

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Madeleine Myhre-Tørres
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: madeleine@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202250081 . Vår ref.: 6919-1-090

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerløkka 2 Sameie
Organisasjonsnr: 935587654
Seksjonseier: Sharma, Robin Kumar
Adresse: Ingvald Kristiansens Gt 3, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 90
Gnr. 101
Bnr. 204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94716770.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Garasje: Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 2, som eies og driftes av Thongård AS. Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører. Plassnummer må fremkomme i salgsmeldingen. Garasjeplass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Det tilfaller forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prislister. Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren (felleskostnader).
- Årsoppgave blir første gang 31.12.2025 i løpet av månedsskifte januar/februar 2026.
- Ingen lån registrert på selskapet.
- Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 466,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent velforening pr. mnd.	200,00	
Premium pr. mnd	200,00	
Felleskostnader likt bolig	250,00	
TV/internett	299,00	
Felleskostnader brøk bolig	1 517,00	

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller via telefon 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6919

SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 17:00, Møterom i Thonhallen, Skårerløkka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Informasjon fra Thon Eiendom
6. Informasjon fra forretningsfører, OBOS
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERLØKKA 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.

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Christian Førde

Forslag til vedtak

Enstemmig valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokoll foreslås Kari-Anne Lindland. Som protokollvitner foreslås Navn Navnesen og Navn Navnesen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Informasjon fra Thon Eiendom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vil informeres om:

- Varme og varmt vann, Lyse/Smartly
- TV/Data, Telia
- Informasjon om innflytting

Styrets innstilling

Saken tas til etterretning

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning

Sak 6

Informasjon fra forretningsfører, OBOS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sak tas til etterretning

Forslag til vedtak

Sak tas til etterretning

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiet er allerede registrert i Brønnøysund med tre styremedlemmer fra Thongård AS. Det er i tillegg ønskelig å velge inn ytterligere to medlemmer av de som skal flytte inn nå i sommer/høst for å komplettere styret til å bestå av representanter både fra utbygger og øvrige sameiere.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 6919 Selskapsnavn: SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 935587654

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 17:00, Møterom i Thonhallen, Skårerløkka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

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

Som møteleder foreslås Christian Førde

Forslag til vedtak:

Enstemmig valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokoll foreslås Kari-Anne Lindland. Som protokollvitner foreslås Gøran Berntsen og Hanne A. Lundh.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland foreslått. Som protokollvitner ble Gøran Berntsen og Hanne A. Lundh foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Informasjon fra Thon Eiendom

Det vil informeres om:

- Varme og varmt vann, Lyse/Smartly
- TV/Data, Telia
- Informasjon om innflytting

Styrets innstilling

Saken tas til etterretning

Forslag til vedtak:

Saken tas til etterretning

✓ Vedtatt.

6. Informasjon fra forretningsfører, OBOS

Styrets innstilling

Sak tas til etterretning

Forslag til vedtak:

Sak tas til etterretning

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Sameiet er allerede registrert i Brønnøysund med tre styremedlemmer fra Thongård AS. Det er i tillegg ønskelig å velge inn ytterligere to medlemmer av de som skal flytte inn nå i sommer/høst for å komplettere styret til å bestå av representanter både fra utbygger og øvrige sameiere.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Istre

Dusan Stajic

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Rune Istre

Dusan Stajic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Felix Muhigana

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Felix Muhigana

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549733151

Dokument

Årsmøteprotokoll Skårerløkka 2 SE

Hoveddokument

3 sider

Initiert 2025-06-17 18:04:13 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL1)

Ferdigstilt 2025-06-17 20:28:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Christian Førde (CF)

Signert 2025-06-17 18:13:24 CEST (+0200)

Gøran Berntsen (GB)

Signert 2025-06-17 20:28:33 CEST (+0200)

Hanne Astrup Lundh (HAL)

Signert 2025-06-17 19:36:34 CEST (+0200)

Kari-Anne Lindland (KL2)

Signert 2025-06-17 18:04:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt 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>



Egenerklæring

Ingvald Kristiansens gate 3, 1461 LØRENSKOG

07 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ingvald Kristiansens gate 3

Postadresse

Ingvald Kristiansens gate 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Sharma, Robin Kumar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Sharma, Robin Kumar

Date

2026-01-07

Identification

 **bankID** Sharma, Robin Kumar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sharma, Robin Kumar

07/01-2026
16:12:21

BANKID

VEDTEKTER
FOR
SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerløkka 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.04.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 290 seksjoner hvorav 159 i byggetrinn 2 og 131 i byggetrinn 3 på eiendommen gnr. 101, bnr. 204 i Lørenskog kommune. 2 av seksjonene i byggetrinn 3 er næringsseksjoner, mens resterende seksjoner er boligseksjoner.

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse, se særlige bestemmelser om dette i punkt 3.3.

Boligseksjonene har også eksklusiv tilgang til smørebod, sykkelparkering og sykkelverksted, samt areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom), jf. også punkt 3.3.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Sameiet vil bli eier av en ideell andel av felles uteoppholdsarealer på utendørs parkdekke, gnr, 101 bnr. 221 («Aktivitetsparken») i et tingsrettslig sameie. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av styret for Aktivitetsparken i separate vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Takterrasser fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene og har en membran som ikke må skades. Arbeid på eller inntil takterrassen som kan føres til at membran skades må derfor unngås.

Varmepumper tillates på takterrasser (ikke balkonger) etter forutgående søknad til styret.

Seksjonseiere med takterrasse må selv besørge og bekoste installasjon av eventuell varmpumpe.

Installasjon av varmpumpe skal følge følgende retningslinjer:

- Det bør velges en modell som er tilpasset nordisk klima fra en anerkjent leverandør.
- Montasje må utføres av autorisert firma.
- Gjennomføring i vegg skal dokumenteres (bilder og/eller tegning) og sendes inn til styret.
- Eventuelle skader som følge av montering/gjennomføring er seksjonseiers risiko og ansvar.
- Utedelen av varmpumpen må plasseres på egen takterrasse under rekkverkshøyde og på hensynsfullt vis med tanke på naboer og støy.
- Varmepumpen skal monteres på avvibrert gulv og ikke på vegg.
- Varmepumpen skal ha et lavt støyvolum, som er tilpasset boligblokker og er ihht. anbefaling fra leverandør.
- Driften av kjølingen/varmpumpe skal følge sameiets husordensregler/vedtekter med hensyn til stilletid.
- Kondensvann fra utdelen av varmpumpen må frostsikres for å motvirke ising, samt ledes til sluk slik at det ikke oppstår risiko for skade eller for øvrig er til sjanse for naboer.

Seksjonseiere som installerer varmpumpe, har det fulle og hele vedlikeholds- utskiftings- og reparasjonsansvar for denne.

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) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på

eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) For næringsseksjonen(e) gjelder følgende særskilt:

- Eier av næringsseksjonen(e) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan ikke plasseres høyere enn underkant av balkongdekke i 1. boligetasje i bygg J. Skilt som skal belyses kan kun belyses ovenfra og ned. Skilt med intern belysning kan kun plasseres under balkong. Eier av næringsseksjonen(e) er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.
- Varelevering til næringsseksjonen(e) vil skje via Emaljeplassen.
- Næringsseksjonen(e) har fri adgang til å utføre innvendige bygningsmessige endringer, såfremt slike endringer ikke berører bærende elementer eller påvirker bygningssikkerheten eller brannprosjektering for øvrig. .
- Næringsseksjonen(e) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen(e) iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

- (1) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C, samt smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i underliggende parkeringskjeller/anleggseiendom.
- (2) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av alle fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene, herunder inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen(e) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen(e) og/eller tilleggsdeler til næringsseksjonen(e), eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen(e)/tilleggsdeler.
- (3) Næringsseksjonen(e) skal ha eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen(e) på bakkeplan. [Dette rettigheten kan bli tidsbegrenset avhengig av antall næringsseksjoner.]

