

Tilstandsrapport



📍 Skigata 16, 1473 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 14, snr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 11819-2924

Eiendomsverdi ref nr: BK4437

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



NITO

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

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Beliggende på Skårer i Lørenskog kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 2020.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Heis over alle plan.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal internt på 42 m².

Høy standard og god planløsning.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Oppvarming består av vannbåren gulvvarme. Se boligens energiattest.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, garderobe og markterrasse.

Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.

Balkongdør med isolerglass.

Vestvendt markterrasse på 10 m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Fabrikkklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.

- Vegghengt toalett.

- Speil med integrert lys.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter,

inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Fliser på vegg over benkeplate.

- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt og waterguard.

- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert i himling på bad.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjon.

Varmtvann fra fellesanlegg.

Vannbåren varme i alle gulv.

Elanlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

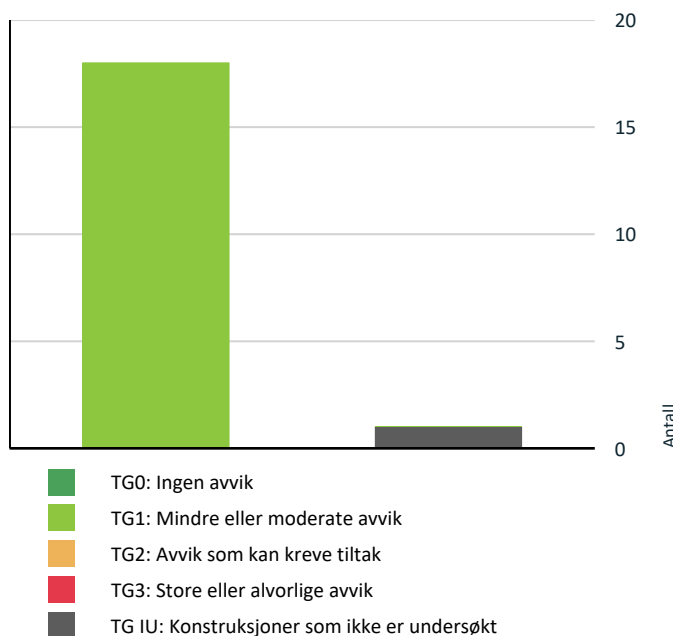
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse på 10 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

- Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
 - Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
 - Vegghengt toalett.
 - Speil med integrert lys.
 - Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i himling på bad.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle gulv.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Boligen er oppført i 2020.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?



Tilstandsrapport

Ja

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

Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

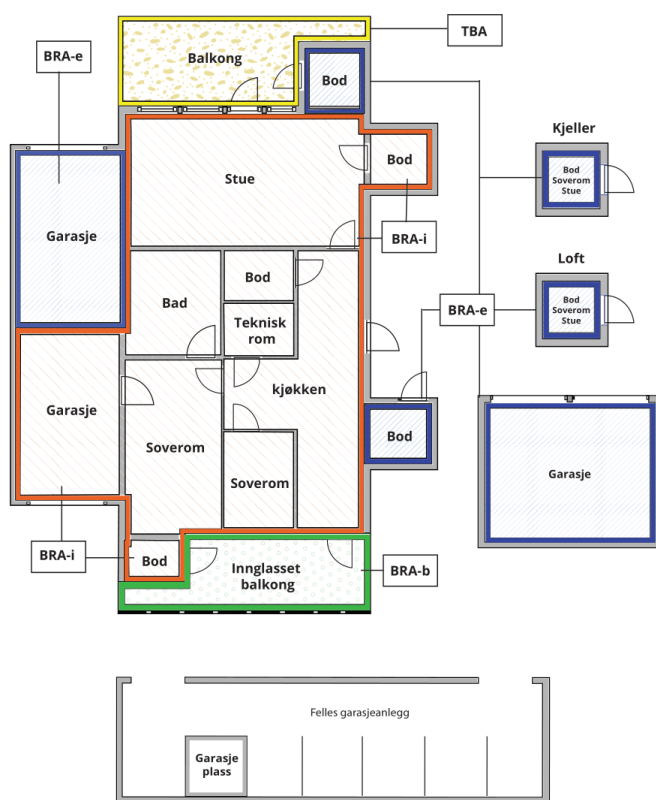
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	42			42	10
Kjeller		5		5	
SUM	42	5			10
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:

Stue, 255 cm.

Bad, 220 cm.

Kommentar areal:

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	14		125	17.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skigata 16

Hjemmelshaver

Rushfeldt Sunniva Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skårer i Lørenskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	30.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

