

VEDTEKTER

for

Skårerbyen 2 Sameie org. nr. 930 783 463

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Serviceområde - Plusskonsept

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon 249 (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

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

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

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

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 248 (parkering) og garasjelegget

Skårerbyen 2 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjelegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

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

4-4 Kostnader

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

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

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

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

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

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

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

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

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

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

«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.

Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.

Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.

Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»

Skårerbyen 2 Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Skårerbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

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

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

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skårerbyen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

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

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

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

12 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

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

(3) Formålet med kameraovervåking er å forhindre hærværk og innbrudd.

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

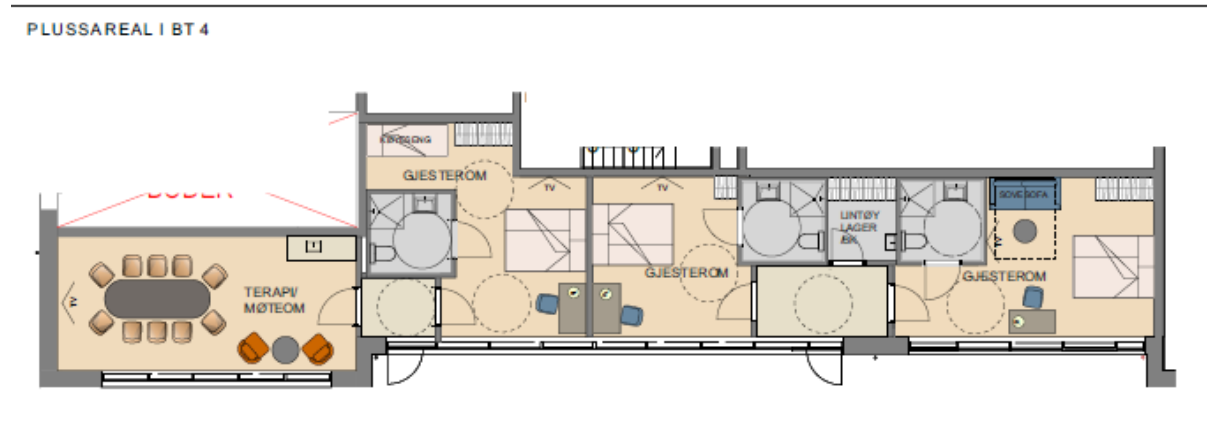
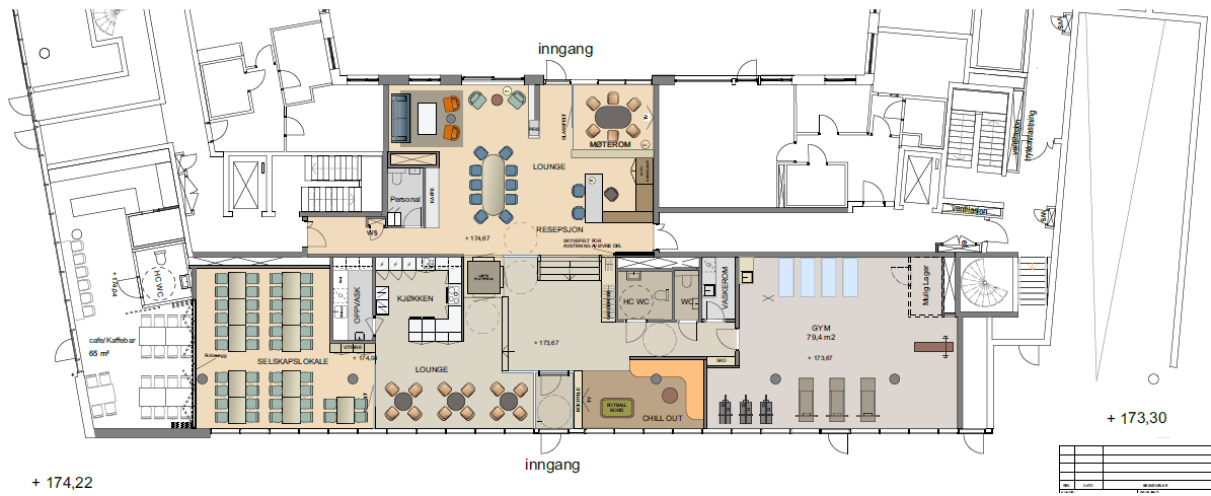
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2

#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 248 (parkering) Skårerbyen 2 Garasjesameie

#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

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



#Vedlegg 4: Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

VEDTEKTER FOR

Skårerbyen 2 Garasjesameie

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

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Skårerbyen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10

Styret

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

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

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 248), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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 sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

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

ooOoo

Tilstandsrapport

En del av

Norske
Boligrapporter

📍 Rådmann Paulsens gate 54, 1473
LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 463, snr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22424-1559

Referansenummer: MN4120

Foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningsakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av
 Norske
Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av
 Norske
Boligrapporter

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.



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.



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.



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.



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.



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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

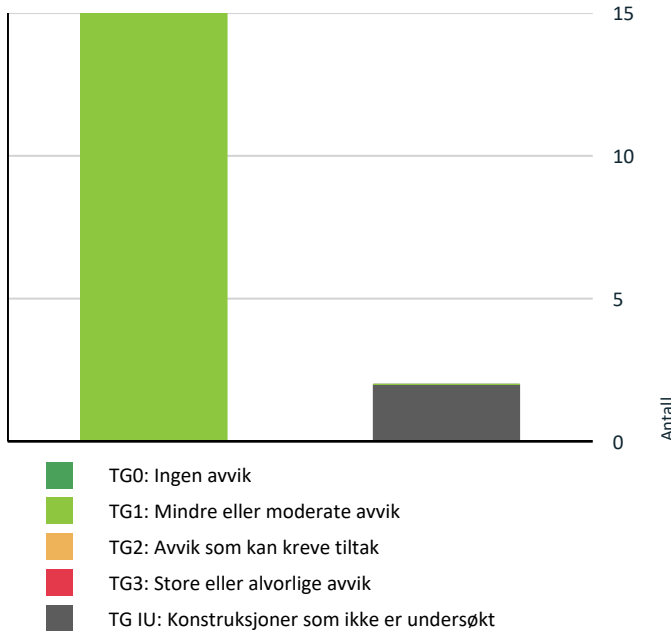
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

Beskrivelse

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, med adkomst via stue/kjøkken, målt til ca. 10,8 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk av metall.

Fransk balkong ut fra et soverom. Dør ut, med rekkverk foran åpningen.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,59 meter, målt i stue.

Ca. 2,30 meter, målt i gang.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i stål.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i bad. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platedoppen.

Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

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

Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

Arealer, 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

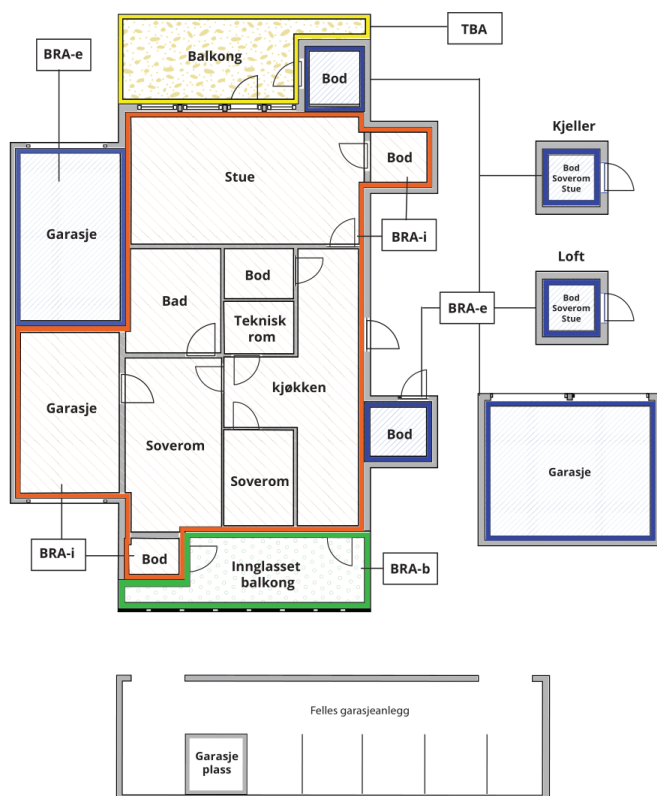
Hva er måleverdig areal?

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)		
2. Etasje	88			88	11
Kjeller		6		6	
SUM	88	6			11
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Kai Remy Nyberg Kleven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		141	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rådmann Paulsens gate 54

Hjemmelshaver

Kleven Kai Remy Nyberg, Tøndel Oda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

• Skadegjørerere: 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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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.

PERSONVERN

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](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Protokoll fra styremøte 9. mars 2026

Boligselskap: SKÅRERBYEN 2 SAMEIE (1595)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Stort møterom

Møtedeltagere: Lars Harald Langøy, Mette Løkken-Gylder, Moamel Ali Al-Shimmeri, Borger Løfsgaard

Signert av: Borger Løfsgaard /s/, Lars Harald Langøy /s/, Mette Løkken-Gylder /s/, Moamel Ali Al-Shimmeri /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Notater fra møtet

Borger har meldt forfall.

Vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Sak 2

Gjennomgang referat forrige møte

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner referatet.

Vedtak

Alle i styret godkjenner referatet.

Sak 3

Økonomi

Saken orienter om i forrige møte ad. feilfakturerings av felleskostnader Jan-Mars 26. Dette ble korrigeret 22.2.26 ved tilbakeføring, ikke utsendte kreditnotaer, og nye korrekte fakturaer for disse månedene. Vi informerte på Vibbo samme dag, hvor vi samtidig anbefalte beboerne å slette alle nye fakturaene som gjaldt måneder de allerede hadde betalt, og kun betale den siste mottatte fakturaen for Mars. Dette har skapt noe forvirring og ca

57stk / 23% har betalt en eller flere fakturaer for mye. Har forespurt når det blir tilbakebetalt, uten å ha fått eksakt dato, men har tiltro til at det vil skje ASAP.