3-3 Særskilte bestemmelser

(1) Selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C

Boligseksjonene disponerer et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse (inkl. toalett, utekjøkken og takterrassehus) i bygg C.

Fasilitetene kan leies av boligseksjonene mot et vederlag som styret fastsetter. Takterrassen er tilgjengelig for alle boligseksjonseierne når den ikke er leid ut til private arrangementer.

Styret er ansvarlig for å føre oversikt over ledig kapasitet over de ulike fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet ved bruk av de ulike fasilitetene, se vedlegg X.

(2) Smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller

Boligseksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring eksklusiv bruksrett til smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom). Denne bruksretten gjelder seksjonseiers private bruk. Sameiet har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold (inkl. utskifting) av disse fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av Thongård AS ved bruk av fasilitetene, se vedlegg X.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Generelt

(1) Parkeringsplasser for sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. 101 bnr. 211 i U2 (og muligens noe i U1). Denne anleggseiendommen skal etter planen sammenslås med en annen parkeringskjeller/anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 224, som deretter skal resekjoneres. Parkeringsplasser tilordnet sameiet planlegges organisert i en egen seksjon i den sammenslåtte anleggseiendommen med tinglyste rettigheter. Det vil gjelde egne vedtekter/ordensregler for parkeringskjelleren, hvor det fremkommer hvilke sameier som disponerer hvilke seksjoner/plasser. Styret i sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen av parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass.

(2) [Selger kan fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap eller innenfor boligselskapene som inngår i prosjektområdet / reguleringsplanen for Skårer vest felt 8. Dette vil også avhenge av hvilke krav som kommunen stiller ved fradeling av eiendommer. Dette punktet er ikke endelig fastsatt, så det kan bli betydelige endringer.]

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Seksjonseierne er kjent med at dersom en seksjonseier i sameiet med rett til bruk av parkeringsplass har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen seksjonseier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at seksjonseier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han

eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

(2) Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

(3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(4) Det er en HC-plass, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til en parkeringsplass kan knytte seg til det ladeanlegg som parkeringen er forberedt for. Seksjonseier kan kun forholde seg til aktør som til enhver tid drifter og vedlikeholder anlegget. Det er ikke lov å inngå egne eller særavtaler for lading av elbiler. Det er utover dette ikke lov å lade biler via vanlig stikk i anlegget. Seksjonseier må forholde til den til enhver tid valgte ledeleverandøren iht. kostnad og betalingssystem. Det er drifter av P-anlegget som er ansvarlig for valg og fremforhandling av leverandør til ladesystem.

Det er kun anledning for HC-plasser å etablere vanlig stikk. Disse stikk kan ikke benyttes til å lade bil.

(2) Ladeanlegget i garasjen er forberedt slik at alle P-plasser vil kunne dekkes av lading (såkalt primærladenett). Kostnader for etablering av ladepunkt inklusive kabel fra ladeboks til primærladenettet og driftssetting dekkes av seksjonseier. Seksjonseier må forholde seg til enhver tid valgte leverandør som drifter ladeanlegget iht. bestilling av ladeboks, betalingsmåte for drift og vedlikehold av anlegget samt betalingsprinsipp av ladeforbruket.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, waterguard, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Eventuell pergola på takterrasse
- k) Ev. lekkasjestopper i leiligheten
- l) Ventilasjonsfilter og vedlikehold av ventilasjonsaggregat som tilhøre boligen
- m) Batterier tilhørende gulvtermostater og tilsvarende.
- n) Drift og vedlikehold av varmepumper

(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.

(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) For å unngå lekkasjer skal seksjonseierne påse at snø fjernes 0,5 meter ut fra vinduer og dører på balkonger/terrasser/takterrasser.

(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.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også offentlig passasje inn til Aktivitetsparken. Passasjen skal driftes og vedlikeholdes i henhold til kommunens retningslinjer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Inklusive måleranlegg for varmt vann, varme, gulvvarme og 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.

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

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder også sluk på takterrasser tilhørende den enkelte seksjon. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Overordnet prinsipp

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det kommer frem av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype

(næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen(e), skal eier av denne/disse seksjonen(e) belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen(e) og boligseksjonene inngå separate driftsavtaler.

”Næringsseksjonen(e)” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om endelig antall næringsseksjoner i sameiet.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(2) Eier av Næringsseksjonen(e) [snr. xx [og xx]] skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen, herunder også varemottak
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen (avgiften kan bli fakturert direkte til næringsseksjonen(e) fra kommunen)
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen
- Dersom ROAF (Romerike Avfallsforedling) ikke godkjenner felles avfallshåndtering med boligseksjonene, må næringsseksjonen(e) besørge og bekoste egen avfallshåndtering.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

Næringsdelen betaler i tillegg et beløp stort kr 5000 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til og bruk av felles avfallssystem og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

[Ved to eller flere næringsseksjoner: Fordelingen mellom eierne av Næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.]

(3) Eierne av Boligseksjonene (snr. xx-xx) [inkludert eventuelle boder seksjonert til næringsseksjoner] skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av samtlige heiser
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til bookingssystem, porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen og fellesarealer.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse
- Drift og vedlikehold av smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder også sameiets eierandel i Aktivitetsparken

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, med unntak av kostnader til kabel-tv og bredbånd som fordeles med lik andel per seksjon.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles etter sameiebrøk:

- Bygningsforsikring
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles med lik andel per seksjon:

- Kostnader til forretningsførsel,
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Arbeidsgiveravgift
- Andre administrasjonskostnader

(6) Følgende kostnadselementer betales av den enkelte seksjon etter målt forbruk

- Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann
- Strøm (privat abonnement)
- Ev. kjøling

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

(8) Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtekter/ordensregler tilknyttet garasjelegget.

(9) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse.

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

(11) Listene i ovennevnte kostnadselementer er ikke uttømmende, og vil påvirkes av de til enhver tid avtalene sameiet og seksjonseier evt. inngår.

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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.

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 to 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, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. 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.

Styret skal stille med 1-2 representanter til styret i Aktivitetsparken.

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) 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 og gjennomføring av 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:

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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 boligseksjon én stemme og næringsseksjonen(e) 5 stemmer, 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) 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 besluttet 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.

12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle seksjonseierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Representanter fra utbygger vil inneha tre styreverv i sameiet frem til byggetrinn 2 og 3 er ferdigstilt, seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte sameiets interesser på vegne av seksjonseierne i denne perioden.

Etter hvert som prosjektet ferdigstilles vurderes det om styret suppleres med flere representanter fra kjøperne/beboerne.

2. Leilighetene og fellesarealene i sameiet ferdigstilles og overtas etappevis. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på seksjonseierne i henhold til disse vedtekter også om hjemmel ikke er overskjøttet.
3. Kostnader som direkte knytter seg til sameiets drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse rett til å viderefakturere seksjonseierne iht pro & contra avregning.
4. Utbygger har rett til å benytte fellesarealer og sameiets eiendom for øvrig til anleggsarbeider og oppbevaring av materialer etc. frem til seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Slik bruk skal innrettes på en måte som er minst mulig til sjenanse for seksjonseierne.
5. Seksjonseierne er innforstått med at det frem til alle seksjonene er overlevert nye kjøpere vil pågå anleggsarbeider og dertil hørende støy og ulemper i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

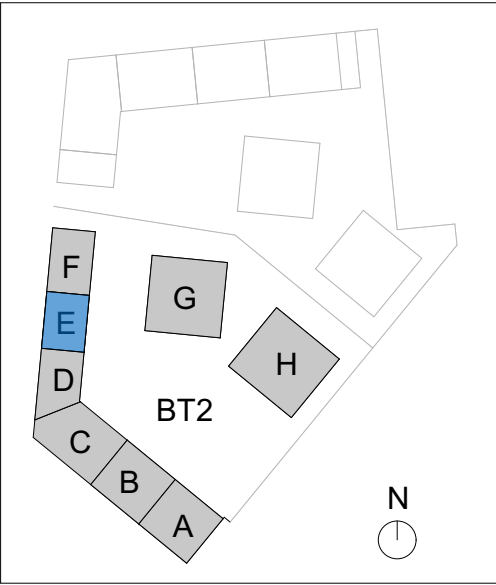
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet (byggetrinn 2 og 3) er ferdigstilt og eiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøttet til seksjonseierne.