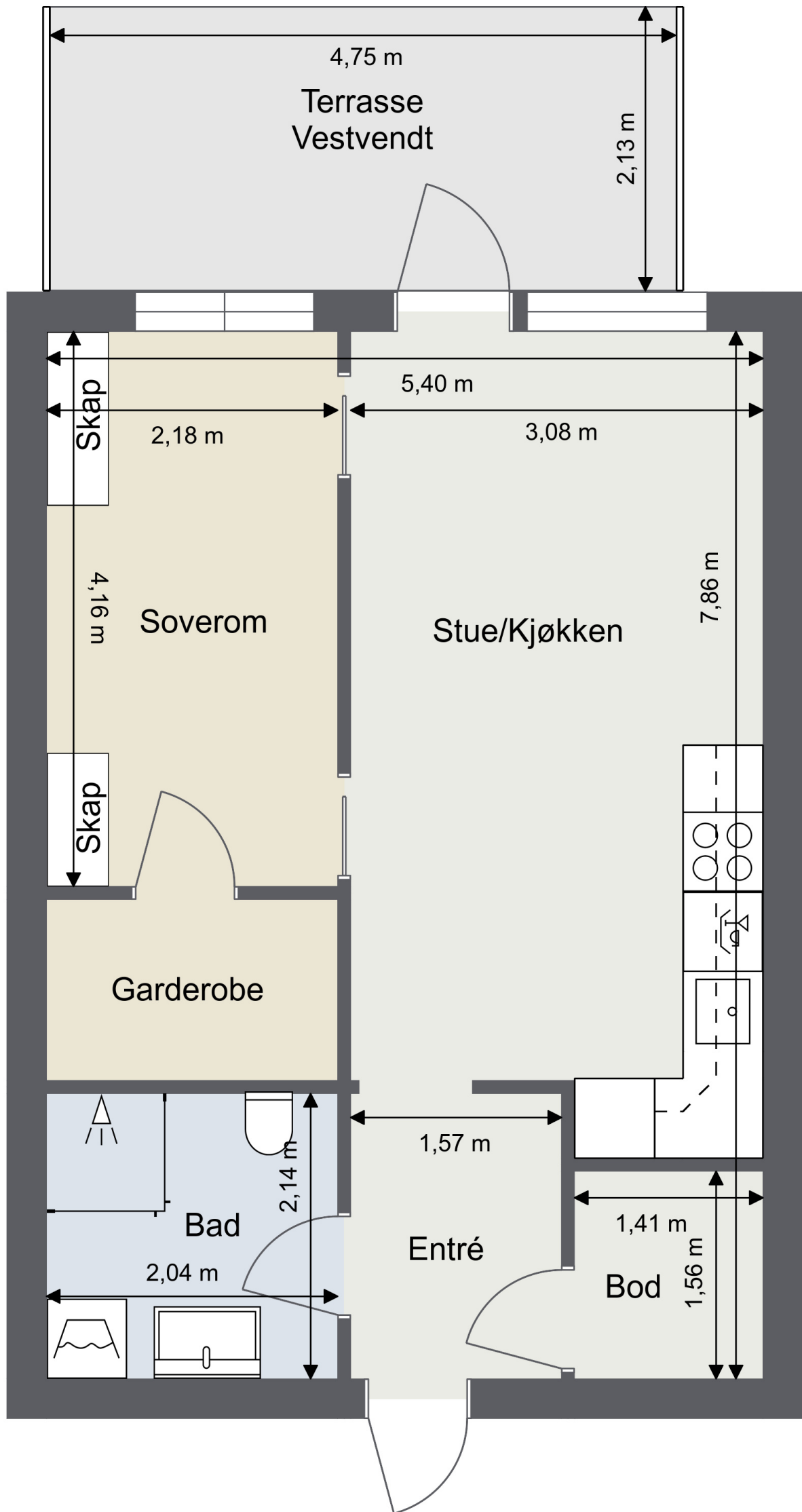
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.



Egenerklæring

Skigata 16, 1473 LØRENSKOG

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skigata 16	Skigata 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1.mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden 1.mai 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Rushfeldt, Sunniva Amundsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svertesopp i tak og vegger i garasjen, sameiet har folk på saken for å fjerne dette

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33858804

Egenerklærings skjema

Name

Date

Sunniva Amundsen Rushfeldt

2026-04-23

Identification



Sunniva Amundsen Rushfeldt



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sunniva Amundsen Rushfeldt	23/04-2026 07:24:00	BankID OIDC High
----------------------------	------------------------	---------------------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7924

SKÅRERSLETTA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERSLETTA SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7924>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Mandag 26.05.2025 kl 18:00 avholdes det beboermøte på Løresnøkk Hus, Vasshullet. Her kan det snakkes om punkter i årsmøtet og andre emner som ønskes besluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERSLETTA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Hovgaard Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Astrid Søvik og Jon Sivert Vold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363.300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 363.300

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Halgeir Knudsen
 - Madeleine Senneurud Moen
 - Siw Sommer
- Selvaag Utleiebolig har krav på et styremedlem og velger selv sin representant til styret

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Hovgaard Hansen
 - Torgeir Kjos Sørensen
- Selvaag Utleiebolig har krav på et varamedlem til styret og peker selv ut sin representant
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 (mai 2024 – mai 2025)

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Det er i perioden avholdt 10 styremøter.

Generelt:

Vår nye nabo - Midt:

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

Skade på fortau i Swixgata :

Skadene på Swixgata hvor fortauet inn mot våre bygninger hadde sunket er nå utbedret. Kostnadene ble delt mellom A.F Gruppen (utbygger av Midt), Backe/Kruse-Smith (vår utbygger) og oss med en 1/3 på hver.

Ferdigattest bygg:

Lørenskog Kommune meddelte oss at ferdigattest ble gitt 06.08.2024.

Næringsseksjonene:

Alle 4 næringsseksjonene ut mot Skårersletta har nå er nå i bruk, nå er:

- Restaurant i #58
- Doner serveringsted i #56
- Tannlege i #54
- Kebab serveringsted i #52

Styret har hatt dialog med eier av disse seksjonene for å sikre at sameiets interesser, bl.a brannsikring, ble ivaretatt.