Vi ser dessverre at feil i fakturering av enkelte beboere i 2025 er kopiert over i 2026 og forsetter med samme feile beløp. Dette er påpekt .

Beboere som ikke har blitt fakturert for aknt kom.avg i 2025 har heller ikke blitt fakturert i 2026, tross oversendelse av oversikt og nye fakturaer 22.2.26 hvor det etter sigende skulle lages korrekte fakturaer.

Den doble overføringen av beløp til sparekonto er også gjort for Mars. Purring på opprydning er sent igjen.

Årsregnskapet er i slutfasen, mangler kun noen få posteringer. OBOS har oversendt og beskrevet noe feil i avskrivninger fra 2024 som har skapt utfordringer i 2025. Har gitt tilbakemelding på at vi primært ønsker opprydning i 2025, slik at IB balanse 2026 er korrekt. Videre er det avdekket noe av det samme som vi har påpekt tidligere, en del feil i inntekter. Vi er enige om å avsette noe og Obos har forslått å ordne opp alt i 2026. Det kun er også kun tatt en begrenset avstemming av OBOS pr.31.12.25 . Av hensyn til fremdriften har jeg sagt meg enige i det, og jeg har foreslått at jeg kommer til de på en eller flere arbeidsmøter for å se på det sammen. Mener det kan være en effektiv måte å angripe det på. Jeg har mye avstemmingsmateriale, som de også har fått, og tenker at et samarbeid her ville være mest hensiktsmessig.

Møtet vi ba om 16.1.26 venter vi fortsatt på dato for.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

Notater fra møtet

Mette ber atter om dato for et møte med OBOS.

Årsregnskapet er snart ferdig.

Vedtak

Styret tar saken til orientering.

Sak 4

Engasjement av ekstern møteledelse for årsmøtet 2026

Styret skal ta stilling til forslag om å engasjere OBOS til å bistå med planlegging og møteledelse i forbindelse med årsmøtet 2026.

Bakgrunn:

Årsmøtet 2026 gjennomføres i en situasjon der fire av styrets medlemmer, inkludert styreleder, står til valg. Dette gjør det ekstra viktig å sikre en ryddig, uavhengig og tillitsskapende prosess. Ved å engasjere ekstern møteledelse unngår man mulige interessekonflikter og sikrer at alle valg og beslutninger håndteres på en profesjonell måte.

Vurdering:

OBOS har solid erfaring med gjennomføring av årsmøter og vil kunne lede møtet på en nøytral og strukturert måte. Dette vil bidra til:

- En uavhengig og ryddig gjennomføring av årsmøtet
- Redusert risiko for rolleblanding og interessekonflikter

- Økt tillit blant medlemmer/beboere

LL: Styret har gjennomført årsmøter i egen regi med styreleder som møteleder på tidligere årsmøter, det er ingen god grunn til å endre på dette nå.

Det er vanskelig å se hvilke interessekonflikter dette kan medføre.

Et digitalt årsmøte sikrer at alle valg og beslutninger håndteres på en profesjonell måte. Tidligere erfaring viser at OBOS ikke er en garantist for dette.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å engasjere OBOS til å bistå med møteledelse og gjennomføring av årsmøtet 2026.

Vedtak

Styret stemmer mot forslaget med Lars, Mette, og Ebba. Nils og Moamel stemmer for forslaget. Saken falt.

Sak 5

Oppmaling av fellesarealer

Fellesarealer har endel skader etter inn og utflytting, samt enkelte oppganger bærer preg av forrige rundes feil bruk av glans.

Notater fra møtet

Vi har avsatt 100k for oppmaling, vi prioriterer skader/merker før skjolder.

Vedtak

Nils og Moamel undersøker pris med malerfirma.

Saken følges opp senere.

Sak 6

Garasjevask

Notater fra møtet

Østlandske har ikke svart på henvendelsen med dato, vi utsetter vasken til etter påske.

Vedtak

Østlandske har ikke svart på henvendelsen med dato, vi utsetter vasken til etter påske.

Saken følges opp senere.

Sak 7

Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 7 i styremøte 24. mars 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 9 i styremøte 5. mai 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 4 i styremøte 2. juni 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 4 i styremøte 16. juni 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 3 i styremøte 11. august 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Se sak 6 i styremøte 8. september 2025: Seksjon 125. Sammenbygging av plattinger.

Vedtak 11. august 2025 – Styret vil, pga sakens historie, å be jurist hos OBOS om rådgivning til videre saksgang.

Vedtak 8. september 2025 – Styret mener at det er reseksjonering som er løsningen, bruksrett samt utleie er vanskelig å følge opp i etterkant.

Styret vil følge råd fra advokat vedr mindretallsvern og styret ved Lars vil forespørre de nærmeste naboer, via VIBBO, om deres synspunkt i saken.

Styret vil forsøke å få en vurdering av økning av verdien, Mette kontakter tre tilfeldige meglere som har seksjoner til salgs i sameiet. Evt også forespørre takstmenn.

Styret ved Lars forespør seksjonseier 125 om hva de er villig til å betale for tiltaket før det lages eventuell sak til årsmøtet 2026.

Vedtak 13. oktober 2025 – Saken utsettes til styremøte i januar.

Vedtak 9. mars 2026 – Seksjonseier har ikke sendt inn sak til årsmøte. Lars følger opp seksjonseier.

Notater fra møtet

Seksjonseier har ikke sendt inn sak til årsmøte. Lars følger opp seksjonseier.

Vedtak

Seksjonseier har ikke sendt inn sak til årsmøte. Lars følger opp seksjonseier.

Saken følges opp senere.

Vedlegg

1. Referat møte med eier av seksjon 125 ad reseksjonering 25.02.26.pdf

Sak 8

Seksjon 125, Reetablering av underlag plattinger

Hei Alle I Styret

Søknad

Som Nevnt til Lars på Telefon så ønsker vi i første omgang å Løfte opp Terrassebordene fra plattingene våre Og fjerne Jorden som er under våre plattinger og I den arealet som er i mellom våre Plattinger

Og Rense under det og sette inn noen Midler mot Insekter og deretter Sette inn pukkk/steiner,

Vi ønsker deres Aksept til dette på Styremøte 09/mars-2026,

Selvfølgelig så skal dette gjøres av en Ordentlig Bedrift

Årsaken til dette att det haster så veldig er følgende,

Som vi nevnte på møtet vi hadde så har vi slitet med masse små insekter som har kommet seg inn i vår leilighet, som takk og lov ikke var skadedyr, men dette har forstyrret oss veldig og til og med førte til att vi var Bekymret lange sommerdager og ikke tørt å åpne vinduene eller verandadørene så mye som nødvendig,

Vedlegg sender vi Befaringsrapport fra PELIAS

Så vi Håper virkelig att dere bekrefter dette for oss seinest 09-03-2026?,

Takk i forveien for alt, og også for alt dere gjorde for oss før i tiden og Framtiden

Mvh: Diana og Jeff

Notater fra møtet

Det må utarbeides en plan, som oversendes styret, på hvordan arbeidet skal utføres, bla med bruk av maskiner eller annet, samt hvilke masser som skal benyttes.

De opprinnelige plattningene settes tilbake på samme sted og i samme høyde, det er kun underlaget som skal skiftes.

Det må også utarbeides en tidslinje.

Saken kan ikke behandles før dette er mottatt.

Vedtak

Det må utarbeides en plan, som oversendes styret, på hvordan arbeidet skal utføres, bla med bruk av maskiner eller annet, samt hvilke masser som skal benyttes.

De opprinnelige plattningene settes tilbake på samme sted og i samme høyde, det er kun underlaget som skal skiftes.

Det må også utarbeides en tidslinje.

Saken kan ikke behandles før dette er mottatt.

Saken følges opp senere.

Vedlegg

1. Befaringsrapport_200.pdf

Sak 9

Beboermøte

Beboermøte avholdes mandag 16. mars kl 18 i pluss.

Vedtak

Styret tar saken til orientering.

Vedlegg

1. Agenda BEBOERMØTE SKÅRERBYEN 2 16.03.26.docx
2. BEBOERMØTE SKÅRERBYEN 2 16.03.26.docx

Sak 10

Gartner

Ebba Elisabeth Parelius

Vedrørende gartner og grønt området.

Ønsker å informere om prosess vedrørende gartner og grønt området.

Som informert om på styremøte 11.08 har vi fra juli hatt kontakt med gartner i forhold til manglende levering av tjenester.

Viser til mail av 22.08 fra gartner, som er hans reaksjon på møtet Lars og jeg hadde med han 19.08. Se også vårt tilsvarende i dag 26.08.2025.

Som jeg skrev i en melding til styre her i juni var jeg/ vi fornøyd med hans jobb innledende i mai og juni, dugnaden, nye planter, litt lusing, klipping mm.

Men utover i juli og august har vi mottatt klager på uteområdet, og har selv sett at det har vært mye ugress og dårlig lusing og klipping. Jeg har hatt befaringer og kontakt med han i juli og august for å si ifra om at han måtte luke og klippe over alt. Han har da gjort noe, men vi synes ikke resultatet er godt nok. Han har selv ikke hatt noe driv til å utføre tjenester her av seg selv, alt har jeg vært nødt til å be om.

Derfor ønsket jeg møte med en annen i styret og da ble Lars med. Vi avsluttet møtet med håndtrykk, og jeg trodde han skjønnte at han har levert for dårlig. Hadde da luket over alt 12.08, noe som syntes dårlig på felles befaring med han 19.08. Han selv synes nok at han har gjort en god jobb.

Jeg kan dokumentere alle datoer han har vært her, og det er totalt langt under 100 timer.