SKÅRERLØKKA - Felt B3 BT2

E.0101

BRA: 41 m²
P-ROM: 41 m²
ROM ANT: 2R
TERRASSE: 8 m²
ETASJE: PLAN 01

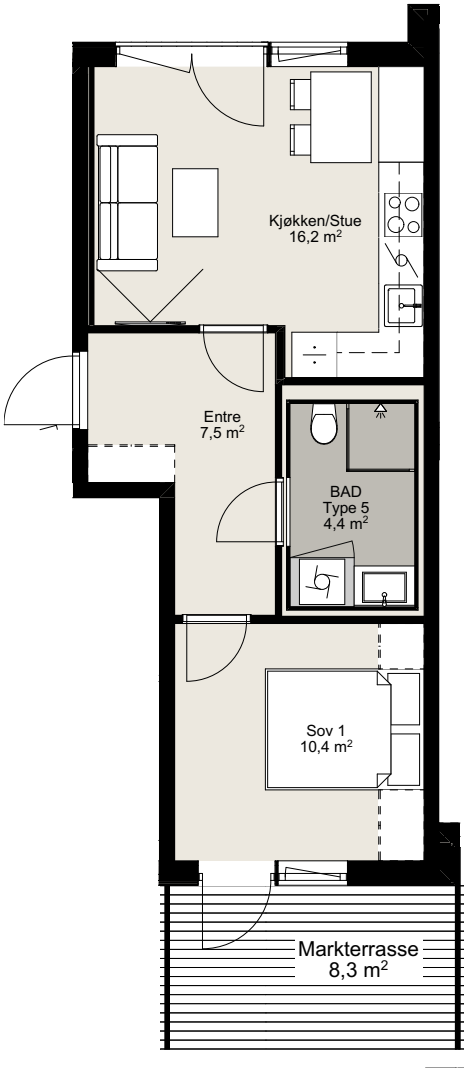


 = Plass til vaskemaskin og kondensstørtrommel

Forbehold:
BRA er målt innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter. P-rom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderober/WIC og veggene til disse. I P-rom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er). Også arealer for ganger/trapperom i boligen inngår i beregningen av P-rom. Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leiligheten er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige. Ved angivelse av boligens totale P-rom og BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. Det samme gjelder for uteplass. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige omdisponeringer av areal, møblering og nedføring av himling internt i boligen. Produkter/møbler som er vist med sorte linjer og i grå farge inngår ikke i standardleveranse. Kjøkken er kun foreløpig og endelig plassering av funksjoner skjer fbm detaljprosjektering.