Søppel:

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

Søppelsuganlegget:

Søppelsuganlegget er nå ferdigstilt fra sameiets side og Lørenskog Kommune er i ferd med å sette dette i drift. Tidspunktet er usikkert, men styret har fått opplyst at dette trolig vil skje på vårparten. Når søppelsugs systemet er i drift, vil vi fremdeles ha følgende:

- Et lite antall søppelbrønner for papp
- Et lite antall søppelbrønner for glass og metall

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

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

Julegran:

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

Skjeggkre:

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

Grøntarealene:

Grøntarealene hvor utbygger valgte billige løsninger for beplantning vil bli oppgradert. Feltet foran #16-#18 ble tatt i fjor sommer og et nytt felt vil bli tatt i år slik at vi om noen år har byttet ut alt og fordelt utgiftene over flere år. Svetteslanger lagt ut i hekken for vanning i tørkeperioder.

Klappstoler:

Montert i alle oppganger, ref. ønske fra forrige årsmøte.

Maling av oppganger

Skadene på veggene i oppgangene er sparklet og malt.

Garasjen:

Snø/vann

Vi har fått til en avtale med Bygårdsservice hvor de har plassert ut en vannsuger i garasjen permanent som vi da på kort varsel kan få kjørt for å suge opp vann. Dette sammen med mindre snø denne vinteren og dermed mindre vann, har vi hatt mindre vannproblemer i garasjen. Vi satser på at denne løsningen kan sørge for at vi i framtidige vintre får mindre vann i garasjen.

Pga mye vann forrige vinter og dermed høy luftfuktighet, ble det dannet en del 'svertesopp'. Dette er ufarlig, men pynter ikke. Vi prøver å få dette fjernet.

Vi har engasjert OBOS Prosjekt for å avklare status på ventilasjonen i garasjen – konklusjonen var at den var slik den burde være.

Parkeringsplattformer:

Vi har hatt en del stopp på plattformene i vinter, spesielt på plattformene nærmest porten. Ifølge service leverandøren skyldes dette dels mye vann og fuktighet og del slitte/morkne klemlister (det som stopper plattformene hvis de er i ferd med å 'kjøre på' noe). Klemlistene på plattformene nærmest port er byttet ut for å avklare om dette bedrer driftsstabiliteten.

Elbil lading:

I høst la Mer ned sin virksomhet for drift og administrasjon av elbil ladeanlegg av typen vi har. Vi ble overført til Wattif. Etter denne overgangen fikk vi en del problemer som vi har forsøkt å få løst. Dessverre viste seg at samarbeidet med Wattif ble dårlig, og vi avsluttet avtalen med Wattif og inngikk avtale med Movel gjeldene fra starten av mai. Vi fikk da også en adskillig bedre pris på tilkobling av nye ladere.

Informasjon:

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

- <https://vibbo.no/skarersletta>

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

- Tavler i oppgangene ved postkassene.

Her legges det ut korte beskjedder og påminnelser

- Oppslag ved postkasser, dører til garasje. Her henges det opp generell info og påminnelser.

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

Saker styret har jobbet med siden siste årsmøte:

- Ut over det som er nevnt over, så har styret håndtert følgende:
- Håndtert avtaler med våre ca 25 forskjellige leverandører
- Gjennomført befaringer med nåværende og potensielle leverandører av tjenester
- Anskaffet nøkler og portåpnere
- Håndtert brudd på vedtekter og husordensregler
- Dialog med eier og leietakere av næringseiendommene
- Dialog med Lørenskog Kommune vedrørende søppelsugsanlgget
- Dialog med AF-gruppen vdr utbygging av Midt
- Dialog med borettslagene i Midt
- Håndtert klager og generelle spørsmål fra beboere
- Sørget avregning av forbruk av varme til oppvarming, varmt og kaldt vann
- Fulgt opp rengjøring av fellesarealer
- Organisert bortkjøring av søppel
- Sørget for konteiner for vår og høst opprydding

- Koordinert arbeidet til vaktmester
- Anskaffe og distribuert filter til ventilasjonsanleggene
- Avklaringer med utbygger
- Bistått ved (unødvendige) brannutrykninger
- Distribuert og oppdatert informasjon via <https://vibbo.no/skarersletta>
- Administrert innhold på digitale oppslagstavler
- Besvart henvendelser fra beboere, leverandører, meglere, kommunen mf
- Håndtert hendelser i garasjen
- Håndtert feilparkeringer på sameiets område
- Budsjettarbeid og fastsettelse av felleskostnader
- Gjennomført løpende økonomistyring og fakturahåndtering
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer
- Håndtert problemer med heisene
- Gjennomført HMS aktiviteter
- Dialog med eiendomsmeglere og utleiefirma i forbindelse med salg og utleie av seksjoner
- Dialog med forretningsfører (OBOS)
- Bistått servicepersonell ved arbeid på felles infrastruktur og arealer
- Lagt opp til ensartet utseende på postkasse skilt
- Bistått i å rydde opp i manglende/feil tinglysninger av andeler i garasjen
- Ajourføring av, og kontakt med eiere av seksjoner vedrørende manglende registrering av utleieforhold
- Brannhydrant i Swixgata reparert etter påkjørsel
- Utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningsmassen
- Gjennomført el-kontroll med termofotografering av alle sikringsskap
- Stengt av utvendige trapper for å unngå fall/skade i vintersesongen
- Montert brøytestikker i gårdsrommet
- Utplassert snøskuffer og juletrær i oppgangene



Til årsmøtet i Skårersletta Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårersletta Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var k. r3 330 800,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923 994 416, KUNDENR. 7924