Synes det er synd at samarbeidet, som jeg/vi opplevde som bra innledningsvis har blitt slik. Vi Lars og jeg mener at han ikke har levert tjenester i tråd med kontrakten og kontraktens underlag.

Ut fra dette regner jeg med at vi må se oss etter en ny grønt ansvarlig.

Saken følges opp på styremøte. Jeg har meldt forfall Til møtet. Ønskes mer detaljert informasjon om gartners jobb hos oss, si ifra.

Ut fra overnevnte er det vanskelig å budsjettere for 2026.

Vedtak 8. september 2025 – Styret ved Nils Gustav og Moamel innhenter nytt tilbud til neste sesong.

Vedtak 9. februar 2026 – Moamel og Ebba samarbeider om skriv til Akershus landskap/advokat hvor vi tilbyr kr. 170 000,- inkl mva.

Moamel og Nils skal foreslå leverandør som presenteres styret med ambisjoner om at styret tegner ny gartneravtale i løpet av mars.

Det må til konkret beskrivelse av avtalens omfang og hva som utføres, feks gjødsling, lusing og beskjæring.

Vedtak 9. mars 2026 – Styret behandler dette i neste styremøte.

Notater fra møtet

Nils og Moamel har innhentet tilbud, Landskapsmesteren er mest aktuell pt. De må utarbeide en mer spesifikk beskrivelse med frekvensplan. Våre forventninger må klart fremkomme i kommunikasjonen. Det er ønskelig med en rapport ved hvert besøk med dato og timebruk.

Styret behandler dette i neste styremøte.

Vedtak

Styret behandler dette i neste styremøte.

Saken følges opp senere.

Sak 11

Eventuelt

Saker som kommer etter at innkalling er sendt ut, og som bør behandles før neste styremøte.

Det kan være saker både fra beboere og styrets medlemmer samt informasjonssaker.

Saker under eventuelt bør få egne saksnummer for å lette søkbarhet.

Garasjeporten ble 04.03.26 påkjørt av leietager Tomas Strand i seksjon 23.

Notater fra møtet

Mette informerte fra samarbeidsmøtet med Pluss. Se referat på epost 11.02.26 (Epost 08.03.26)

Ebba informerte at hun av helsemessige årsaker trekker seg fra styret fra nå av, se ny sak 12.

Vedtak

Styret tar sakene til orientering.

Sak 12

Fratredelse fra styret fra styremedlem Ebba Parelius

Ebba informerte at hun av helsemessige årsaker trekker seg fra styret fra etter dette møtet sak 11.

Vararepresentant Borger Løfsgaard trer umiddelbart inn i hennes sted som styrerepresentant.

Notater fra møtet

Litt diskusjon om hvordan vara trer inn i stedet for styremedlem, kan vara som er på valg ved første årsmøte automatisk tre inn i Ebbas posisjon og sitte utover i hennes periode? Mette/Lars sjekker jussen rundt dette.

Finner at Varamedlem rykker opp og trer inn som ordinært styremedlem og sitter resten av den opprinnelige valgperioden til det styremedlemmet som trekker seg.

Vedtak

Styremedlem Ebba Parelius deltok under sak 1-11. Etter behandling av sak 11, kl 20:25 meddelte hun at hun ser seg nødt til å fratre sitt styreverv av helsemessige årsaker. Styret vedtok at varamedlem Borger Løfsgaard

tiltrådte som ordinært styremedlem, fra samme tidspunkt, for resterende del av valgperioden- frem til det ordinære årsmøtet i 2027.

Tilføyelse fra OBOS:

Ebba Parelius deltok på møtet.

Nils Gustav Roland ønsker ikke å signere.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 930783463

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 12:00 til 6. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

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.

Styrets innstilling

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Fa Eierseksjonsloven:

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

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 deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

Forslag til vedtak:

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for 2024 foreslås satt til kr 380 000,-. Styret har lagt seg på en sum på kr. 1576,- per bolig, dette er samme beløp som for 2023.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Inkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag fra beboere som skal behandles av årsmøtet.

Styrets innstilling

Tas til orientering.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Husordensregler, endring

Selv om dette er regulert av Datatilsynet ønsker styret en endring/presisering av husordensregler vedr private kameraløsninger.

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking>

Private hjem:

En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong. samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privatpersoner kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende.

Nytt avsnitt:

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Ny § 2 blir da:

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer.

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.

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

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

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

Nytt tillegg for presisering av punktet vedr lufting:

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Dette utgår:

Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Ny §9. blir da:

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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

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

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Endringene vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten og sammensetningen av styret for 2025, med tanke på pågående saker og arbeid, og opparbeidet erfaring.

Siste styrevalg begrenset, av tekniske årsaker, vervet til enkelte styremedlemmer til kun å gjelde ett år. Hensikten var å få en overlapp mellom avtroppende og påtroppende styremedlemmer også for fremtidige valg.

Derfor anbefales gjenvalg av styremedlemmer Ebba Parelius og Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi, samt varamedlem Borger Løfsgaard. Dette også for at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi (59 stemmer)

Ebba Elisabeth Parelius (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mohammed Hassan Alam

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Kevin Kanthirajah

Kai Remy Nyberg Kleven

Borger Løfsgaard

Ebba Elisabeth Parelius

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Borger Løfsgaard (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mohammed Hassan Alam

Kevin Kanthirajah

Borger Løfsgaard

Protokoll til årsmøte 2024 for Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 930783463

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Seks innsendte stemmer er forkastet

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lars Langøy er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 0

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

4. Årsrapport og årsregnskap 2023.

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

5. Fastsettelse av honorar til styret

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

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

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

For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres. Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.

Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.

Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:

Styreleder Lars Langøy 2 år.

Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.

Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.

Styremedlem Ebba Parelus 1 år.

Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.

Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Langøy (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Langøy

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Mette Løkken-Gylder (46 stemmer)

Nils Gustav Roland (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bengt Gerhardsen

Morten Granhaug

Borger Løfsgaard

Mette Løkken-Gylder

Nils Gustav Roland

Helge Vinorum

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi(34 stemmer)

Ebba Elisabeth Parelus (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Elias Brosstad

Bengt Gerhardsen

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Borger Løfsgaard (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

8. Husordensregler, endring

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

Kun avsnitt som endres er oppført:

§3. Orden i fellesområdene

Opprinnelig avsnitt:

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

Nytt avsnitt:

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

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Opprinnelig avsnitt:

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

Nytt avsnitt:

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

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

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:

Endringene vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtekter, endring

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

Kun avsnitt som endres er oppført:

Fra vedtektene:

Opprinnelig avsnitt:

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

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

Nytt avsnitt:

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

Dette avsnitt slettes:

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

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

Opprinnelig avsnitt:

§ 6

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

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

Nytt avsnitt:

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


Dette avsnitt slettes:

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

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:

 Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517452603

Dokument

Protokoll - 1595 Skårerbyen 2 Sameie

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2024-05-14 14:29:04 CEST (+0200) av Ida Evjen (IE)

Ferdigstilt den 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

ida.evjen@obos.no

Underskriverne

Lars Langøy (LL)

lars_langoy@hotmail.com

+4793233659

Signert 2024-05-14 14:29:53 CEST (+0200)

Trond Gylder (TG)

tgylder@gmail.com

+4791832215

Signert 2024-05-14 14:45:10 CEST (+0200)

Hilde Kjensbekk Roland (HKR)

hkj-ro@online.no

+4748148863

Signert 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

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



Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 54 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	5 min	0.4 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	10 min	0.9 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min	3.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min	7.8 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min	4.7 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	13 min	1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	16 min	1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min	1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	17 min	1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	15 min	1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	2.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

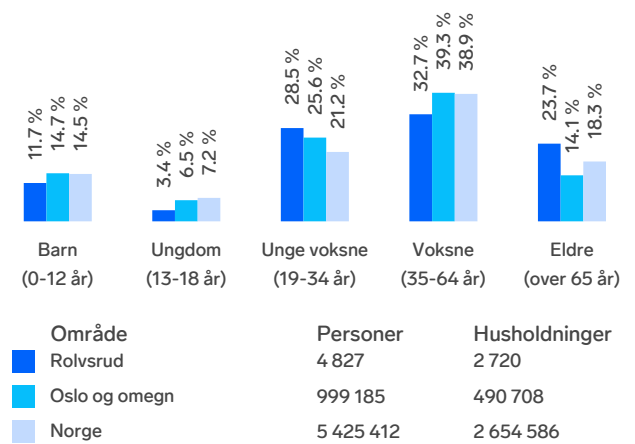
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min	0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min	0.4 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	3 min	0.3 km
Rema 1000 Skårer	4 min	


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



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


 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

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

Sport

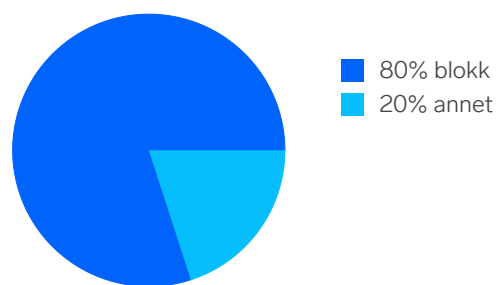
 Rolvslrud stadion 5 min 
Fotball, friidrett 0.5 km

 Skårersletta balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Mudo Lørenskog 5 min 