SKALA 1:100

PLAN 01



FASADE VEST



Thongård AS
Stenersgata 2
0184 Oslo
www.thoneiendom.no
www.olavthon.no

arkitektene
fosse og aasen as

Skippergata 33
0154 Oslo
T:22 47 43 40
E: post@fosseaasen.no

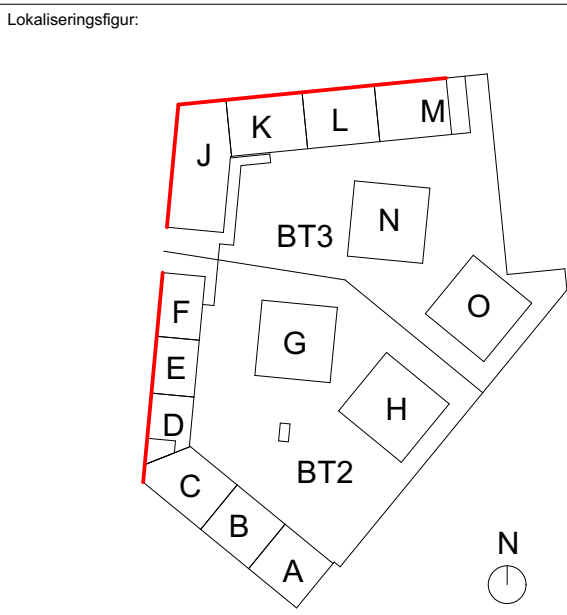
Dato: 16/02/21
Rev: 04/07/23



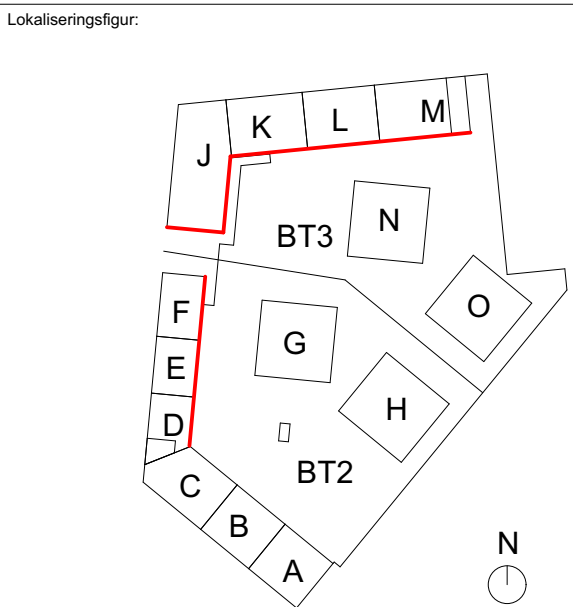
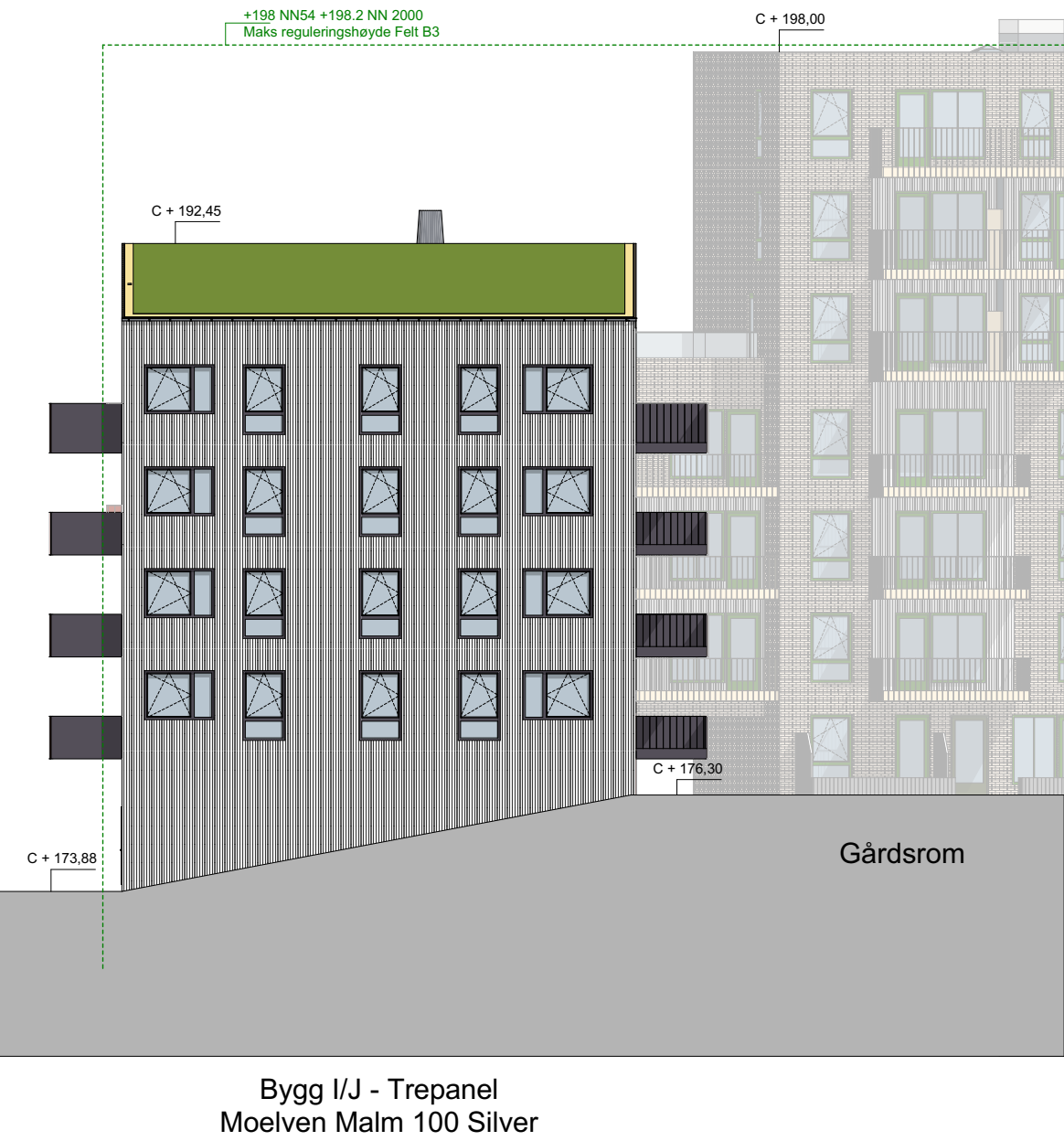
- TEGNFORKLARING
- Elendomsgrense
 - Formålsgrense
 - Planavgrensning
 - Omriss p-kjeller
 - Bygningsliv / Takoverbygg
 - Rømningsvei / inngangspil
 - Fotskraperist, ref. ARK og 1,5x1,5m
 - Horisontalfelt
 - Oppstillingsplass: Renovasjon / Trafo / Brann
 - Ekstisterende koter
 - Nye koter, ekv. 10cm
 - Høybrekk
 - Fallpil
 - Håndløper / Håndløper på fasade / Rekkverk
 - Kantstein B12cm / B30cm
 - Kant storgatestein / Stålkant / Kant i tre
 - Betongmur / Levegg
 - Åpen vannrenne / Acodrain
 - Singel langs fasade, 15cm under OK gulv
 - Stålkonstruksjon til lek og trening
 - Trapp i granitt
 - Trapp m. overflate i betong
 - Oppmerksomhets- / Varselfelt
 - Åpen renne og regnbed med kulestein
 - Belegg: Asfalt / betong
 - Komprimert grus
 - Fallsand / sandkassesand
 - Fallunderlag, Gummidekke
 - Kunstgress
 - Gressarmering
 - Smågatestein i granitt, Farge: Grå / Rød
 - Gangbaneløper i granitt
 - Markterrasse og tredekke
 - Sedummatte
 - Plen / Eng
 - Busk/stauddefelt
 - Regnbed / Vadi
 - Nye trær
 - Nye busker
 - Prydgress
 - Løse sittemøbler / avfallsbeholder
 - Benker og fastmonterte møbler
 - Mastbelysning: Sky Park / Multispot / Veilysarmatur
 - Pullerbelysning: iRagno / Sky Bollard
 - Veggarmatur
 - Kum ref. RIVA / Kum AFS
 - Sluk i grønt terreng / Sluk på fast dekke

H	Flytting av BOP langs bygg B 1 meter	13.11.2023	HL
G	Justert trapper mot RPG som følge av feil på punktsky	05.10.2023	HL
F	Fjerne returpunkt og flytte sykkelparkering som følge av dette	25.09.2023	HL
E	Justering iht innmålinger	20.09.2023	HL
B	Lagt til nytt returpunkt. Justert sykkelparkeringer.	26.01.2023	HØ
A	Til IG	20.12.2022	HØ/HL
Rev.	Reffelsen gjelder	Dato	Sign.
Oppdragsgiver:	Olav Thon Gruppen		
Prosjektnr:	32200010		
Tegningstittel:	Detaljprosjekt		
Dato:	20.12.22	Sjekk:	GFH
Tegnet:	HØ/HL	Kontr:	GFH
Målestokk/formot:	1:300 / A1		
	1:600 / A3		
Postboks 457 Skøyen 0213 Oslo Tlf. 23 13 12 00 landskapsplan.no post@landskapsplan.no	Tegning nr.: LA-04-1101		
	Rev.: H		

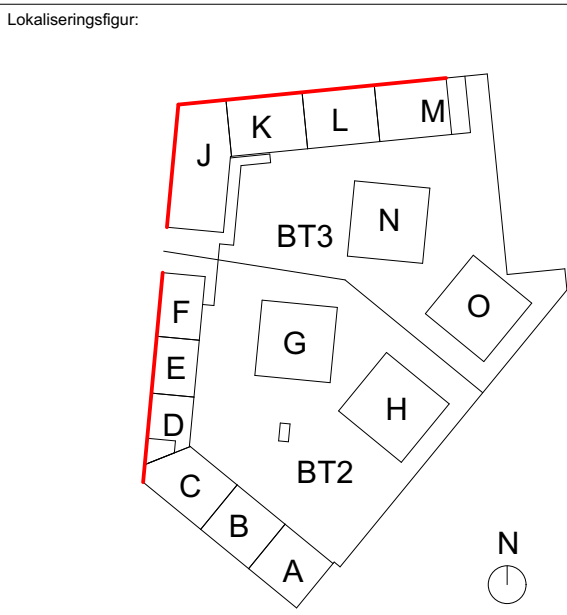
MERKNAD:
Det er levert byggeplan for
Skårertraktet.
Ikke en del av IG-søknad.