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 011 120	6 035 128	10 199 000	11 300 072
Ladeinntekter EL-bil		194 633	152 677	160 000	160 000
Andre inntekter	3	25 570	77 296	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 231 323	6 265 101	10 369 000	11 470 072
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 786	-46 266	-60 550	-65 050
Styrehonorar	5	-346 000	-328 125	-346 000	-363 300
Avskrivninger		0	-33 344	-33 343	-33 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	-25 200	-26 000
Forretningsførerhonorar		-258 355	-245 693	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-77 233	-131 088	-160 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 739	-1 114 452	-836 000	-1 061 000
Forsikringer		-463 367	-413 843	-455 000	-546 000
Kommunale avgifter	9	-1 152 460	-972 820	-3 170 000	-3 731 000
Energi/fyring		-407 353	-454 367	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-892 891	-869 067	-905 000	-941 000
Andre driftskostnader	10	-1 070 605	-1 093 066	-1 058 000	-1 089 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 426 039	-5 716 380	-9 809 093	-10 768 350
DRIFTSRESULTAT		-194 716	548 722	559 907	701 722
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	154 302	110 869	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-2 285	-3 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		152 017	107 066	100 000	100 000
ÅRSRESULTAT		-42 699	655 787	659 907	801 722
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	655 787		
Fra opptjent egenkapital		-42 699	0		

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923 994 416, KUNDENR. 7924

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 771	9 154
Forskuddsbetalte kostnader		196 508	191 792
Andre kortsiktige fordringer	13	24 739	88 161
Energiavregning	14	441 860	0
Driftskonto OBOS-banken		294 948	1 521 673
Sparekonto OBOS-banken		86 202	869 154
Sparekonto OBOS-banken II		958 995	663 435
Innestående i andre banker		1 958 387	2 071 920
SUM OMLØPSMIDLER		3 980 411	5 415 290
SUM EIENDELER		3 980 411	5 415 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	3 330 799	3 373 498
SUM EGENKAPITAL		3 330 799	3 373 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		223 239	190 423
Leverandørgjeld		315 402	794 671
Energiavregning		0	972 806
Annen kortsiktig gjeld	16	110 971	83 892
SUM KORTSIKTIG GJELD		649 611	2 041 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 980 411	5 415 290

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Skårersletta Sameie

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 611 248
TV/Internett bolig	893 510
Felleskostnader utleieboliger	856 944
Garasje bolig	282 750
Vedlikehold bolig	267 206
Felleskostnader næring	97 560
Garasje næring	58 500
Parkering	1 800
Avregning utleieboliger 2023	-43 845
Avregning næring 2023	-14 553
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 011 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Brudd husordensregler	6 500
Gebyr utrykning	1 871
Vedlikehold Swixgata	15 000
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	1 899
SUM ANDRE INNETEKTER	25 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-48 786
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 786

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 346 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 751
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 482
SUM KONSULENTHONORAR	-77 233

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 948
Drift/vedlikehold VVS	-415 043
Drift/vedlikehold elektro	-153 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 528
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 407
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-132 866
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 266
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-100 883
Annet vedlikehold	-5 325
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-2 790
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 694 739

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-1 152 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 152 460

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 375
Container	-16 444

Håndverktøy	-1 275
Annet driftsmateriale	-875
Vaktmestertjenester	-569 227
Vakthold	-55 343
Renhold ved firmaer	-280 549
Andre fremmede tjenester	-69 366
Kontor- og datarekvisita	-558
Trykksaker	-1 450
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 794
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 900
Andre kontorkostnader	-2 828
Telefon	-40 721
Bank- og kortgebyr	-5 526
Velferdskostnader	-9 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 070 605

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	152 855
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 447
SUM FINANSINTEKTER	154 302

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 285
SUM FINANSKOSTNADER	-2 285

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon skadesaker (fakutura kommet i 2025)	-7 975
Andre kortsiktige fordringer (unødvendig uttrykning brann)	32 714
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 739

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 122 336
SUM INTEKTER	-4 122 336

KOSTNADER

Administrasjon	49 026
Vedlikehold	265 198
Fjernvarme	1 983 687
Vann	2 266 286
SUM KOSTNADER	4 564 196

SUM ENERGIAVREGNING**441 860**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**EGENKAPITAL****Intern fordeling av egenkapital:**

	2023	2024
Bolig blokk BCDE	3 057 243	3 130 257
Garasje bolig	257 857	239 153
Garasje Næring - lokaler	8 050	1 800
Garasje blokk A - Selvaag utl.bolig	-20 035	166
Næring - lokaler	6 503	-2 300
Bolig blokk A - Selvaag utl.bolig	63 880	-38 277
SUM EGENKAPITAL	3 373 498	3 330 799

Dette er en internfordeling av EK grunnet skjevdeling av felleskostnader jf vedtektene.

Det er dette avdelingsregnskapet som danner grunnlaget for fordelingen av EK som vist i noten. Den kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Egenkapital (for mye /for lite innbetalte felleskostnader) tilhørende utleieboliger og næring avregnes påfølgende år slik at de ikke opparbeider noe egenkapital. Egenkapitalen som vises i noten pr 31.12 er resultat for inneværende år og skal gjøres opp i 2025.