 Fresh Fitness Skårer 6 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

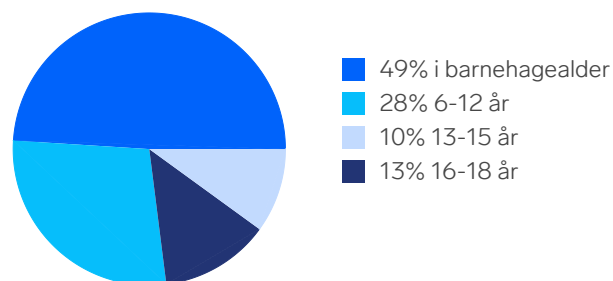


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 5 min 

 Apotek 1 Skårersletta 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



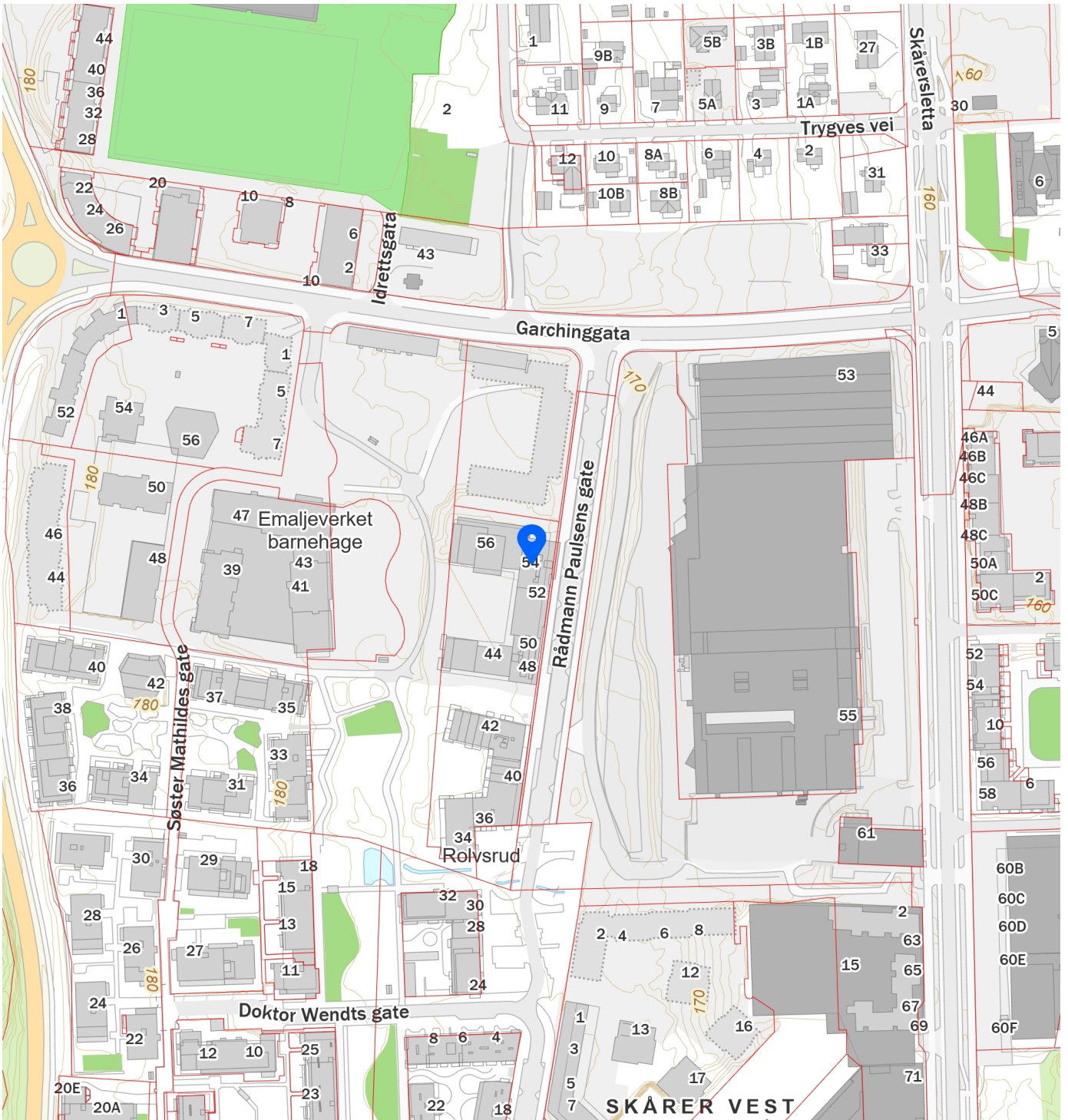
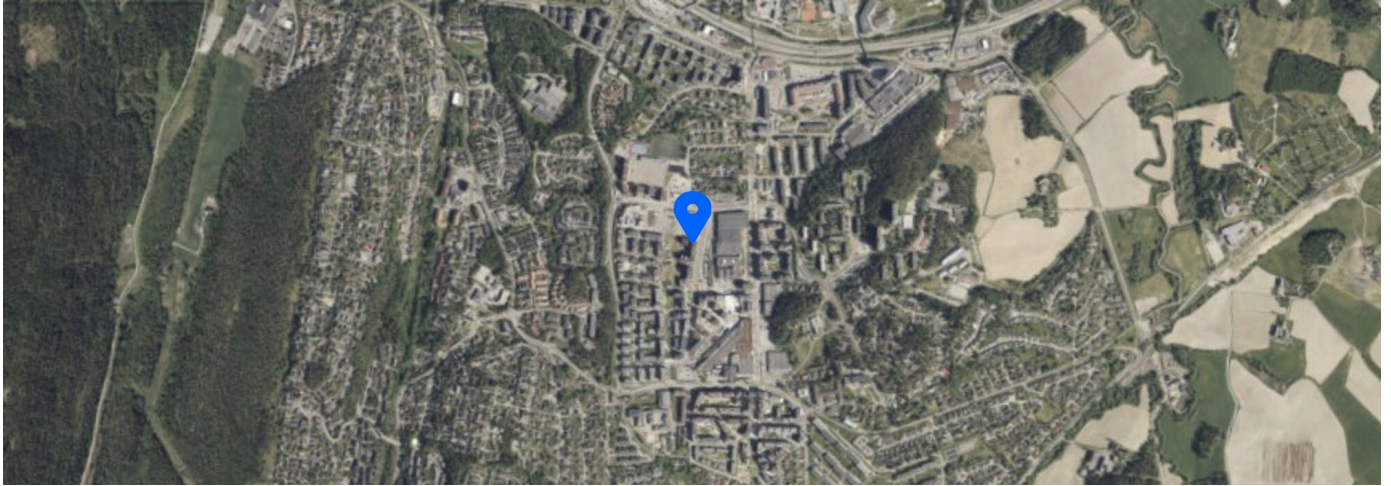
0%

52%

■ Rolvslrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



HUSORDENSREGLER for Skårerbyen 2 Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Se også informasjon om sameiet på <https://vibbo.no/skarerbyen-2>

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor og oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og godt naboskap kjennetegnes ved at man viser ansvar for hverandre og bygningsmassen, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

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

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

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

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

§3. Orden i fellesområdene

I alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, lekeområder etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc. For å lette renhold skal det heller ikke være dørmatte, denne må i tilfellet plasseres inne i leiligheten.

Eventuelle navneskilt/dørskilt skal ikke festes på veggen i fellesområdet (korridoren), det skal heller ikke festes på døra med metoder som lager hull/varige merker, bruk skilt med dobbeltsidig tape.

Elektronisk dørlås er tillatt, men den skal fortrinnsvis være sølvfarget som opprinnelige dørlås/dørhåndtak.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Man er selv ansvarlig for enhver skade som man påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Brodde/piggsko skal ikke benyttes i/på fellesarealer, herunder korridorer og heis. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Hver seksjon har bod, beboere må selv besørge renhold i denne, boden skal låses uavhengig om boden er i bruk eller ikke. Det er ikke tillatt å lagre til tak, bodene er sprinklet, og dette må ikke tildekkes. Styret kan pålegge rydding i og renhold av bod. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje.

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

I garasjen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger, i tak/himlinger eller i rør/kanaler/kabelbroer/kabler og lignende.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv. som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesarealer.

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

§4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhus, korridorer, trapper, fellesareal og ved avfallsstasjonene er ikke tillatt. Det er ikke tillat å oppbevare avfall utenfor egen seksjon, dette inkluderer balkonger, terrasser og markterrasser (plattinger). Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfall til sameiets renovasjonsløsning skal kun inneholde kildesortert restavfall. Papp, kartong, papir etc. må legges i egen papirbeholder, er det større mengder papp så må dette leveres

til kommunens gjenbruksstasjon. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter utenfor sameiets område. Annen type restavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.

Det skal ikke på noe tidspunkt settes avfall utenfor avfallsstasjonene.

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Sameiet vil være tilknyttet avfallssugeanlegg, dette fordrer at man er nøye på hva som legges i sjaktene, da feil med dette vil medføre store kostnader til staking og reparasjon. Se egen instruks om dette.

§5. Postkasser

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette, størrelse 58*94 mm:

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer rørøpplegg må kun utføres av autorisert firma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier. Elektrikerarbeid skal utføres av autorisert firma.

§7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier/beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten og at brannvarslere ikke er tildekket eller på annen måte deaktivert. Det henstilles til å vise aktsomhet ved bruk av åpen flamme, som stearinlys og biopeiser.

Leilighetene er utstyrt med komfyrvakt, disse må ikke tildekkes eller deaktiveres på noen måte.

Seksjonseier og leietager plikter å sette seg inn i hvordan man betjener brannvarslingsanlegget ved utilsiktet utløst alarm. Eventuelle kostnader til utrykning fra brannvesen eller vaktsselskap vil viderefaktureres seksjonseier.

På takterrasser og i fellesarealer er røyking og bruk av åpen ild og engangsgriller ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i sameiets fellesarealer til lading av sykler, sparkesykler, biler og lignende.

§8. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal det påses at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, også dører i forbindelse med garasjen og boder.

Fellesdører skal aldri blokkeres i åpen stilling.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via døråpneranlegget eller via hovedinngangsdører, uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygget og garasjen.

Det er ikke tillatt å leie ut, eller låne ut, garasjeplasser til personer/foretak som ikke bor i sameiet.