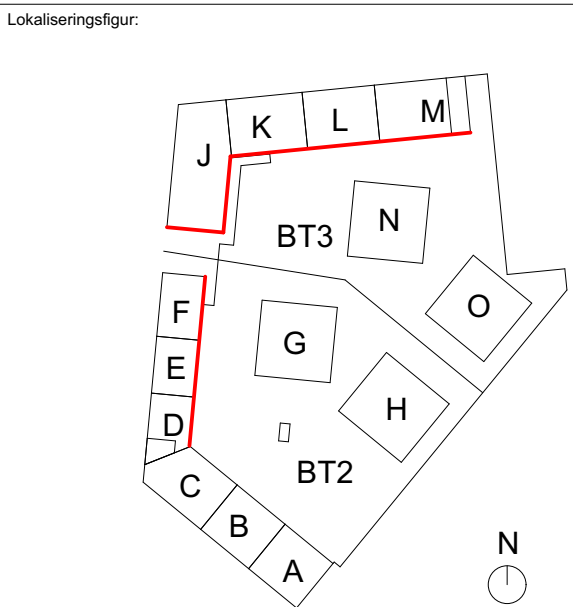
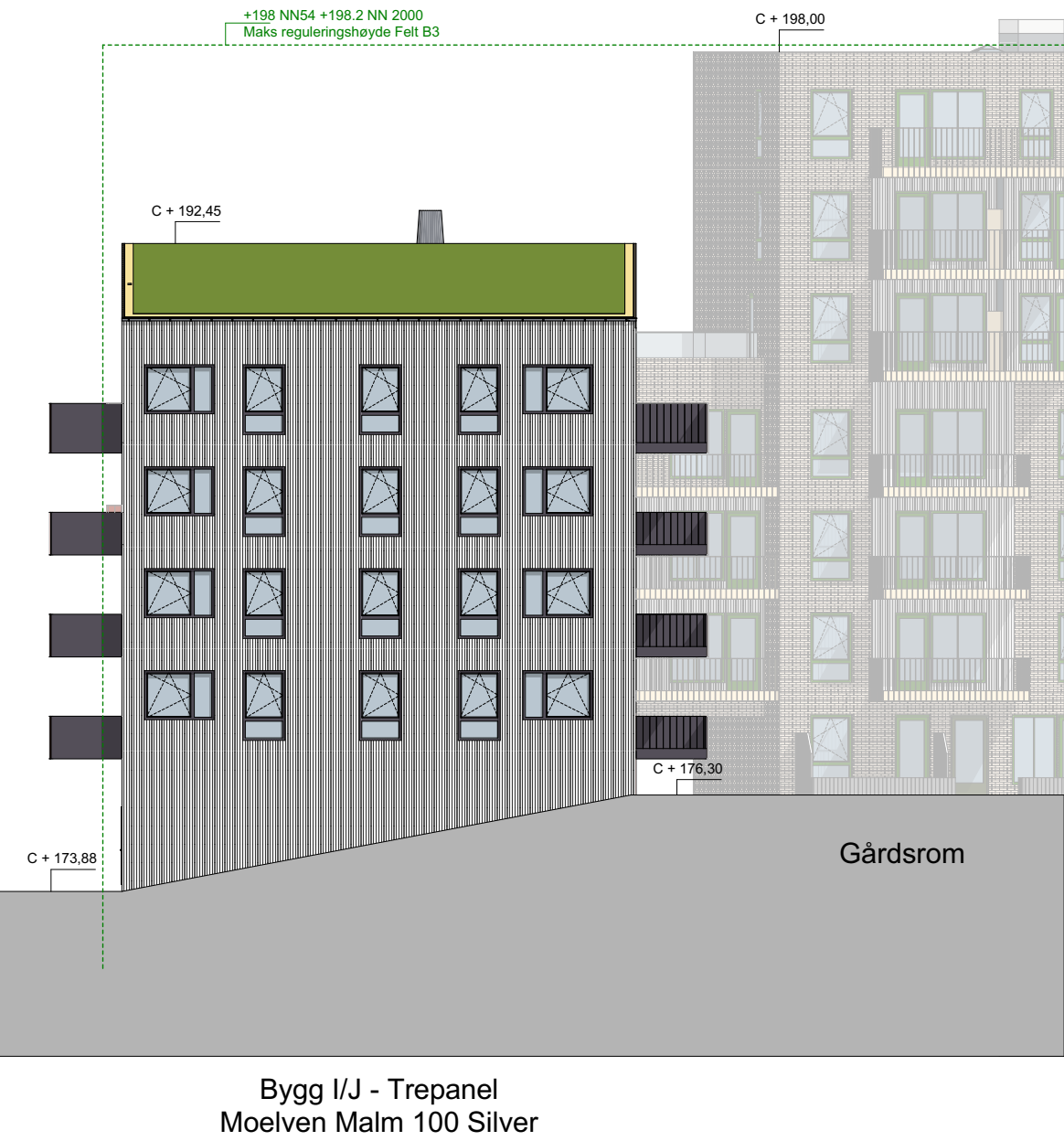
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



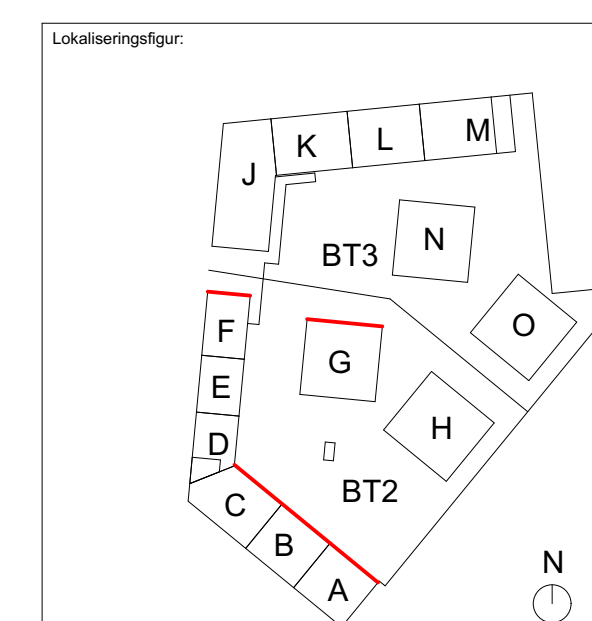
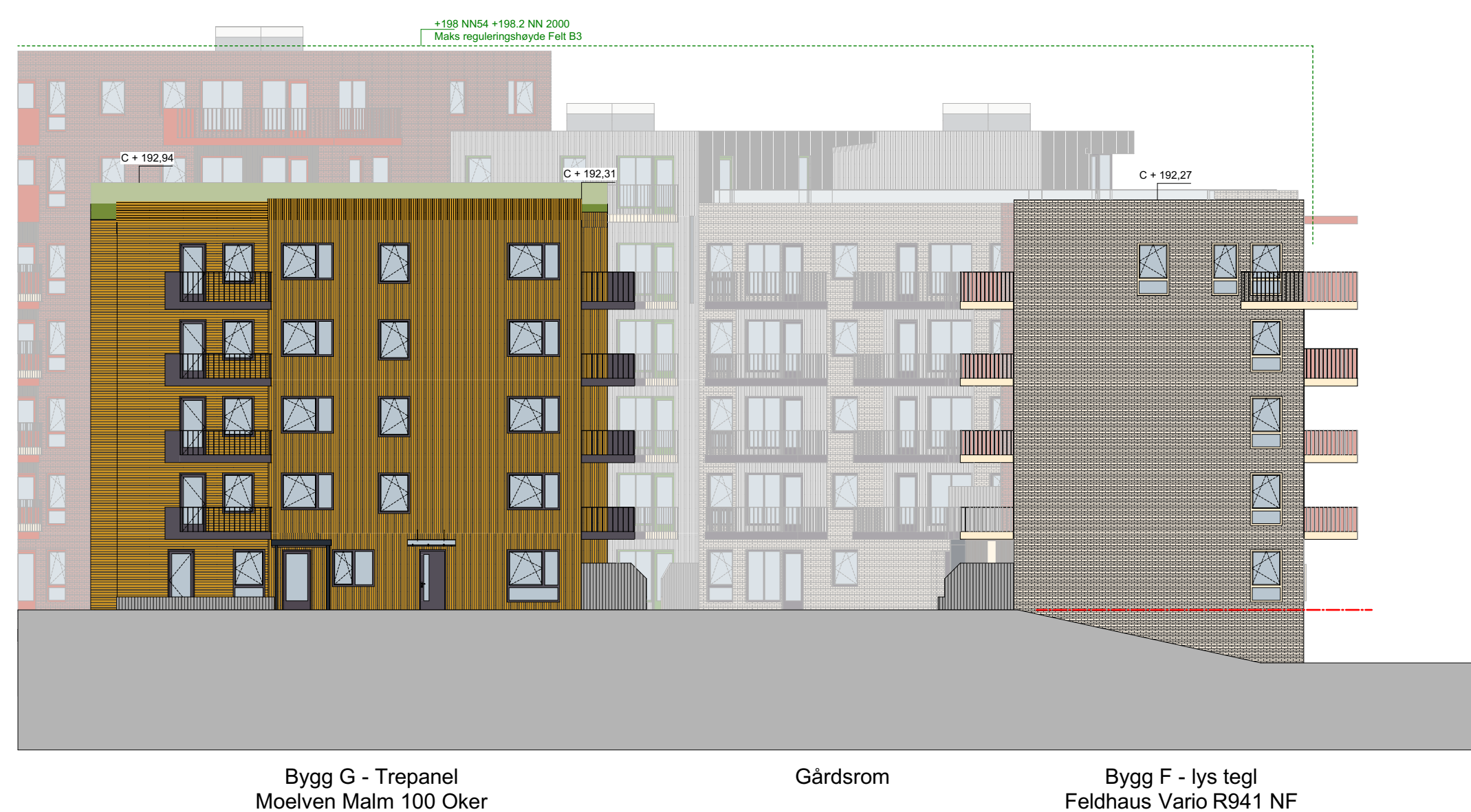
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



A	Panel, balk, detaljer, farge		14.09.23	FR					RA
Rev.	NR	Beskrivelse	Dato	Sign					Kontor
Prosjektnavn:									
Skårerløkka BT+3									
Navn på tegning:									
Fasade øst og nordøst / gårdsrom									
Tittelshaver					Entreprenør				
Olav Thon Gruppen AS					NP Bygg				
Stenersgata 2, 0184 Oslo					Tvetenveien 11, 0663 Oslo				
Projekterende arkitekt									
									
Eierendring:				Skippergata 33, 0154 Oslo		Tlf: 22 47 42 40			
Gnr/bnr 101/204, Lørenskog kommune						Tegn status:			
Saksnr.: 2212	Sign.: BB	Kontnr.: RA	Gjodtl.: RA						
Fag: Ark	Format: A1	Dato: 24.02.2023	Mål: 1:200	Tegn nr.:		Rev.:			
				A40-403		A			



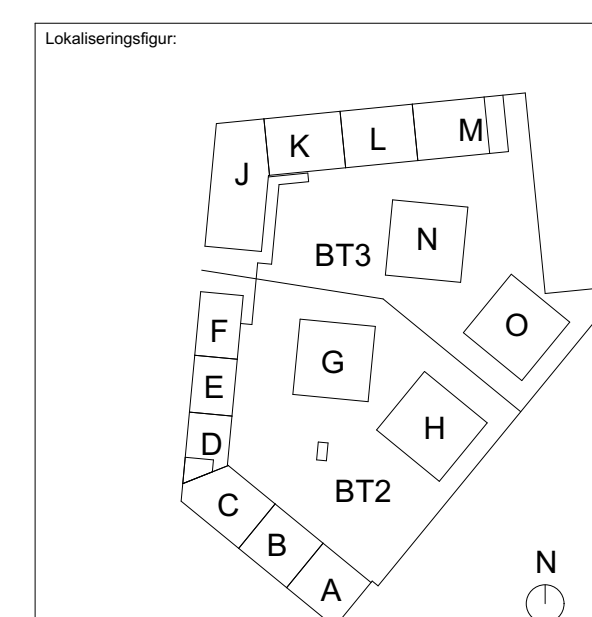
Bygg A - Rødbrun tegl
Feldhaus Sintra R685 NF



Bygg O - Trepanel
Moelven Malm 100 Sort



Bygg M - Rød tegl
Feldhaus Sintra R689 NF



A	Panel, balk, detaljer, farge					14.09.23	FR	RA	
Rev : N	Beskrivelse					Dato	Sign	Konst	
Prosjektnavn:									
Skånerløkka BT2+3									
Navn på tegning:									
Fasade sørøst og sørvest / utenfra									
Tilakshaver						Entreprenør			
Olav Thon Gruppen AS						NP Bygg			
Stenersgate 2, 0184 Oslo	OLAV THON GRUPPEN					Tvetenveien 11, 0663 Oslo			
Prosjekterende arkitekt									
									
Eiendoms: Skippervgata 33, 0154 Oslo					Tlf: 22 47 42 40				
Gnr/bnr 101/204, Lørenskog kommune									
Saksnr.: Sign.: Kontr.: Godtj.: Tegnr.nr.: Rev.:									
2212 BB RA RA									
Fag: Ark	Format: A1	Dato: 24.02.2023	Mål: 1:200	A40-404 A					



FASADE N - NORD



FASADE N - SØR



FASADE N - VEST



FASADE N - ØST



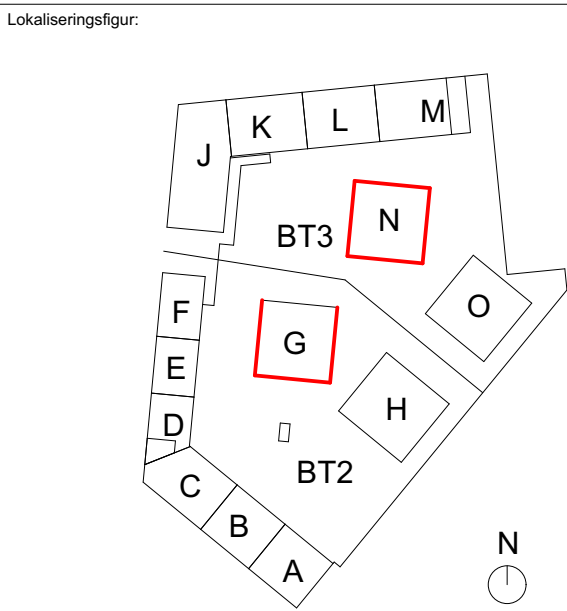
FASADE G - SØR



FASADE G - ØST

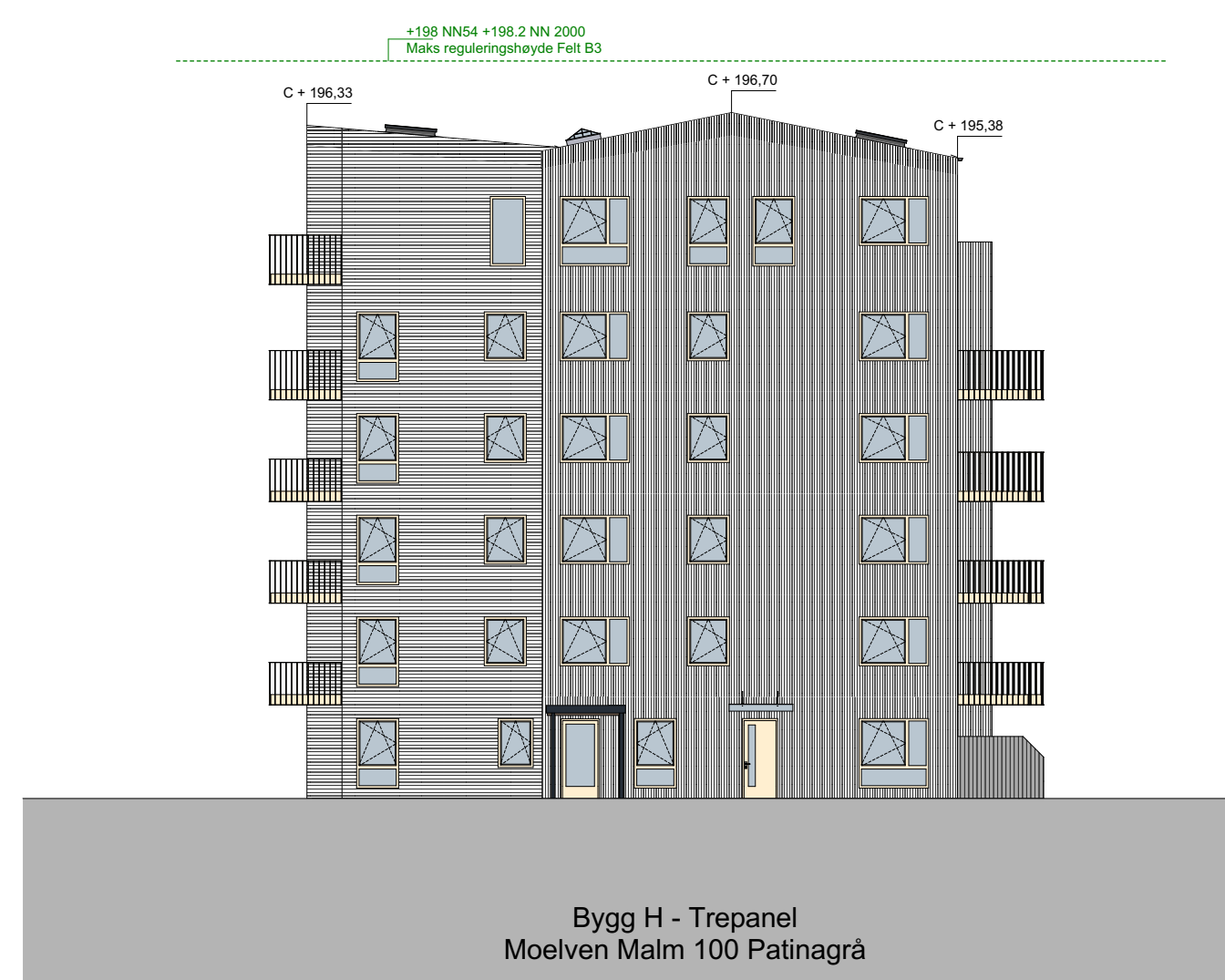


FASADE G - VEST

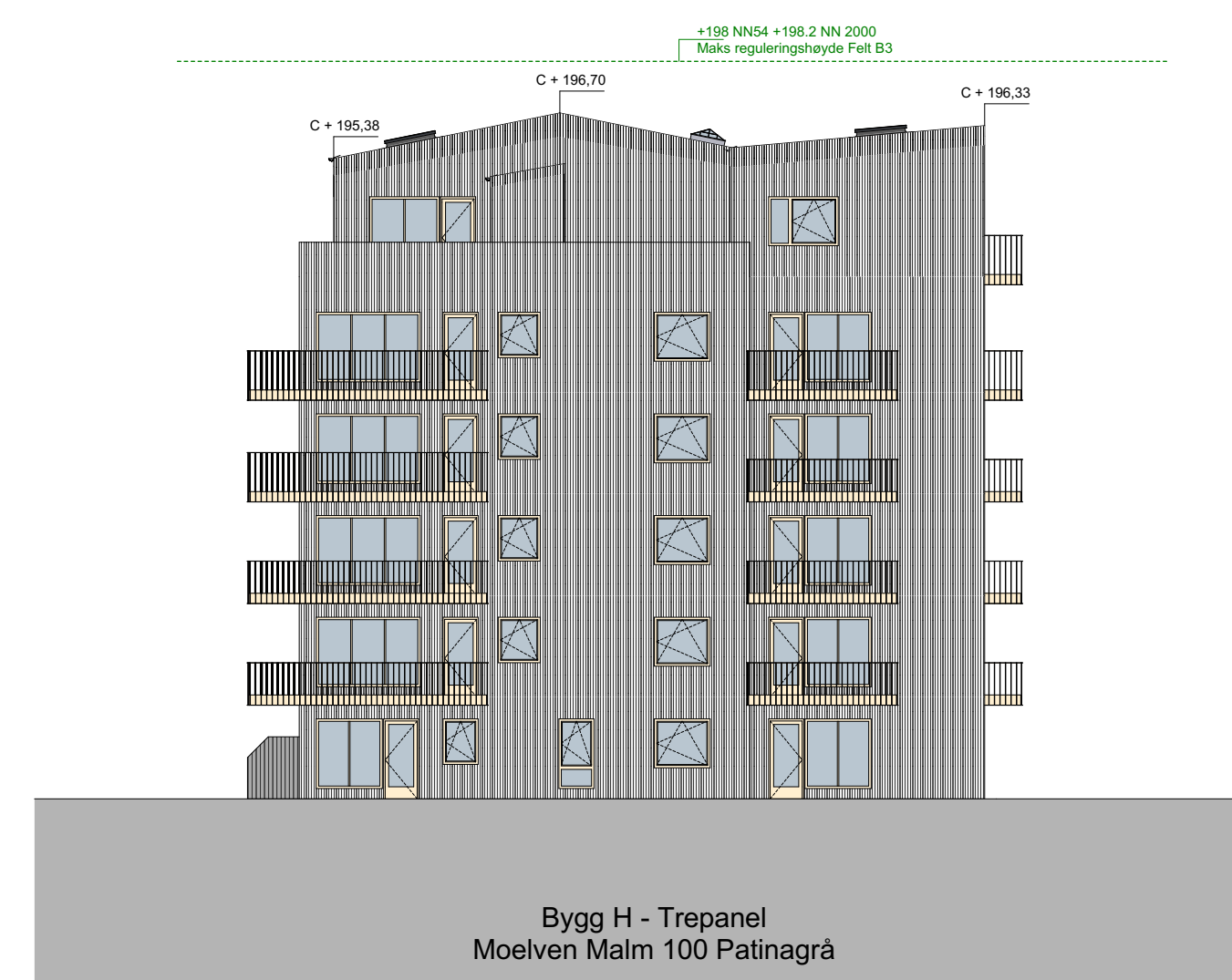




FASADE H - NORDVEST



FASADE H - NORDØST



FASADE H - SØRVEST



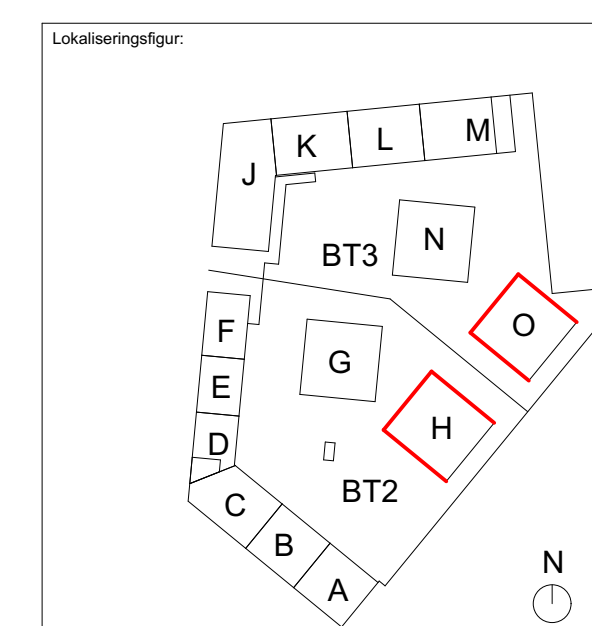
FASADE O - NORDVEST



FASADE O - NORDØST

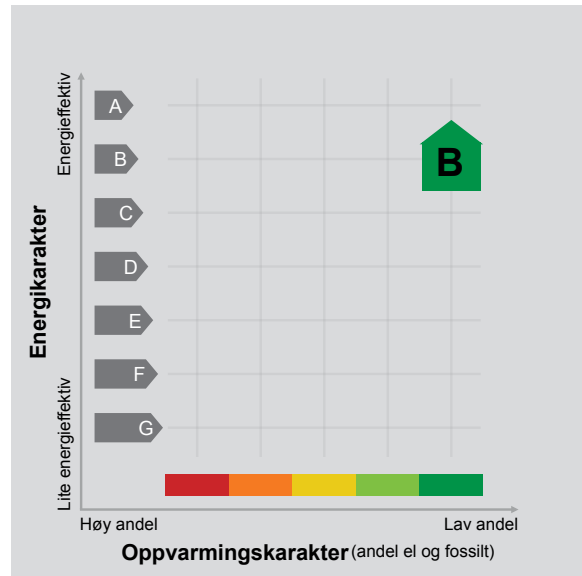


FASADE O - SØRVEST

[illegible]

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	SV8 ABCDEF
Antall registrerte enheter	115
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300964805
Merkenummer	Energiattest-2025-146101
Dato	15.07.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 6946

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (115)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0101	92	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0101	77	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0101	58	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0101	57	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0101	2	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0101	31	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0102	75	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0102	104	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0102	32	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0102	90	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0102	3	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0103	4	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0103	76	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0103	33	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0103	91	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0104	1	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0104	34	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0105	35	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0201	5	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0201	93	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0201	59	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0201	78	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0201	36	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0201	105	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0202	60	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0202	79	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0202	6	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0202	94	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0202	106	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0202	37	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0203	38	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0203	7	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0203	95	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0203	80	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0203	61	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0203	107	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0204	8	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0204	62	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0204	39	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0205	9	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0205	40	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0301	63	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0301	81	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0301	41	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0301	96	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0301	108	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0301	10	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0302	109	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0302	82	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0302	64	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0302	42	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0302	97	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0302	11	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0303	110	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0303	12	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0303	65	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0303	98	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0303	83	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0303	43	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0304	44	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0304	13	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0304	66	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0305	14	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0305	45	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0401	46	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0401	84	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0401	67	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0401	99	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0401	15	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0401	111	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0402	100	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0402	112	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0402	85	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0402	47	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0402	16	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0402	68	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0403	17	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0403	48	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0403	113	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0403	69	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0403	101	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0403	86	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0404	49	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0404	70	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0404	18	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0405	19	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0405	50	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0501	114	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0501	102	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0501	71	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0501	20	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0501	87	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0501	51	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0502	72	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0502	21	0	
Ingvald Kristiansens gate 3	300964805	H0502	103	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0502	88	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0502	52	0	
Ingvald Kristiansens gate 1	300964805	H0502	115	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0503	73	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0503	22	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0503	53	0	
Ingvald Kristiansens gate 5	300964805	H0503	89	0	
Ingvald Kristiansens gate 7	300964805	H0504	74	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0504	54	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0504	23	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0505	55	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0505	24	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0601	25	0	
Ingvald Kristiansens gate 9	300964805	H0601	56	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0602	26	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0603	27	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0701	28	0	
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0702	29	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Isak H. Wiiks gate 10	300964805	H0703	30	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	2 956 m²
Areal tak	1 236 m²
Areal gulv	1 237 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 320 m²
Oppvarmet BRA	6 946 m²
Totalt BRA	6 946 m²
Oppvarmet luftvolum	18 055 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,25 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,04 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,04 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	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	0,11
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	0,89
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

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	14.7.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	643 652 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	400 682 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	643 652 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	262 385 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	381 267 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	643 652 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,7 %
--------------------------------------	--------

Dato:
08.08.2025

Nabolagsprofil

Ingvald Kristiansens gate 3 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien	4 min
Linje 110, 110E, 310, 315	0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen	12 min
Totalt 14 ulike linjer	1.1 km
Lørenskog stasjon	8 min
Linje L1	3.6 km
Lillestrøm stasjon	11 min
Buss, flytog, tog	8 km
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	15.4 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	6 min
487 elever, 22 klasser	0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.)	13 min
582 elever, 28 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	16 min
308 elever, 15 klasser	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	14 min
310 elever, 28 klasser	1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	19 min
565 elever, 37 klasser	1.6 km
Mailand videregående skole	17 min
900 elever	1.5 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	2.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

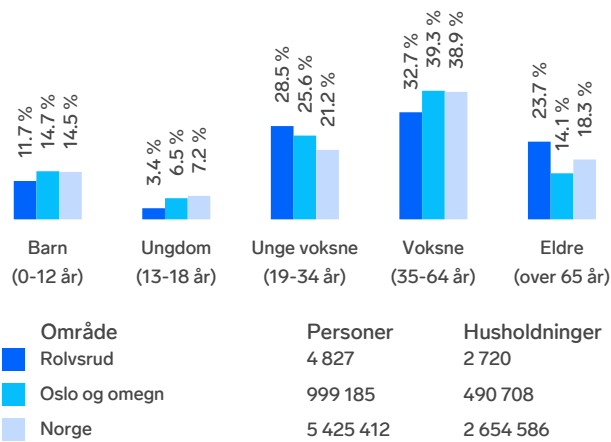
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	4 min
108 barn	0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år)	7 min
70 barn	0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år)	8 min
82 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Vestparken	2 min
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Skårer	3 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 86/100

Sport

- 

Triaden sportssenter
Squash

6 min 
0.5 km
- 

Rolvsrud stadion
Fotball, friidrett

8 min 
0.7 km
- 

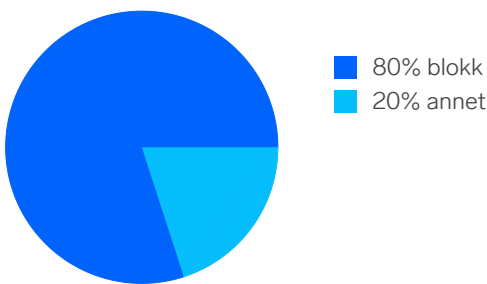
Mudo Lørenskog

2 min 
- 

Sporty 60+

4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

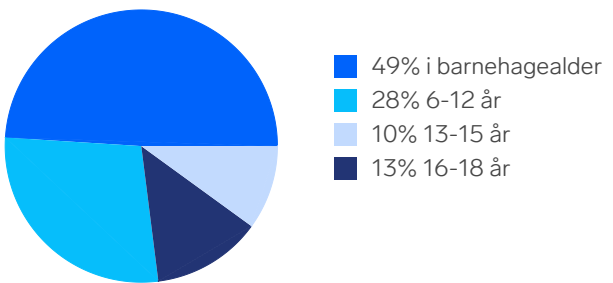
Triaden Lørenskog Storsenter

2 min 
- 

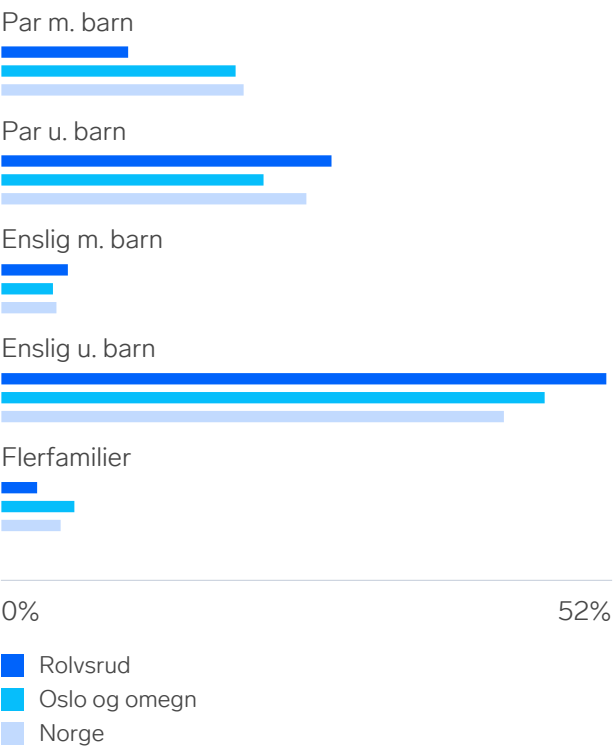
Boots apotek Triaden

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