Se note 2 for avregning 2023.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-111 041
Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-110 971

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7924 Selskapsnavn: SKÅRERSLETTA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Per Hovgaard Hansen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Astrid Søvik og Jon Sivert Vold er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 363.300

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Halgeir Knudsen

Madeleine Senneurud Moen

Siw Sommer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jørgen Hovgaard Hansen

Torgeir Kjos Sørensen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKÅRERSLETTA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923994416

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Per Hovgaard Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Astrid Søvik og Jon Sivert Vold er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363.300.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 363.300

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Halgeir Knudsen (94 stemmer)

Madeleine Senneurud Moen (41 stemmer)

Siw Sommer (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Halgeir Knudsen

Madeleine Senneurud Moen

Siw Sommer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Hovgaard Hansen (96 stemmer)

Torgeir Kjos Sørensen (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Hovgaard Hansen

Torgeir Kjos Sørensen

Per Hovgaard Hansen /s/

Astrid Søvik /s/

Jon Sivert Vold /s/

VEDTEKTER

for

Skårersletta Sameie, org. nr. 923 994 416

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært årsmøte 25-28.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårersletta Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.2019

1-2 Hva sameiet omfatter

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

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private uteareal
- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, med de begrensninger som følger av bestemmelser om enerett til bruk til deler av fellesareal jfr vedtektenes pkt 3-2, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Fellesarealer utvendig og innvendig skal ha likt estetisk uttrykk, kvalitet og utforming.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

3-2.1 Næringsseksjonene 220-223 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Årsmøte i sameiet har vedtatt å installere kameraovervåking iht. til retningslinjer fra Datatilsynet.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 197 parkeringsplasser. Av disse ligger

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 224

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

reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

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

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

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

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

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

4-2.3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 226 (Parkering for seksjoner til Blokk A)

Eier av næringsseksjon 226 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler, byggetillatelse, reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

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

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

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

4-4 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4-5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom næringsseksjon 224,225 og 226 med likt beløp pr p-plass. Jfr vedlegg 1

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

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

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

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, 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 til el-bil betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller etter avtale.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Følgende prinsipper skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader:

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

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

(2) Næringsseksjonen 220-223 (lokale) skal dekke følgende kostnader kostnadselementer

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

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

Kostnader til egen andel (etter at næringsseksjonens andel i blokk A er trukket fra) av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk A, utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene i blokk A, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, TV- og bredbåndsløsning for seksjon 1-53, vakt- og alarmtjenester, vaktmester- og renholdstjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk A og øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk A har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2., eller har særskilt vedlikeholdsansvar for jfr 5-1

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

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

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

(5) Boligseksjoner i blokk A,B,C,D og E skal dekke følgende kostnader etter innbyrdes sameierbrøk mellom seksjonene 1-219

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige trapper, atrium/indre gårdsrom jfr 3-2.4

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

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

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet for boligseksjonene 54-219 kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved evt. mislighold fra bruker/leietaker av seksjon/bruksenhet seksjon 1-53 Blokk A, skal styret først påtale misligholdet til eier av seksjon 1-53 i Blokk A.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire-seks medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra Blokk BCDE, Blokk A, og næringsseksjoner 220-223 (lokale/forretning)

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

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

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

11-4 Rett og plikt til medlemskap i Veilag

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

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

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

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

Vedlegg:

BRUKS OG VEDLIKEHOLDSPLAN JFR § 3-2

Ekklusiv bruksrett og vedlikeholdsansvar for Blokk A



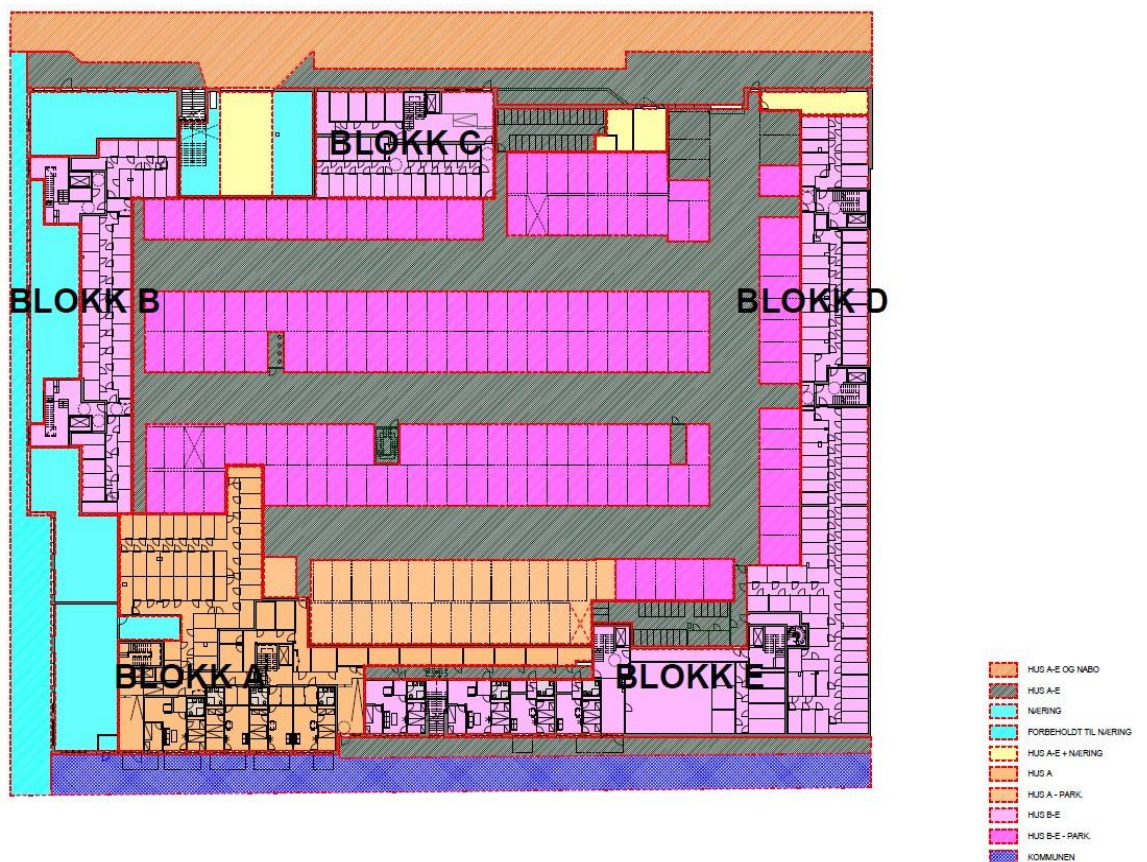
BLOKK A (Selvaagblokka) OG NÆRINGSSEKSJONER 1.ETG:



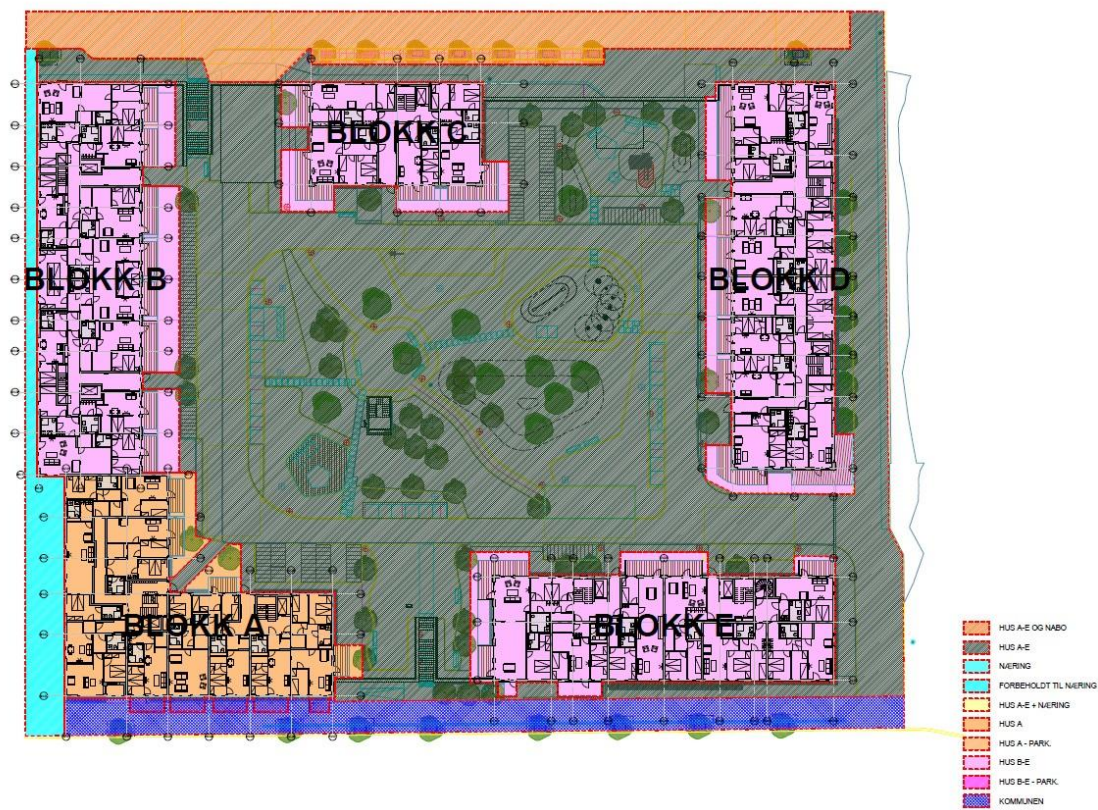
BLOKK A,B,C,D og E – GÅRDSROM – utvendige trapper



Drifts og vedlikeholdsansvar kjeller/adkomstarealer – ikke endelig



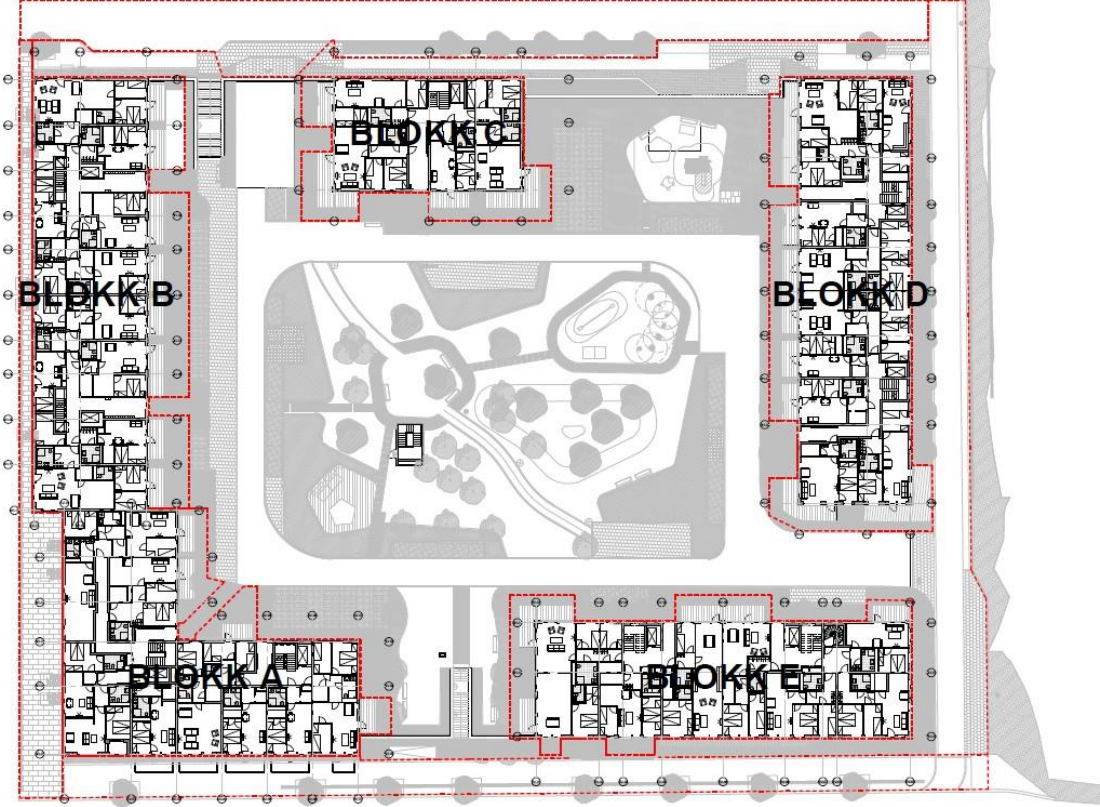
Drifts- og vedlikeholdsansvar 1. etg – ikke endelig



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



Drifts- og vedlikeholdsansvar «privat uteareal»



VEDTEKTER FOR

Garasjesameiet Skårersletta boligparkering

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

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 157 til sammen

157/157

3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10

Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

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

ooOoo

Vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser – ikke endelig

Fordeling parkeringsplasser

Hus A - Selvaag
Hus D

Hus B
Hus C

Hus E

RØD SKRIFT FARGE
Trukket seg fra opsjonsavtale: Ledig for salg

HC-plass

Fri plass til parkeringssystem EL-bil

Trappetårn, avfallssjakt, boder

Plass for smal til regulært salg.

Ikke tildelt plasser til bygning.

B104	B107	B204	B501	B201	B302	B105	B101	C102	C203	C304	C304	C501	C204	C601	C303	C201	C403	B405	C503	C504	C502	C404	C104	190	GJEST				
36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	13	xxx	12	11	10	9	8	7	6	5	188	D202			
B504	B504	B410	B406	B206	B206	B301	B110	B106	D703	D208	D204	D104	D302	D201	D408	D402	D402	D102	D209	D109	D308	D304	D205	D701	D702	D704	D704	187	D505
B305	B408	B307			B210		B503	B503	B205	D403	D203	D404	D405	D307	D602	D502	D502	D105	D207	D305	D305	D508	D504	D601	D509	D604		186	C602
91	90	89	88	87	86		85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	185	D401
		xxx	94	99	100	101	102	103	104	105			106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	184	D409	
B502	B401		B306			B310	B304	B209	E204	E104	E106	E602	E103	E504	E503	E501	E404	E403	E401	E304	E303	E301	E201	E201	E206	E305	E306	183	D101
95	96	97	98			141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	182	D108
																												181	
																												180	D407
						142						xxx	148	149	150	151	152	153	154	155	169	170	171	172	173	174	179	E702	
					A							A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	E101	E101	E505			178	E701	
																												177	E402
																												176	E502
																												175	

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

Sist endret årsmøte 24.05.2024

Generelt

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

Alminnelige husordensregler

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

Ro og orden

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

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

Bruk av boligen

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

Husdyrhold

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

Kjøring, parkering og garasjeanlegg

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

Skårersletta sameie

Husordensregler

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

Fasader

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

Avfall

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

Forsikring og skader

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

Heiser

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

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

Sikkerhet

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

Utleie

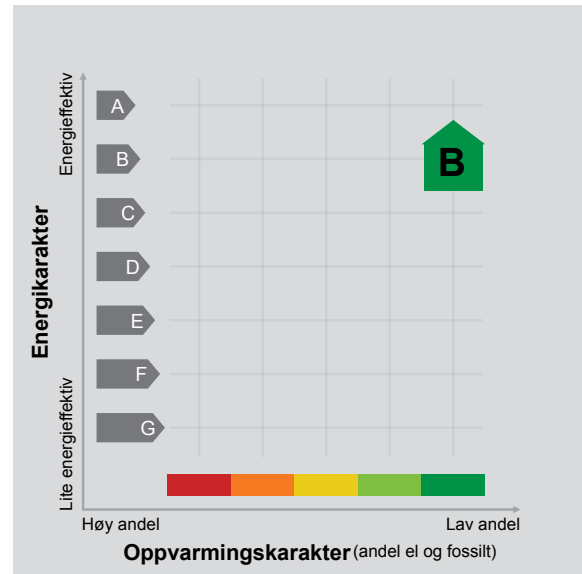
- Ved utleie skal leietakers fulle navn, epost-adresse og telefonnummer registreres av eier via <https://vibbo.no/skarersletta>
- Ved utleie svarer eier av leiligheten for alle forpliktelser som påhviler, eller kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakers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

Endring av husordensreglene og diverse

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skigata 16
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	125
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630342
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-210483
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2019

Bygningsmateriale:

BRA: 42

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skigata 16	300630342	H0104	125	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	42 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m ²
Oppvarmet BRA	42 m ²
Totalt BRA	42 m ²
Oppvarmet luftvolum	105 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	171,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,04 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.1.2022

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,1 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	110,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 956 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,99 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 217 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,99 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 956 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 129 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 826 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 956 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Skigata 16 - Nabolaget Skårer - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skåreråsen	3 min	🚶
Linje 120	0.2 km	
Lørenskog sentrum terminalen	10 min	🚶
Totalt 14 ulike linjer	0.8 km	
Hanaborg stasjon	8 min	🚶
Linje L1	3.2 km	
Lillestrøm stasjon	11 min	🚶
Buss, flytog, tog	7.9 km	
Ellingsrudåsen	11 min	🚶
Linje 2	4.8 km	

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
338 elever, 15 klasser	0.9 km	
Benterud skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
547 elever, 21 klasser	0.9 km	
Solheim skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
506 elever, 20 klasser	1 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	10 min	🚶
326 elever, 25 klasser	0.8 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	17 min	🚶
564 elever, 40 klasser	1.4 km	
Mailand videregående skole	15 min	🚶
900 elever	1.2 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚶
850 elever, 39 klasser	2.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

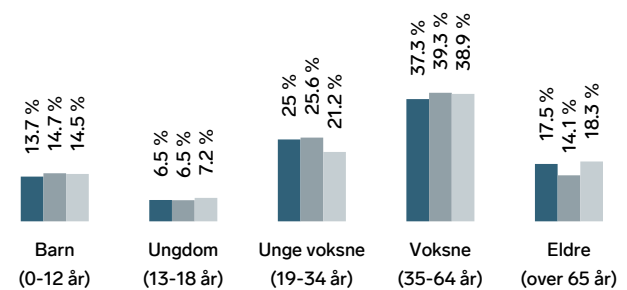
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Solheim barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
82 barn	0.4 km	
Skårungen Barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
27 barn	0.6 km	
Løkenåsen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
157 barn	0.6 km	

Dagligvare


Bunnpris Skårer	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km	
Rema 1000 Skårer	5 min	🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

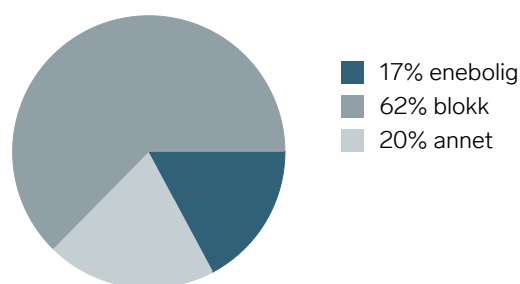
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Skårersletta balløkke
Ballspill | 6 min 
0.5 km |
|  Skårerhallen flerbrukshall
Aktivitetshall | 8 min 
0.6 km |
|  Fresh Fitness Skårer | 2 min  |
|  SATS Triaden | 7 min  |

Boligmasse



«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

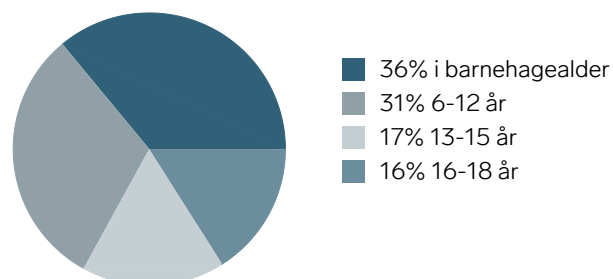
Sitat fra en lokalkjent



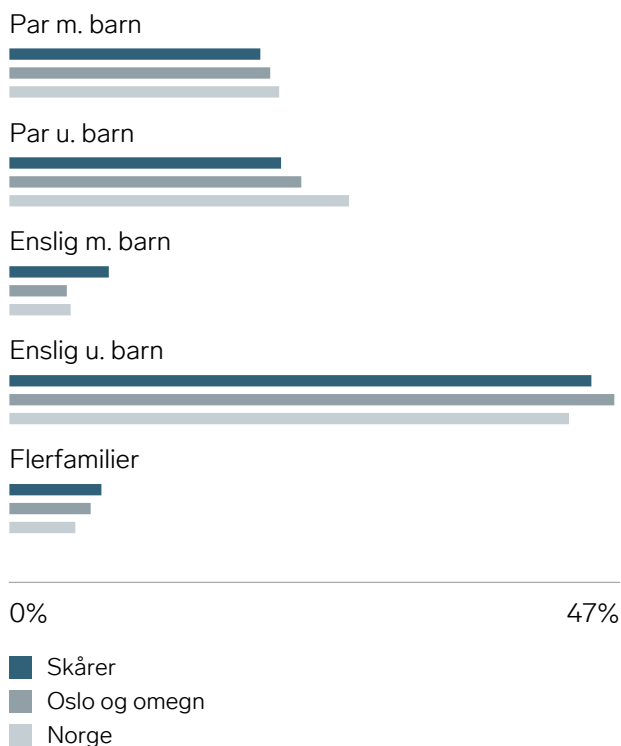
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Triaden Lørenskog Storsenter | 7 min  |
|  Apotek 1 Skårersletta | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