Det er ikke tillatt med misbruk av de grønne nødboksene ved dørene, disse er kun til nødbruk ved rømning.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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

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

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill. Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

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

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

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

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

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

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

Dyrehold er tillatt for inntil to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

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

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

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

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

§11. Meldeplikt

Beboer/seksjonseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter beboer/seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

§12. Fasadeendringer/Fellesanlegg

Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av utvendige lamper, oppsett av solavskjerming, endring av utvendige farger, endring av rekkverk, utvidelse markplating, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret. Parabol, antenne og tilsvarende er ikke tillatt.

Videre kreves styres godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv før styret kontaktes. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Ref vedtektene:

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UMLEIE SKÅREBYEN 2 SAMEIE

Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter jfr. kapittel 2.

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

Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlatelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter.

Unnlatelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet.

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

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på <https://vibbo.no/skarerbyen-2> under «Min profil»

PARKERINGSPLASS

Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.

INFORMER OM VÅRE NETTSIDER

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

ERKLÆRING Skårerbyen 2 Sameie

• Seksjonseier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie. Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bolig i sameiet.

Sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

- Leietaker og seksjonseier vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som leietager, eller noen i dennes husstand, måtte påføre person eller fellesarealer innvendige og utvendig, for eksempel ved hærverk, oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.
- Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- Hvis seksjonseierens eller brukerens (leietaker) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens (leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
- Denne erklæring betraktes skal inngå som vedlegg til husleiekontrakten mellom eier og leietaker. Kopi av signert erklæring skal sendes til styret i sameiet. Skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Styret benytter Vibbo for kommunikasjon med beboere, leietager plikter å registrere seg på Vibbo.

Utleier må informere leietager om leilighetens tekniske innretninger.

Eier: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

P-plassnummer: _____

Leietaker: _____ Leietaker: _____

E-post: _____ E-post: _____

Mobilnr: _____ Mobilnr: _____

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/ Leietakers underskrift:

....., den/ Leietakers underskrift:

Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅREBYEN PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.
2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt service plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.
3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.
4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester. Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål.

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

Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i selskapsrommet.
5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.
6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.
7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.
8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.
9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

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

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET SKÅRERBYEN PLUS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Bruk utover fastsatte åpningstider må avtales med vertskapet.

Serviceområdet er forbeholdt beboerne og deres gjester. Man kan ha med inntil 4 gjester. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere slik det ikke er til sjenanse.

2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskmaskin eller i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.
3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.
4. Selskapsområdet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 24.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Bruk utover kl. 24.00 er kun tillatt fredag og lørdag. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00
Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Røyking utenfor husets fasade er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

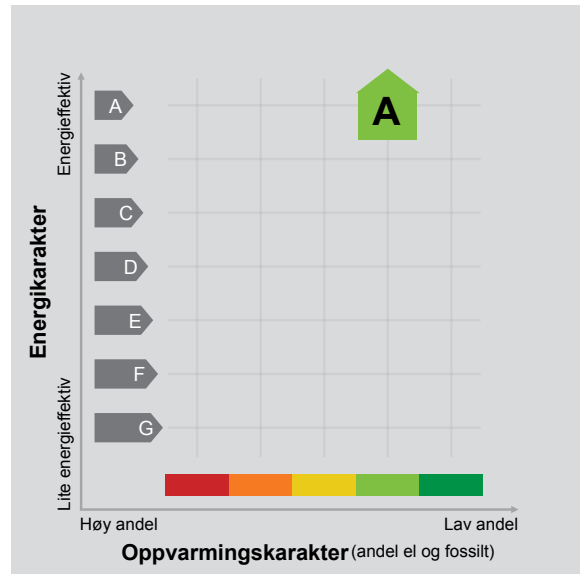
8. Alt utstyr skal settes på plass og tørkes av etter bruk.
Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.
9. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.
10. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.
11. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818310
Merkenummer	Energiattest-2025-225838
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale:
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rådmann Paulsens gate 54	300818310	H0202	141	0	
Rådmann Paulsens gate 54	300818310	H0302	158	0	
Rådmann Paulsens gate 54	300818310	H0402	176	0	
Rådmann Paulsens gate 54	300818310	H0502	194	0	

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

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	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	88 m ²
Totalt BRA	88 m ²
Oppvarmet luftvolum	229 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	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	201,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,59 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,30 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
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	0,89
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	0,20
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	19.3.2024
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
----------------------------------------------------------	-------------------------

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,7 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	6,2 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	8,4 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,8 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	86,7 kWh/år
-------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 871 kWh/år
----------------------------------------------	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,44 kWh/(m ² ·år)
--------------------------------------------------------	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 520 kWh/år
--------------------------------------------------------------------------	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,44 kWh/(m ² ·år)
---------------------------------------------------	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 871 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	4 839 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	3 031 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	7 871 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	44,7 %
--------------------------------------	--------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260226
Adresse	Rådmann Paulsens gate 54		
Postnr.	1473	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Kai Remy Nyberg Kleven		
Selgers navn	Oda Tøndel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7485961

Våtrom

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

- Nei Ja

Oljetank

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

K R

O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

26.04.2026

Signert av

Kai Remy Nyberg Kleven

Signert av

Oda Tøndel

Initialer selger:

K R
O T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1595

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1595>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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

For analoge stemmer skal disse sendes møteleder innen fristen:

Lars Langøy

Rådmann Paulsens gate 42

1473 Lørenskog.

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Harald Langøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Winger er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

Sak 6

Vedtekter, endring vedr utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene vedtas.

Sak 7

Vedtekter, endring vedr salg av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styret foreslår videre å slette avsnitt 3 i sin helhet : **Utbygger (Skårer Bolig) forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.**

Fra vedtektene opprinnelig avsnitt:

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne.

Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet "Skårerbyen".

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

Nytt avsnitt etter endring (endringer fremhevet):

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

Styrets innstilling

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

Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Endringene i vedtektene vedtas.

Sak 8

Transparent kommunikasjon i sameiet

Forslag fremmet av:

Bendik Seierstad Kolstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse

Bedre utnyttelse av areal

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

Ingen ulempe for andre beboere

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

Rimelig disponering av egen parkeringsplass

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

Enkelt å regulere

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Valgkomité

Forslag fremmet av:

Anne Kjersti Rustad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret etablerer en valgkomité for neste års generalforsamling

Styrets innstilling

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

Styret foreslår forslaget endret til:

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

a)

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

- For Valgkomité
- Mot Valgkomité

b)

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

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

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

Sak 11

Re-Seksjonering

Forslag fremmet av:

Diana Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei Alle i Styret og Beboere i Sameiet

Vi Bor i Rådmann Paulsens Gate 54

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

Vi ønsker med dette Deres samtykke om å

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

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

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

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

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

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

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

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

Fordi vi har ventet ekstrem lenge nå,

Tusen Takk for deres forståelse og hjelp ang dette,

Mvh : Diana Og Jeff

Styrets innstilling

Søknaden gjelder seksjon 125.

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

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

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

Forslag til vedtak

Søknad om Re-Seksjonering

Vedlegg

4. IMG_4589.jpeg
5. 125 skisse.jpg
6. 125 seksjon.jpg
7. 125 mua.jpg
8. 125 front.jpg

Sak 12

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

Forslag fremmet av:

Sølvi Waagø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nytt ledd til paragraf 8-1:

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

Sak 13

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Ny setning tilføres:

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

Opprinnelig tekst:

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

Ny tekst etter endring i §8-1 (1):

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta endringen.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

Sak 14

Fellesareal-dørmatter

Forslag fremmet av:

Tone Iren Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det er lov å ha dørmatte.

Sak 15

Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører

Forslag fremmet av:

Lars Magnus Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Uteareal fellesområde

Forslag fremmet av:

Tone Iren Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

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

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

Godt valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Harald Langøy

Styreleder siden januar 2023.

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

- Morten Granhaug

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

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

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

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

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

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

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

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

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

//Nils Gustav Roland

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Elin Reierstad Walstad**

Hei!

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

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

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

- **Mette Løkken-Gylder**

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

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

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

- **Morten Granhaug**

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

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

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

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

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

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

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

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

//Nils Gustav Roland

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

- **Nils Gustav Roland**

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bengt Gerhardsen**

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

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

Med vennlig hilsen

Bengt Gerhardsen

- **Per Erik Bergersen**

Derfor bør dere stemme på meg

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

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

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

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

Jeg håper derfor på deres tillit og stemme.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lars Langøy

Styremedlem Mette Løkken-Gylder

Styremedlem Nils Gustav Roland

Styremedlem, fratruddt Ebba Parelius,

Styremedlem Moamel Al-Hsainawi

Varamedlem

/styremedlem, opprykk Borger Løfsgaard

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

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

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet i perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig AS. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.

Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.

- Arbeid under økonomi:

-Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.

- Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.

- Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.

- Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.

· HMS og brannsikkerhet er fokusområde. Det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser, i tillegg til Vibbo. Styret har inngått avtaler på alle relevante områder for HMS.

- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.

Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.

Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (EI-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Netsoft (online system chip).

- Ivarettatt henvendelser fra beboere via VIBBO.

· Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.

· Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.

· Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.

· Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200, - og til garasje kr. 98.900, -.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr. 11 517 167,- som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2025 utgjorde kr. 9 896 465,- som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

Resultat

Årets resultat Kr 1 670162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler kr 5 724 716,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Egenkapital

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på total kapital)

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 724 716,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold» er budsjettert med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettert med kr. 4 078 782,-. Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

Forsikring

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettert med en økning totalt sett med ca 15%.

Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på 3,03 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er kr. 34,-

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. kr 1 136,-

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. kr 593,-

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm kr. 22,-

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd kr. 200,-

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. kr. 100,-

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn forventet i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettet på ca. kr. 160 000, -. Kostnaden vil være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskreven drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikringsavtalen

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Langøy
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder
Styremedlem	Nils Gustav Roland
Styremedlem, fratrudd	Ebba Parelius,
Styremedlem	Moamel Al-Hsainawi
Varamedlem	
/styremedlem, opprykk	Borger Løfsgaard

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

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

Gårds- og bruksnummer:102/463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har lagt ned et betydelig antall timer for å følge opp og utvikle sameiet både avtalemessig og strukturelt. Styret har jobbet mye og godt gjennom 2025. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

Styrearbeidet I perioden har i store trekk sett slik ut:

- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden, hvorav 9 med nytt styre etter årsmøte 2025.
- Det er innrapportert og fulgt opp et betydelig antall reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, til Selvaag Bolig ASA. Det er fortsatt flere pågående omtvistede saker.
Bl.a vannansamling tak samt nedfall av snø fra fasaden, dette er pt til behandling i Boligtvistnemda.
Styret er også i dialog med Selvaag Bolig vedr tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne i fellesarealene. Styret har investert i ramper for å forenkle fremkommeligheten. Vi ser dessverre at dette ikke har fungert slik vi hadde håpet.
- Arbeid under økonomi:
 - Vært en del utfordringer hos forretningsfører, som har resultert i, for oss, mange timers ekstra arbeid med avstemming, kontrollarbeid og oppfølging.
 - Det er innarbeidet nye strukturer for kostnadsfordeling i forhold til Pluss og garasje. Dette for et mer rettferdig kostnadsansvar da det er ulike eier/medlemsstrukturer i Sameiet. 2 nye bankkonti er opprettet i den forbindelse.
 - Ansvar for oppfølging/kontroll av faktura mot kontrakt, som krever daglig/ukentlig oppfølging.
 - Utarbeidelse av budsjett med alt av underliggende beregninger og indeksreguleringer av alle kontrakter.
- HMS og brann sikkerhet er fokusområde. Det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser, i tillegg til Vibbo. Styret har inngått avtaler på alle relevante områder for HMS.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trådte i kraft 1 april 2025.
Sameiet fremforhandlet/ reforhandlet 8 nye avtaler i 2025 : Current (El-bil lading), Gupex (ventilasjon og luftfilter), Cibes (HC heis) Phm (snørydding), Coor (vaktmester), Akershus Landskap (Gartner- oppsagt), Østlandske Rengjøring, Netsoft (online system chip).
- Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.
- Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 2 dugnader og Julegrantenning.
- Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.
- Det er avholdt 4 møter serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS.
- Avfallssugeanlegget har vært i drift fra november, det har vært noe oppstarts problematikk, men det har blitt fortløpende løst. Styret er fornøyd med bruken, det har vært få hendelser av feil bruk, men innstikk av stor papp er fremdeles en utfordring som lager ukentlige propper i rørene.

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon, strøm, fjernvarme og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring, slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Som en tilleggsopplysning for dette året, som fremover vil komme i egen note til årsregnskapet, blir overskudd fra «oppgjør» for Pluss og garasje overført til egne bankkonti. Dette for å dekke fremtidige vedlikeholds – og driftsforpliktelser som påhviler disse «avdelingen». For regnskapsåret 2025 overføres til «Pluss» kr. 86.200, - og til garasje kr. 98.900, -.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde **kr. 11 517 167,-** som er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økte inntekter knyttet til felleskostnader, TV/internett og ladeinntekter for elbil.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2025 utgjorde **kr. 9 896 465,-** som er lavere enn budsjettert. Avviket skyldes blant annet lavere energiutgifter (Norges pris) enn forventet, samt lavere kostnader innen drift og vedlikehold sammenlignet med budsjett. Bl.a som følge av at avfallssuganlegget først ble igangsatt i november.

Resultat

Årets resultat Kr 1 670162,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler **kr 5 724 716,-** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Egenkaptial

Sameiet har en egenkapitalprosent på 78,19 % (egenkapital delt på totalkapital)

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 5 724 716,-**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten «drift og vedlikehold» er budsjettert med kr. 2 362 244,- samt posten «andre driftskostnader» er budsjettert med kr. 4 078 782,-. Det viser vesentligste kostnader vi har for å drifte vårt Sameie. Budsjettet er basert på estimerte tall der det er tatt høyde for prisøkning i den grad det foreligger estimer.

Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Norgespris, innført fra oktober 2025 og ut 2026, har hatt stor innvirkning på våre totale energi kostnader. Sameiet har tegnet avtale om Norges pris på all strøm og fjernvarme. Det er for 2026 foreløpig beregnet en besparelse på ca. kr. 280 000,-. Da er el-bil ikke medregnet.

Forsikring

Premieendringen for 2026 er foreløpig budsjettert med en økning totalt sett med ca 15%. Vi har for 2026 endret på fordelingsstrukturen slik at andel garasje og andel pluss er trukket ut av beregningen av strøm i felleskostnadene. Disse andeler forsikringskostnad skal dekkes av den innkrevede avgiften på hhv kr. 200,- og kr. 100,-.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på **3,03 %** økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Pris pr.kvm er **kr. 34,-**

Økning på 45 kr i Selvaag Pluss avgiften til total sum pr.mnd. **kr 1 136,-**

Økning på 30 kr for internett til total sum pr. mnd. **kr 593,-**

Reduksjon 12% i A-konto varme, vann og avløp til pr. kvm **kr. 22,-**

Reduksjon av garasjeavgift til totalsum pr. mnd **kr. 200,-**

Sameiets avgift for drift og vedlikehold i Pluss er uendret pr.mnd. **kr. 100,-**

Norgespris har vært grunnleggende årsak til at Sameiet har redusert forskuddet for kommunale avgifter, inkludert fjernvarme, med 12%. Garasjeavgiften er satt ned med 4,76% med bakgrunn i en noe lavere ventilasjonskostnad enn **forventet** i 2025. Samme forbruk er lagt til grunn i budsjettet for 2026. Budsjettet er basert på en kalkulert indeks regulering og kan endre seg ved mottak av endelig indeksregulering fra våre leverandører. Derav kan det komme endringer etter revidert budsjett.

Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2026 vedtatt å øke avgiften for vann med 7.04%. Avgiften for avløp har økt med 7,66% og renovasjon er uendret.

Styret minner om at for vann/avløp kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til forbruk av vann.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som sameiets ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettert på ca. kr. 160 000,-. Kostnaden vil

være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt vedr riktig bruk av avfallssugeanlegget, og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikringsavtalen

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8592413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Merk at innvendig glass-skade må dekkes av en enkeltes innboforsikring, erfaring har vist at plissegardiner kan medføre glassbrudd.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 153 913	10 647 904	11 086 000	11 717 676
Ladeinntekter elbil	3	362 322	247 995	304 152	316 310
Andre inntekter	4	932	101 941	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 517 167	10 997 840	11 390 152	12 033 986
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-53 580	-109 502	-53 580	-56 069
Styrehonorar	6	-380 000	-372 000	-380 000	-397 650
Avskrivninger	13	-166 953	-158 551	-116 200	-198 900
Revisjonshonorar	7	-34 028	-18 638	-29 853	-14 446
Forretningsførerhonorar		-309 235	-293 638	-315 000	-322 532
Konsulenthonorar		-140 263	-12 178	-110 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 420 352	-1 102 599	-2 078 400	-2 362 244
Forsikringer		-544 688	-553 090	-590 000	-650 756
Kommunale avgifter	9	-1 296 072	-1 188 232	-1 310 076	-1 298 508
Energi/fyring	10	-596 826	-547 543	-751 552	-504 026
TV-anlegg/bredbånd		-1 487 613	-1 209 313	-1 356 684	-1 651 110
Andre driftskostnader	11	-3 466 856	-3 495 413	-3 849 902	-4 078 782
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 896 465	-9 060 695	-10 941 247	-11 635 023
DRIFTSRESULTAT		1 620 702	1 937 145	448 905	398 963
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 460	44 146	10 000	37 000
Finanskostnader		0	-46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 460	44 100	10 000	37 000
ÅRSRESULTAT		1 670 162	1 981 245	458 905	435 963
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 670 162	1 981 245		

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	170 943	249 768
SUM ANLEGGSMIDLER		170 943	249 768
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		349 198	129 753
Forskuddsbetalte kostnader		509 271	419 636
Andre kortsiktige fordringer	14	108 713	41 549
Driftskonto OBOS-banken		5 909 020	5 759 642
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	27 712
Sparekonto OBOS-banken		24	20
Sparekonto OBOS-banken II		492 989	261 959
SUM OMLØPSMIDLER		7 369 215	6 640 271
SUM EIENDELER		7 540 158	6 890 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 895 659	4 225 498
SUM EGENKAPITAL		5 895 659	4 225 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		292 912	225 796
Leverandørgjeld		540 431	596 012
Skyldige offentlige avgifter		0	41 186
Energiavregning	15	651 018	1 756 513
Annen kortsiktig gjeld	16	160 138	45 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 644 499	2 664 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 540 158	6 890 039
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.03.2026
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Harald Langøy /S/

Mette Løkken-Gylder /S/

Nils Gustav Roland /S/

Moamel Ali Al-Shimmeri /S/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 055 811
Selvaag Pluss s.avg.	2 701 597
Internett pakke	1 595 900
Garasje	428 400
Selvaag Pluss drift	250 600
Felleskostnader næring	119 116
Startkapital sameie	39 134
Sykkelhotell	20 250
Startkapital Pluss	12 770
MC-plass garasje	12 500
TV	3 474
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 463
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss Desember 2024	-4 623
Fritak serv.avgift Selvaag Pluss, 3 år fra overtakelse	-78 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 153 913

NOTE: 3

LADEINTEKTER

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

Årsaken til overskuddet er at den årlige el-kontroll av ladeboksene ikke er foretatt i 2025. Blir foretatt våren 2026.

