirehundretusen oo/100

som er avgjort på ~~omforenet måte~~ følgende måte:
Kr. 80.000,- betales kontant mot tinglyst skjöte.
kr. 320.000,- betales i rentefri avdrag over 15 år med kr. 21.334,- hver gang og förste gang ett år etter skjötets tinglysningsdato. Eiendommen selges odelsfri.

Kjöperen overtar eiendommen fra skjötets tinglysningsdato og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o.l..

Tidligere eier, Rolf Wallerud har rett til vederlagsfritt å drive jordveien og nytte driftsbygningene inntil videre. Denne rett opphörer etter hvert som A/S Emaljeverket tar eiendommen i sin besittelse til andre formål. Rolf Wallerud varsles innen nyttår om arealer som skal tas i bruk det kommende kalenderår.

Det tömmer som er utblinket hösten 1957 av Rolf Wallerud i Söndre Rolfsrud Skog har denne rett til å drive ut i löpet av 2 år fra 15/10-1957.

Rolf Wallerud har rett til å bruke den bestående adkomstvei fra Skårerveien til våningshuset på Söndre Rolfsrud. Hvis denne vei ikke kan opprettholdes må våningshuset sikres tilsvarende god adkomstvei. Emaljeverket A/S har adgang til å nytte den nåværende vei på eiendommen også mellom våningshuset og fjöset selv om en derved kommer inn på våningshusets tomt, br.nr. 168.

Emaljeverket A/S har plikt til å sikre vanntilförselen til våningshuset i tilfelle det bryter den nåværende vanntilförselen. Videre sikres våningshuset kloakkavlöp.

Emaljeverket A/S har forkjöpsrett ved eventuelt salg av våningshuset.

Som sikkerhet for betaling av den til enhver tid gjenstående del av kjöpesummen utsteder kjöperen en pantobligasjon i eiendommen til selgeren for kr. 320.000,-. Kjöperen har rett til å forlange obligasjonen nedskrevet ettersom avdragene betales.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel, gebyr for tinglysning av skjöte og eventuelle utstedte obligasjoner samt provisjon bæres av kjöperen.

Fjellhamar/Oslo den 24/11- 1958.

Lørenskog Kommune

Arne Arnesen

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Arne Arnesen *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog Kommune	
Adresse:	
Postboks 304	
Postnummer:	Poststed:
1471	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974637944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 3159619 Tinglyst: 12.10.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Prosjekt Skårerløkka AS	823559682

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	102	1		
3029	Lørenskog	102	458		1-248

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	102	458		1-248
3029	Lørenskog	102	459		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/8-2020	Christopher Brunvoll

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshavere til gnr.102 bnr. 1 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 102 bnr. 458 og 459 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 102 bnr.1.

V/A

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

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 102 bnr. 1 og 458 .

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO, 20/8-2020	Christopher Brunvoll

Noter:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådmann Paulsens gate 36, 1473 Lørenskog
Gnr. 102, Bnr. 463, Snr. 36, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
121260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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