NOTE 4**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering	119
Korrigeringer reskontro	13
Nøkler	700
Skilt	100
SUM ANDRE INNTEKTER	932

NOTE 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 580

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

NOTE 6**STYREHONORAR**

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

NOTE 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-34 028
SUM REVISJONSHONORAR	-34 028

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 566
Drift/vedlikehold VVS	-90 370
Drift/vedlikehold elektro	-11 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 283
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-161 645
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 815
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-329 418
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-279
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 420 352

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 080
Håndverktøy	-1 822
Vaktmestertjenester	-124 020
Vakthold	-134 246
Renhold ved firmaer	-349 431
Snørydding	-55 000
Andre driftskostnader	-19 413
Service avt. og livsstilkonsept	-2 708 253
Trykksaker	-31
Andre kontorkostnader	-5 599
Porto	-416
Bank- og kortgebyr	-5 195
Øreavrunding	25
Velferdskostnader	-28 500
Tap på fordringer	-17 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 466 856

NOTE 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 329
Andre renteinntekter	13 499
SUM FINANSINNEKTER	49 460

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	148 646	
Tilgang 2024	212 790	
Avskrevet tidligere	-159 439	
Avskrevet i år	-134 664	67 333
Nytt gelender i fellesområde		
Tilgang 2025	30 625	
Avskrevet i år	-6 805	23 820
Chiplaser		
Tilgang 2025	57 503	
Avskrevet i år	-1 597	55 905
Sykelstativ		
Tilgang 2024	71 658	
Avskrevet tidligere	-23 887	
Avskrevet i år	-23 886	23 885
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		170 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-166 953

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	108 713
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	108 713

NOTE 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 523 948
SUM INNETEKTER	-1 523 948

KOSTNADER

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

Uoppgjorte avregninger 24/25	-4 846
Uoppgjorte avregninger 23/24	285 908

SUM ENERGIAVREGNING	-651 018
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Utløgg	-419
Returnerte utbetalinger (forsøkes utbetalt på nytt i 2026)	-14 665
OBOS Eiendomsforvaltning (honorar energiavregning)	-86 760
Avsatt kreditering (fratrasket ny faktura) til Betonmast	-58 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-160 138

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-09 16:27:52 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

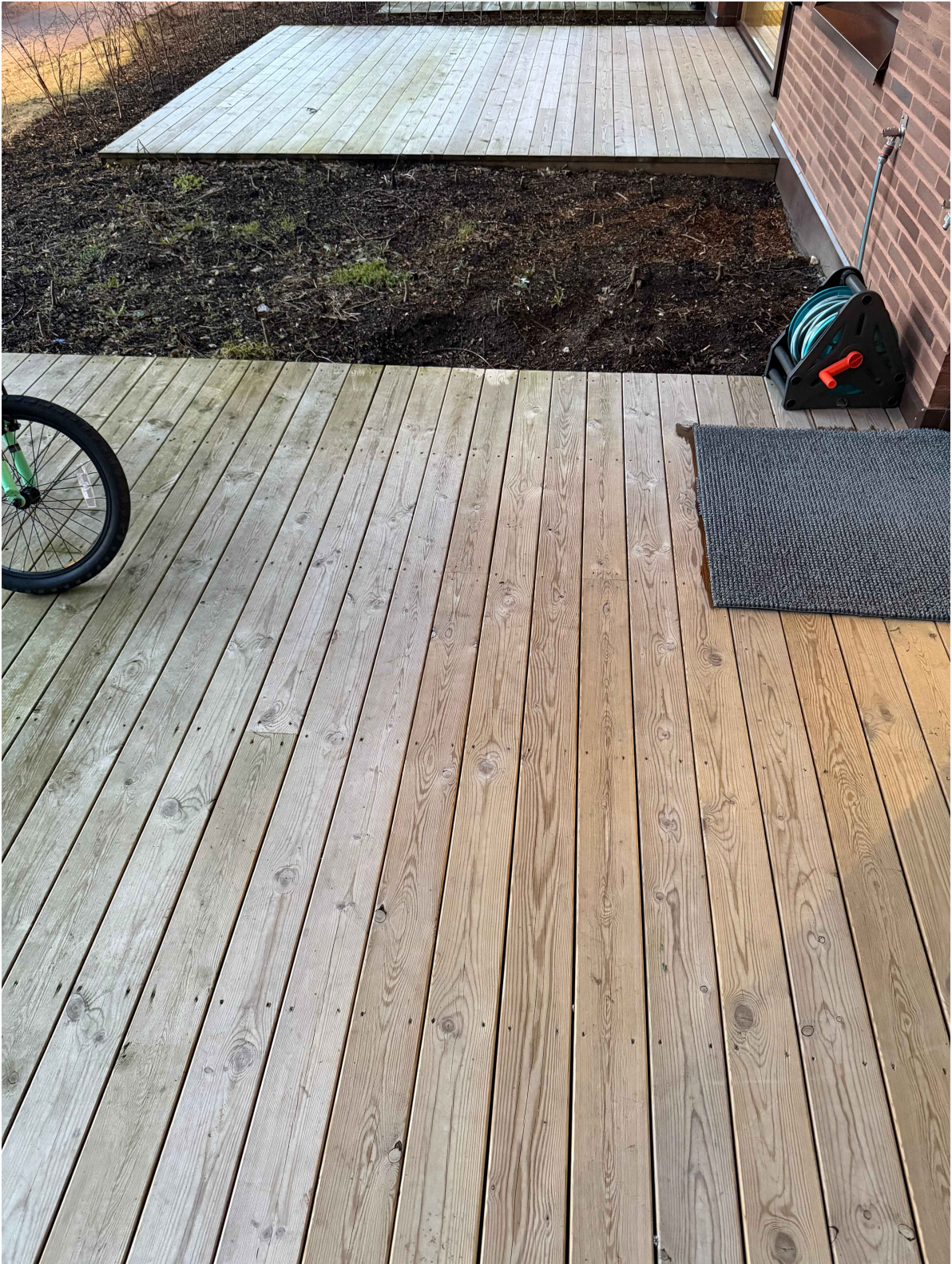
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

37 av 48

159 Skarerbøyn 2 Sameie revisjonsberetning.pdf

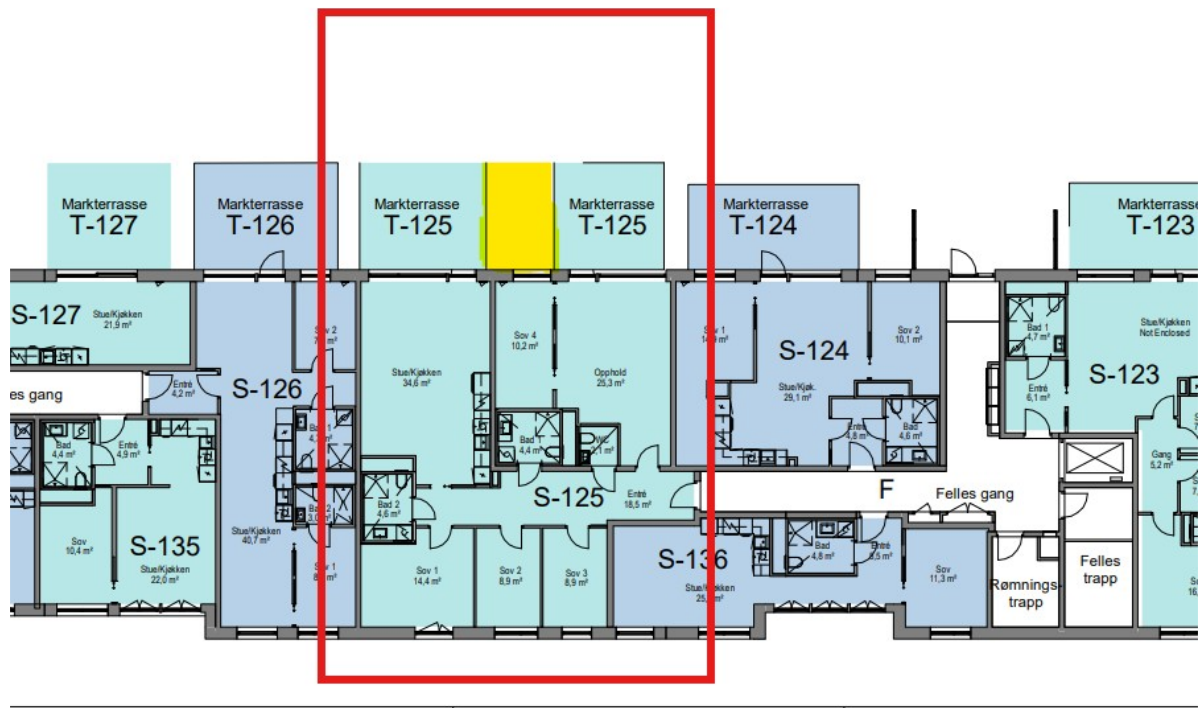
Vedlegg 4 til sak 11. Re-Seksjonering



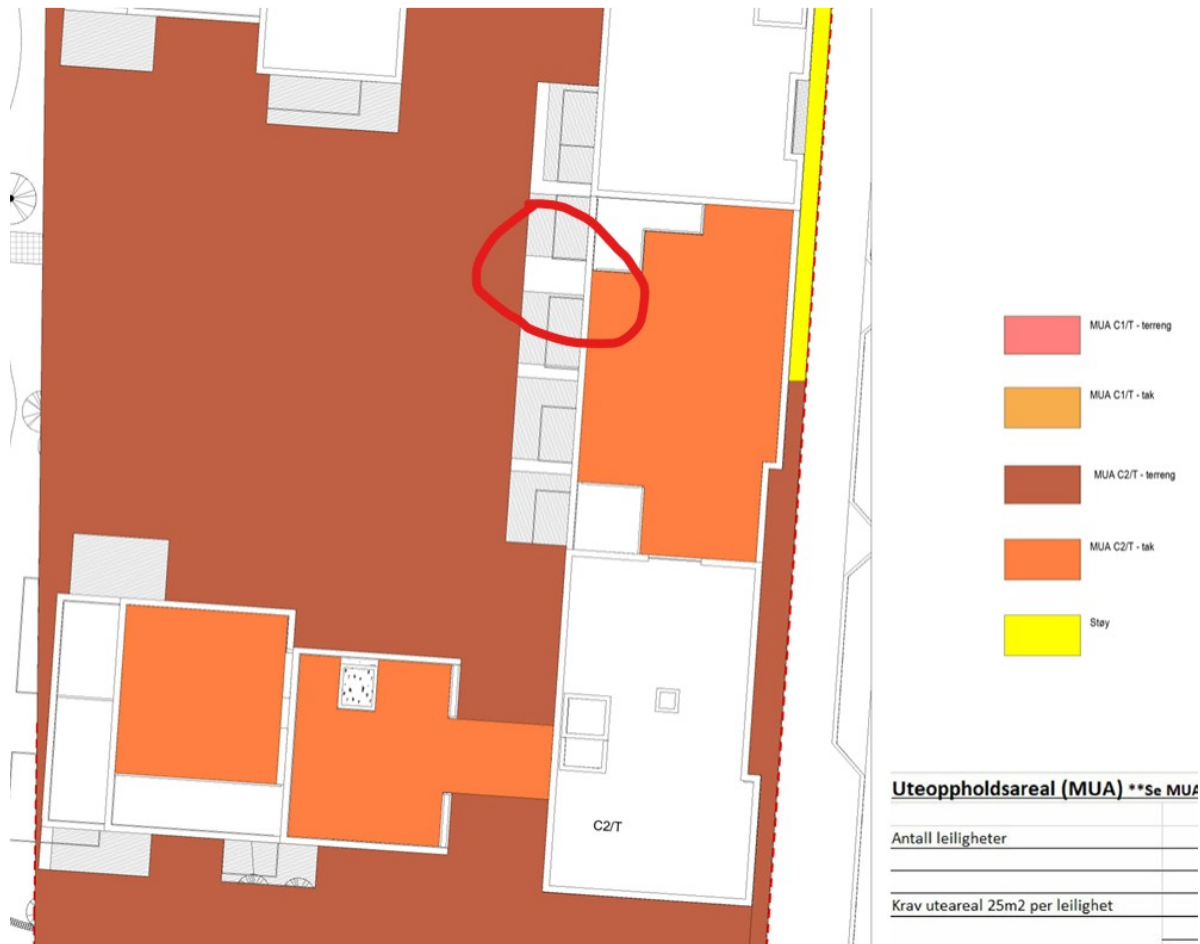
Vedlegg 5 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 6 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 7 til sak 11. Re-Seksjonering



Vedlegg 8 til sak 11. Re-Seksjonering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

Selskapsnummer: 1595 Selskapsnavn: SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Harald Langøy er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Winger er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380.000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtekter, endring vedr utleie

Endring i vedtektene vedtas.

For

Mot

Sak 7 Vedtekter, endring vedr salg av garasjeplass

Endringene i vedtektene vedtas.

For

Mot

Sak 8 Transparent kommunikasjon i sameiet

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

For

Mot

Sak 9 Forslag: Tillate to motorsykler på én parkeringsplass

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

For

Mot

Sak 10 Valgkomité

a)

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

- For valgkomité
- Mot valgkomité

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet vedtar at det etableres en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Leder sitter i 2 år, de øvrige medlemmene i 1 år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til og oppnevne medlemmene og fastsetter nærmere retningslinjer for arbeidet.
- Styrets forslag : Årsmøtet vedtar etablering av valgkomite for kommende ordinære årsmøte i 2027. Komiteen skal bestå av 3 medlemmer som alle velges for ett år. Medlemmer av styret skal ikke sitte i valgkomiteen. Styret gis fullmakt til å oppnevne medlemmene og fastsette nærmere retningslinjer for arbeidet.

Sak 11 Re-Seksjonering

Søknad om Re-Seksjonering

- For
- Mot

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

Nytt ledd til paragraf 8-1:

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

- For
- Mot

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

Styret anbefaler årsmøte å vedta endringen.

- For
- Mot

Sak 14 Fellesareal-dørmatter

Det er lov å ha dørmatte.

For

Mot

Sak 15 Tillatelse av dørmatter foran egne inngangsdører

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

For

Mot

Sak 16 Uteareal fellesområde

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

For

Mot

Sak 17 Styremedlem fratedelse og opprykk varamedlem

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

For

Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lars Harald Langøy

Morten Granhaug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Elin Reierstad Walstad

Mette Løkken-Gylder

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Per Erik Bergersen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER

for

Skårerbyen 2 Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Se også informasjon om sameiet på <https://vibbo.no/skarerbyen-2>

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor og oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og godt naboskap kjennetegnes ved at man viser ansvar for hverandre og bygningsmassen, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

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

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

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

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

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

§3. Orden i fellesområdene

I alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, lekeområder etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc. For å lette renhold skal det heller ikke være dørmatte, denne må i tilfellet plasseres inne i leiligheten.

Eventuelle navneskilt/dørskilt skal ikke festes på veggen i fellesområdet (korridoren), det skal heller ikke festes på døra med metoder som lager hull/varige merker, bruk skilt med dobbeltsidig tape.

Elektronisk dørlås er tillatt, men den skal fortrinnsvis være sølvfarget som opprinnelige dørlås/dørhåndtak.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Man er selv ansvarlig for enhver skade som man påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Brodde/piggsko skal ikke benyttes i/på fellesarealer, herunder korridorer og heis. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Hver seksjon har bod, beboere må selv besørge renhold i denne, boden skal låses uavhengig om boden er i bruk eller ikke. Det er ikke tillatt å lagre til tak, bodene er sprinklet, og dette må ikke tildekkes. Styret kan pålegge rydding i og renhold av bod. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje.

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

I garasjen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger, i tak/himlinger eller i rør/kanaler/kabelbroer/kabler og lignende.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv. som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesarealer.

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

§4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhus, korridorer, trapper, fellesareal og ved avfallsstasjonene er ikke tillatt. Det er ikke tillat å oppbevare avfall utenfor

egen seksjon, dette inkluderer balkonger, terrasser og markterrasser (plattinger). Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfall til sameiets renovasjonsløsning skal kun inneholde kildesortert restavfall. Papp, kartong, papir etc. må legges i egen papirbeholder, er det større mengder papp så må dette leveres til kommunens gjenbruksstasjon. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter utenfor sameiets område. Annen type restavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.

Det skal ikke på noe tidspunkt settes avfall utenfor avfallsstasjonene.

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Sameiet vil være tilknyttet avfallssugeanlegg, dette fordrer at man er nøye på hva som legges i sjaktene, da feil med dette vil medføre store kostnader til staking og reparasjon. Se egen instruks om dette.

§5. Postkasser

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette, størrelse 58*94 mm:

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer rørpropplegg må kun utføres av autorisert firma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

Elektrikerarbeid skal utføres av autorisert firma.

§7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier/beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten og at brannvarslere ikke er tildekket eller på annen måte deaktivert. Det henstilles til å vise aktsomhet ved bruk av åpen flamme, som stearinlys og biopeiser.

Leilighetene er utstyrt med komfyrvakt, disse må ikke tildekkes eller deaktiveres på noen måte.

Seksjonseier og leietager plikter å sette seg inn i hvordan man betjener brannvarslingsanlegget ved utilsiktet utløst alarm. Eventuelle kostnader til utrykning fra brannvesen eller vaktsselskap vil viderefaktureres seksjonseier.

På takterrasser og i fellesarealer er røyking og bruk av åpen ild og engangsgriller ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i sameiets fellesarealer til lading av sykler, sparkesykler, biler og lignende.

§8. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal det påses at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, også dører i forbindelse med garasjen og boder.

Fellesdører skal aldri blokkeres i åpen stilling.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via døråpneranlegget eller via hovedinngangsdører, uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygget og garasjen.

Det er ikke tillatt å leie ut, eller låne ut, garasjeplasser til personer/foretak som ikke bor i sameiet.

Det er ikke tillatt med misbruk av de grønne nødboksene ved dørene, disse er kun til nødbruk ved rømning.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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

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

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

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

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

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

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

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

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

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

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

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

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

Dyrehold er tillatt for inntil to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

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

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

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

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

§11. Meldeplikt

Beboer/seksjonseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter beboer/seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

§12. Fasadeendringer/Fellesanlegg

Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av utvendige lamper, oppsett av solavskjerming, endring av utvendige farger, endring av rekkverk, utvidelse markplattning, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret. Parabol, antenne og tilsvarende er ikke tillatt.

Videre kreves styres godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv før styret kontaktes. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Ref vedtektene:

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UMLEIE SKÅREBYEN 2 SAMEIE

Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter jfr. kapittel 2.

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

Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlatelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter.

Unnlatelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet.

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

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på <https://vibbo.no/skarerbyen-2> under «Min profil»

PARKERINGSPLASS

Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.

INFORMER OM VÅRE NETTSIDER

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

ERKLÆRING Skårerbyen 2 Sameie

• Seksjonseier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie. Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bolig i sameiet.

Sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

- Leietaker og seksjonseier vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som leietager, eller noen i dennes husstand, måtte påføre person eller fellesarealer innvendige og utvendig, for eksempel ved hærverk, oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.
- Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- Hvis seksjonseierens eller brukerens (leietaker) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens (leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
- Denne erklæring betraktes skal inngå som vedlegg til husleiekontrakten mellom eier og leietaker. Kopi av signert erklæring skal sendes til styret i sameiet. Skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Styret benytter Vibbo for kommunikasjon med beboere, leietager plikter å registrere seg på Vibbo.

Utleier må informere leietager om leilighetens tekniske innretninger.

Eier: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

P-plassnummer: _____

Leietaker: _____ Leietaker: _____

E-post: _____ E-post: _____

Mobilnr: _____ Mobilnr: _____

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Leietakers underskrift:

....., den/..... Leietakers underskrift: