



NORDVIK

Skåreråsen 12

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Skåreråsen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
34	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Romslig og moderne 3-roms med fantastisk utsikt! Bad 2019 - Balkong på 13 m² - Garasje - Heis - Vvann/fyr inkl.

Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	9 496,-
Totalpris	3 633 482,-
Fellesgjeld	423 986,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 715,-
BRA-i	73 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1972
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Skåreråsen 12, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!

Dette er en lys, lekker og gjennomgående leilighet med god planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, badrom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 13 m² med flott utsikt og gode solforhold. I tillegg disponeres en garasjeplass og ekstern kjellerbod.

Leiligheten ligger i et attraktivt område med gangavstand til alle servicefunksjoner, kjøpesentre, skoler, barnehager og gode kollektivtilbud.

Verdt å merke seg:

- Lys og gjennomgående 3-roms i 9. etasje
- Disponerer to boder og garasjeplass
- Vestvendt balkong på hele 13 m²
- Nydelig utsikt fra balkongen
- Kjøkken oppusset 2020
- Bad oppusset 2019
- Heis i bygget
- Kort vei til alt!



Skåreråsen 12, 1473 Lørenskog
9. Etasje























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0106/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 69 i Skårertoppen 2 Borettslag, org.nr.
950581239

Selgere
Markus Heieren Skjærstad
Sara Zerouali

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 209 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
3 218 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
9

Antall soverom

2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
9. etasje:
BRA-i: 73 kvm. To soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
9. etasje BRA-i 73 m²: To soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 2 m²
- Bod i 9 etg. på 3 m²

Standard
Entré:
Velkommen! Boligen har en lys entré. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
I stuen er det god plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har store vindusflater med uhindret utsikt. Rommet er blitt oppgradert med en kul spilevegg bak TV-en, og veggflatene ble malt i 2023. I tillegg er det utgang til en vestvendt balkong på 13 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det gode solforhold, samt en flott utsikt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i åpen, sosial løsning mot stuen, og har en moderne IKEA-innredning fra 2020. Skapene har glatte, mørke fronter og det er satt inn benkeplate i laminat. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i praktisk ståhøyde, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har godt med benk- og skaplass, samt god belysning fra taket.

Bad:

Badet er pusset opp i 2019, gjort i regi av borettslaget. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Badet er innredet med vegghengt wc, innfellbare glassvegger, skap med glatte fronter, servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Over servanten er det veggskap med speilfronter.

To soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er montert garderobeskap i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Alle boenheter disponerer 1 garasje plass i parkeringshus. Plass nummer 902 i følge opplysninger gitt av selger.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)

27 gjesteparkingsplasser

40 utleieplasser ute

4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede

1 gjesteparkering for funksjonshemmede

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer. Kontakt styret ved behov.

Det tilbys utleie av eksta parkeringsplass. Det koster kr. 500,- pr mnd.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende

bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:

2023: Det er satt opp spilevegg bak TV-en, og veggen på soverommet er malt.

2020: Nytt Kjøkken

2019: Bad ble oppgradert i regi av styret/borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2019. Det ble utført i tidligere eiertid, og dermed er firmaets navn ukjent

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble fornyet i forbindelse med oppgradering av bad

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Kan forekomme en fasaderehabilitering

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort i tidligere eiertid.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro- kloden as 2020-08-04

Kjøkken:

- Trekking av nye tilførsler til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro, kjøleskap, vifte og stikk over benk og samt.

- Montering og tilkobling av stikkontakter og komfyrvakt.

- Montering og tilkobling av spotskiner og dimmer.

Stue :

- Trekking av nye kabler til lys og stikkontakter.

- Montering og tilkobling av stikkontakter, dimmer og taklamper.

Soverom 1:

- Trekking av nye kabler til lys og stikkontakter.

- Montering og tilkobling av nye stikkontakter, bryter og taklampe.

Soverom 2:

-Trekking av nye kabler til stikkontakter og bryter.

- Montering og tilkobling av nye stikkontakter, bryter og taklampe.

Korridor: Trekking av nye kabler og samt montering og tilkobling av stikkontakter, bryter og dimmer

Sikringsskap:

- Montering og tilkobling av to nye jordfeilautomater.

- Trekking av nye PN kabler 2,5mm

Balkong : Montering og tilkobling av Stikkontakt IP45.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Liten del av flisen i dusjen har falt av.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det er kanskje planlagt en fasaderehabilitering, da betongen må fornyes, og blokken må males på nytt.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggesgodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Det kommer kanskje en fasaderehabilitering som kan være litt omfattende.

- Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Beskriv: Det er uenighet i økning av felleskostnader grunnet fasaderehabilitering

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja. Beskriv: Fasaderehabilitering

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.05.2026

Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i pusset betong, og fl att oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Dører:
Ytterdør i tre, med elektronisk lås, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1995.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 13 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,18 meter. Himmelfretning: Vest.

VVS-installasjoner:
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmtvann. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduer.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vinduer: Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Dører: Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Sanitærutstyr (Bad - 9. etasje): Det er registrert mindre riss/sprekker i servanten.

Vannledninger: Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Tettemuff er mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vannbåren varme: Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: kjøleskap, mikrobølgeovn, platetopp, ovn og oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke boligen: vaskemaskin og fryser i boden.
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
Lampe på soverommet, lampe i stuen, plisségardiner og gardiner i stuevindue, garderobeskap på gjesterommet, garderobeskap på badet og veggfeste til TV. Solcellelykter i balkongen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten

samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 4 800 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 715,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, tv og internett, vaktmestertjenester, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr. 5 731,-
- Garasje og vedlikehold: kr. 400,-
- Sjøppelhåndtering: kr. 100,-
- Stipulerte avdrag: kr. 739,-
- Stipulerte renter: kr. 1 745,-

Det pågår prosjekt om fasaderehabilitering i borettslaget, dette vil på sikt øke felleskostnader og fellesgjeld. Styret opplyser per e-post 26.05.2026 at venter på en avklaring fra kommunen for å sette i gang med låneopptak og igangsettelse av prosjektet. Entreprenør er innstilt. Bankvilkårene er ikke ferdig, men de har antatt en økning i felleskostnadene på totalt kr 2 000,- pr enhet gjort gradvis gjennom prosjektets utførelse (ca 2 år). Dette vil

gjelde de 10 neste år (for dette prosjektet). Styret er optimistiske til ingen eller minimal økning om 10 år også.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 048 382,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 193 526,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgangen.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adresse Skåreråsen 12 og 16.
- Skårertoppen II Borettslag ble stiftet 01.01.1971.
- Styret kan kontaktes på e-post: styret.skarertoppen2@gmail.com
- Små daglige saker følges opp via facebook «Skårertoppen II Borettslag» og på fellesgruppen «Skåreråsen - vi som bor her».
- Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om sommer-vaktmestertjeneste.
- Borettslaget har avtale med Iver Hammerud om vinter-vaktmestertjeneste.
- Borettslaget har avtale med P-service om parkeringstjeneste.
- Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

Det ble vedtatt på tidligere generalforsamlingen at borettslaget skal igangsette rehabilitering av byggenes fasade. Prosjektet er ikke vedtatt pt. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilt. Prosjektet ble vedtatt utsatt på generalforsamling 18.06.2025. I forslaget ble det estimert en økning i månedlige felleskostnader per andel fra mellom kr. 4 750,- og 5 662,- avhengig av hvor mye lån som ble tatt opp og hvilke arbeider som ble prioritert.

Styret opplyser per e-post at det er en felles forståelse innad i borettslaget at det er naturlig for styret å jobbe videre med løsninger rundt prosjektet, selv om forslag om finansiering ble nedstemt under årets generalforsamling.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2026 STYRETS ARBEID 2025-2026

Styret har i perioden siden 25. august arbeidet aktivt med både vedlikehold, oppgraderinger, kostnadsbesparelser og forbedring av bomiljøet.

Vedlikehold og oppgraderinger:

Det er gjennomført flere tiltak for å forbedre fellesarealer og fasiliteter:

- Oppgradering av inngangsparti med ny benk og beplantning
- Oppussing av styrekontor
- Oppussing av treningsrom
- Oppgradering av velferden
- Maling av diverse dører og gitter
- Oppstart av malerarbeid i bodene
- Rydding og bortkjøring av gamle møbler fra ulike fellesrom
- Gjennomført rengjøring i boder og testet nye gulvløsninger

Tekniske tiltak og prosjekter:

Styret har arbeidet med større tekniske forbedringer og fremtidige investeringer:

- Fasaderehabiliteringsprosjektet er tatt opp på nytt og reprosjektet, med betydelige kostnadsbesparelser
- Prosjektet er sendt ut på anbud, og det er gjennomført utvidet energikartlegging
- Bytte av callinganlegg etter flere befaringer
- Gjennomført befarings av heis og innhentet et svært godt tilbud som blir en del av prosjektet
- Byttet ulike låssystemer

Økonomi:

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll:

- Reforhandlet de fleste avtaler med god besparelse
- Tenkt langsiktig ved investering

Kommunikasjon og forvaltning:

- Behandlet over 200 e-poster og fulgt opp sosiale medier
- Hengt opp styretavler for tydeligere informasjon til beboerne
- Tydeliggjort parkeringsregler og oppgradert parkeringsskilt
- Hatt jevnlig månedsoppdatering for å gi bedre innsikt i styrearbeid

Bomiljø og trivselstiltak:

Styret har også lagt vekt på trivsel og sikkerhet:

- Skiltet hundegård
- Skiltet skolevei for økt trafiksikkerhet
- Arrangert nabokaffe som velferdstiltak
- Avholdt ekstra dugnad

Oppsummering:

Styret har i perioden hatt veldig høy aktivitet med fokus på vedlikehold, oppgraderinger, økonomiske besparelser og styrking av bomiljøet. Arbeidet med større prosjekter og kostnadsreduksjoner vil gi positive effekter både på kort og lang sikt. Styret takker for tilliten og ser frem til videre arbeid for fellesskapet.

Styret opplyser per e-post datert 26.05.2026:

Vi venter på en avklaring fra kommunen for å sette igang med låneopptak og igangsettelse av prosjektet. Prosjektet er på ca. kr. 150.000.000,-. Entreprenør er innstilt. Bankvilkårene er ikke ferdig, men vi har antatt en økning i felleskostnader på totalt kr 2000kr pr enhet gjort gradvis gjennom prosjektets utførelse (ca 2 år) dette vil gjelde de 10 neste år (for dette prosjektet). Vi er og optimistiske til ingen eller minimal økning om 10 år også. Prosjektet vil gjelde rehabilitering av alle utvendige overflater, etterisolering, nye heiser dører og vinduer. Oppdatert brannsikkerhet og fornyelse av inngangspartier. Fargene blir av original opprinnelse med grå/hvit.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Ta kontakt med megler for å høre om forkjøpsretten.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 423 986,- pr. 30.04.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Långiver: HANDELSBANKEN

Rente: 4,95%

Type: Annuitetslån

Terminer: 12

Saldo: 88 189 294,-

Andel restsaldo: 423 986,-

Løpetid: 09.08.24 -30.12.50

Borettslaget er medlem av sikringsordning.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp

avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 30 340,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 1 293 056,-. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kroner 67 013 797-. Dette skyldes en økning i posten Rep og Vedlikehold, og kan sees i sammenheng med de vedlikeholdsprosjektene som borettslaget planlegger.

Vedtekter og husordensregler

Vedlagt følger husordensregler og vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Andelseier er forpliktet til å vaske svalgang og trappeoppgang ned til neste etasje. Dette rulleres mellom boenhetene via liste på felles oppslagstavle.

Dyrehold

Dyrehold er etter søknad til styret tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.
- Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.
- Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.
- Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.
- Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2 – 3 år.
- Unntaket gjelder ikke førerhund.

Borettslagets forsikring

IF
Polisenr. SP1844502

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 474 kvm (Eiertomt)
Tomten er delvis inngjerdet og bebygd med to høyblokker, beliggende på en kolle med hovedfasader vendt mot øst og vest. Uteområdet er opparbeidet med

plen, prydbusker og noen områder med naturtomt som har større trær og naturlig vegetasjon. Det er også etablert lekeområder på tomten.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendom. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Skårer i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Åsen skole og Løkenåsen skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., i tillegg til et godt utvalg av barnehager. OsloMet-storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Skåreråsen og ligger ca. 400 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 17 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris eller Rema 1000, som ligger kun noen minutter gange fra leiligheten. Du finner i tillegg Meny og Coop Extra samt en rekke andre servicetilbud på Triaden storsenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til blant annet Metro og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra Vallerud kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve

ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Ved Lørenskog stasjon ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken vil ha et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for to stk. høyblokker på eiendommen datert 28.05.1971. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, og det fremkommer av attesten at det ikke gjensto arbeider for tiltaket.

Det foreligger brukstillatelse for parkeringshus på eiendommen datert 20.12.197 (siste tall i dokumentet er ikke synlig). Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det ble ikke nevnt gjenstående arbeider.

Det foreligger ferdigattest for våtromsmodernisering og rørfornyelse på eiendommen datert 05.12.2019. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Kjøkkenet er blitt åpnet ut mot stuen ved å fjerne vegg mellom rommene. Videre er badet blitt utvidet ved å innlemme deler av opprinnelig gang. Dør inn til hovedsoverom er blitt flyttet fra stuen og til gangen. Gang og vindfang er blitt åpnet og utgjør i dag en åpen entré.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei, interne veier er private og vedlikeholdes av borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsformål er blokker (blokker med tilhørende

anlegg). Området rundt blokken er regulert til boligformål og lek / friområde. Nord for eiendommen ligger Lørenskog ishall.

Reguleringsplaner:

Skårertoppen

- Delareal 1 441 m². Formål: felles garasjeanlegg
- Delareal 15 499 m². Formål: felles grøntareal
- Delareal 2 447 m². Formål: kjørevei
- Delareal 1 571 m². Formål: blokkbebyggelse
- Delareal 1 244 m². Formål: felles gangareal
- Delareal 2 646 m². Formål: felles parkeringsplass
- Delareal 432 m². Formål: forretning
- Delareal 103 m². Formål: friluftsområde

Skåreråsen barneskole

- Delareal 83 m². Formål: annet fellesareal. Utdyp. Annet fellesareal
- Delareal 7 m². Formål: parkeringsplass

Reguleringsplaner over bakken: Åsen og Løkenåsen skoler

- Delareal 2 m². Formål: fortau. Feltnavn o_FO6
- Delareal 821 m². Formål: annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn o_AVG
- Delareal 103 m². Formål: fortau. Feltnavn o_FO7
- Delareal 1 129 m². Formål: gatetun. Feltnavn GT3
- Delareal 249 m². Formål: uteoppholdsareal. Feltnavn f_UTE
- Delareal 2 540 m². RP HensynsonenavnH190_1. RPSikring Andre sikringssoner
- Delareal 734 m². Formål: kjørevei. Feltnavn o_KV3
- Delareal 2 941 m². Formål: parkering. Feltnavn f_P2

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003

- Delareal 24 m². Arealbruk: grønnstruktur (utgått), nåværende
- Delareal 25 450 m². Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Borettslaget ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunn, og det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1971/4794-3/8 30.09.1971 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 109 BNR: 2.
Bestemmelse om kloakkledning. GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR:
0230 GNR: 109 BNR: 13
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr 109, bnr 2 i
Lørenskog. Ved eventuelle endringer i avløpet fra det
solgte areal skal Lørenskog kommune sørge for

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 7 990,-

Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon veiledningstime kr. 1 950,-

Rabatt vederlag/provisjon(utsatt betaling) kr. 3 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(øvre tak kr 9 000) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-

Utlegg boligstyling ca. kr. 1 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 915,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 30.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 11.05.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 30.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 23.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 29.04.2026
- Kommuneplankart, datert 29.04.2026
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99581339

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skåreråsen 12

Nabolaget Skårer - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min
	0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min
	1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min
	1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min
	0.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	19 min
	1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min
	1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min
	2.9 km

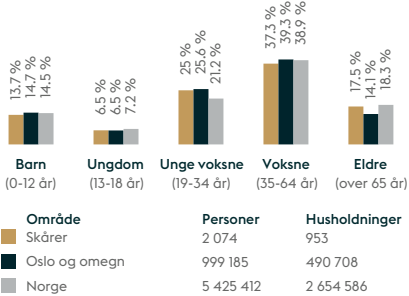
Offentlig transport

Skåreråsen Linje 120	4 min
	0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min
	3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min
	15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min
	0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min
	0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min
	0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	6 min
SATS Triaden	11 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0106/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Markus Heieren Skjærstad, Sara Zerouali

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1844502
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2019. Det ble utført i tidligere eiertid, og dermed er firmaets navn ukjent

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble fornyet i forbindelse med oppgradering av bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kan forekomme en fasaderehabilitering

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort i tidligere eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro- kloden as 2020-08-04 Kjøkken: Trekking av nye tilførsler til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap, vifte og stikk over benk og samt. Montering og tilkobling av stikkontakter og komfyrvakt. - montering og tilkobling av spotskiner og dimmer. Stue : - Trekking av nye kabler til lys og stikkontakter. - Montering og tilkobling av stikkontakter, dimmer og taklamper. Soverom 1: - Trekking av nye kabler til lys og stikkontakter. -Montering og tilkobling av nye stikkontakter, bryter og taklampe. Soverom 2: -Trekking av nye kabler til stikkontakter og bryter. - Montering og tilkobling av nye stikkontakter, bryter og taklampe. Korridor: Trekking av nye kabler og samt montering og tilkobling av stikkontakter, bryter og dimmer Sikringsskap: -Montering og tilkobling av to nye jordfeilautomater. - Trekking av nye PN kabler 2,5mm Balkong : Montering og tilkobling av Stikkontakt IP45.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Liten del av flisen i dusjen har falt av.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er kanskje planlagt en fasaderehabilitering, da betongen må fornyes, og blokken må males på nytt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggekke, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kommer kanskje en fasaderehabilitering som kan være litt omfattende.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er uenighet i økning av felleskostnader grunnet fasaderehabilitering

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fasaderehabilitering

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0106/26

Tilstandsrapport

Skåreråsen 12 , 1473 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 1972 | BRA-i: 73 m²



Boligkontroll AS | Befaringsdato: 07.05.2026
Skåreråsen 12 | Matrikkel: 3222-101/42/0/0 | Referanse: 2026-0703

Kort om rapporten

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

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 07.05.2026

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

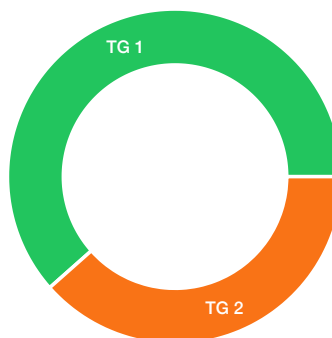
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

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

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Vinduer

Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Dører

Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Sanitærutstyr (Bad - 9. etasje)

Det er registrert mindre riss/sprekker i servanten.

Vannledninger

Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket på balkongen i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, med elektronisk lås, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1995.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

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

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,18 meter.

Himmelretning: Vest.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 9. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.

Badet er pusset opp i regi av borettslaget.

Det er fremvist bilder fra varmekabler ble lagt og det er synlig sveisemembran på gulvet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 9. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Det er observert en mindre avskalling på en flis i dusjsonen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 39 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 9. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 9. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mindre riss/sprekker i servanten.
Konsekvens: Forholdet fremstår i dag som en overflateskade, men slike skader kan utvikle seg over tid. Dersom sprekken øker, kan det oppstå lekkasje eller påvirkning av funksjon. Forholdet bør følges med på, og utbedring eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 9. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 9. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminatgulv.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

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

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2018**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2018	Byttet innmat i sikringsskapet. Montert ny skapinnsats og ny front.
2019	Rehabilitering av badet med ny varmekabel, led spottere i tak, tilkobling av speilarmatur, stikk til vaskemaskin og nye tilførsler.
2020	Trekking av nye tilførsler til kjøkkenet, montasje av spotskiner og dimmer. Trekking av nye kabler til lys og stikk i stue, samt montasje av stikk, dimmere og lamper. Trekking av nye kabler til begge soverom, med montasje av nye stikk, brytere og lamper. Trekking av nye kabler til gang, samt montasje av stikk, brytere og dimmer.

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

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

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
78 m²	73 m²	5 m²	-	13 m²

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1972)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m ²	-	2 m ²	-
9. etasje	73 m ²	3 m ²	-	76 m ²	13 m ²
Sum Leilighetsbygg	73 m²	5 m²	-	78 m²	13 m²
Romfordeling					
Kjeller	BRA-e: Bod				
9. etasje	BRA-i: To soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad BRA-e: Bod				

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i pusset betong, og flatt oppforet yttertak, dekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.

Produsent: IKEA.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

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

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller og en ekstern bod i 9. etasje.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

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

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket på balkongen i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Skåreråsen 12 , 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-101/42/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 69

Eier adkomst dokumenter: Sara Zerouali og Markus Heieren
Skjærstad

Hjemmelshaver: BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II

Kunde: Sara Zerouali

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 07.05.2026

Tilstede ved befaring: Sara Zerouali (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 11.05.2026

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 30.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS

Org.nr. 932 153 688

 Norske
Boligrapporter

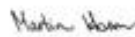
Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligkontrollas.no

Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

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

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

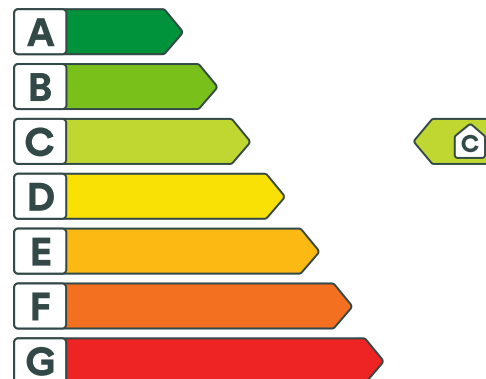
Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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



Adresse Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287458
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150695902
Gårdsnummer 101	Bruksnummer 42
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0902



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
150,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
170,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 699 kWh



Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.04.26
Vår ref.: 21 / 69
Meglers ref.: 65-0106/26

Boligopplysninger

Andel	69	Bolignr	H0902
Boligselskap	021 Borettslaget Skårertoppen II	Etasje	9.etg
Adresse	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Sara Zerouali, Markus Skjærstad	Bygningstype	Høyblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 30.04.26: kr 8 715,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731
Garasje og vedlikehold	400	400	400	400	400	400
Søppelhåndtering	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	739	739	739	739	739	739
Stipulerte rentekostnader	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745
Total	8 715	8 715	8 715	8 715	8 715	8 715

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95%	12	88 189 294	423 986	09.08.24 -
Annuitetsslån, Info pr 30.04.26				30.12.50

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95%	12	88 189 294	09.08.24 -
Annuitetsslån, Info pr 30.04.26			30.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	021 Borettslaget Skårertoppen II (orgnr. 950581239)
Antall enheter	208
Styrets e-post	styret.skartoppen2@gmail.com
Styreleder	Fredrik Sagvik Blomberg (40515141)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1844502)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 424 204,00	Andre inntekter	kr 52,00
Formue	kr 30 340,00	Utgifter	kr 22 864,00

Merknader

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2020.

Det er lagt tilrette for ELbil lading. Kontakt styret ved behov

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

Det ble vedtatt på generalforsamlingen 13.juni at Brl vedtar rehabilitering av borettslagets fasade. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilt.

Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Prosjektleder BORI Utbygger jobber med tilbud. Nøyaktig kostnad ikke landet enda. Estimeres rundt 160 mil., og 3 år til ferdigstilling. For mer informasjon ta kontakt med styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2026 for Borettslaget Skårertoppen II.

Møtested: Fjellhamar skole- Amfi og sentrum
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten skal bære skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for en andel, jfr. Brl §7-3.
Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Fullmakt leveres skriftlig på forhånd og/eller i utfylt stand ved ankomst

Innkallingshefter vil i tillegg bli utlevert i postkassen før møtet.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Vedtektsendring 8-1 (1)
- Sak 6: Kameraovervåkning i foajeer
- Sak 7: Oppgradering av lekeplass
- Sak 8: Personvalg
- Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Jan Petter Winther velges som møteleder. Mathias Walter Nilsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 21 902 304 (mot budsjett 31 153 874)

Utgifter: 15 834 105 (mot budsjett 164 801 187)

Avviket skyldes et budsjett som ble vedtatt med tanke til å ta opp et lån ifm. fasaderehabilitering og ble ikke endret etter utsettelse av rehabiliteringen.

Resultat: 1 293 056 (mot budsjett -146 875 313)

Disponible midler pr 31.12: Borettslagets disponible midler for perioden har økt til kr. 6 298 618, men de er fortsatt lavere enn BORIs minimums anbefaling, tilsvarende SUM fire måneder kostnader. Styret har jobbet med forbedring av likviditeten og allerede økt innkreving felleskostnader med 3% fra og med februar 2026.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styret mener dagens honorar er lavt sammenlignet med tilsvarende borettslag, og ikke gjenspeiler arbeidsmengden. Lavt honorar kan bidra til redusert motivasjon og mindre gjennomføringsevne.

Til sammenligning viser tall (OBOS, 2025) at gjennomsnittlig honorar i borettslag med 81–250 boliger er ca. 1 872 kr per enhet per år.

For vårt borettslag (208 enheter) tilsvarer dette ca. 389 376 kr per år.

Styret søker ikke en generell økning i honorar for ordinært styrearbeid, men ønsker å synliggjøre arbeidsmengde og ansvarsnivå, samt ta hensyn til ekstraordinært arbeid i perioden.

I perioden har styret håndtert et omfattende fasaderehabiliteringsprosjekt, som ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styrets innsats har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.300 000 (økning ca. 20 kr. per måned pr enhet)

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styret foreslår en økning av styrehonorar grunnet ekstraordinær arbeid ifm. fasaderehabiliteringsprosjektet.

Prosjektet har vært omfattende og ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styret har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.350 000

Beboerforslag

Styrehonoraret settes til kroner 250 000.

Sak 5: Vedtektsendring 8-1 (1)

Styret ønsker å endre vedtektene knyttet til antall styremedlemmer fra et fast antall på 4 medlemmer til en fleksibel ordning med 3–5 styremedlemmer.

Bakgrunnen for dette er å sikre kontinuitet og stabil drift av borettslaget. Erfaring viser at det i enkelte perioder kan være utfordrende å få nok kandidater til styreverv. Med dagens ordning, hvor antallet styremedlemmer er fastsatt til 4, kan dette skape utfordringer dersom verv ikke blir besatt.

Ved å åpne for et intervall på 3–5 styremedlemmer, får borettslaget større fleksibilitet til å tilpasse styrets størrelse etter tilgjengelige kandidater. Dette bidrar til å sikre at styret til enhver tid er operativt og beslutningsdyktig, samtidig som det reduserer risikoen for at nødvendige verv står ubesatt.

Endringen vil også gjøre det enklere å håndtere variasjoner i arbeidsmengde og engasjement over tid.

Forslag:

“8-1 (1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer” endres til 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 4 varamedlemmer ”.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer ”.

Sak 6: Kameraovervåkning i foajeer

Lagt frem av styret

Styret foreslår å installere overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Begrunnelse:

Tiltaket begrunnes med økt sikkerhet, bedre kontroll med hvem som oppholder seg i bygget, samt forebygging av uønsket adgang, tyveri og hærverk.

Personvern og krav etter GDPR vil bli ivaretatt.

Vedtaket krever 2/3 flertall for gjennomføring.

Det eksisterende systemet er allerede klargjort for utvidelse med flere kameraer.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Installering av overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Sak 7: Oppgradering av lekeplass

Lagt frem av styret

Styret ønsker generalforsamlingens tilslutning til å sette av midler til oppgradering av lekeplassen. Firmaet Kompan har gjort en befaring og skal komme med bilder av hva de forskjellige prisgruppene kan tilsvare.

Lekeplassen vurderes å ha behov for forbedringer, inkludert nytt lekeapparat. Midlene vil øremerkes dette formålet, og styret vil vurdere tiltak innenfor vedtatt ramme.

Følgende alternativer foreslås:

1. 0 – 50 000 kr (mindre oppgraderinger)
2. 50 000 – 100 000 kr (nytt, mindre lekeapparat)
3. 100 000 – 200 000 kr (større nytt lekeapparat)

Styrets forslag

Settes av kr. 50 000

Styrets forslag

Settes av kr. 50 000- 100 000. Oppgradering / innkjøp av mindre lekeapparat

Styrets forslag

Settes av kr. 100 000-200 000, Oppgradering/ innkjøp av større lekeapparat

Alternativ 4

Det avsettes ikke midler i inneværende budsjettår.

Sak 8: Personvalg

Styreleder Fredrik Blomberg og styremedlemmer (Daniel Nielsen, Kristian Eide, Joel Dumonoko og Merethe Bakke) ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg. Merethe Bakke har meldt inn egen fratrådt.

Sak 8 avhenger av utfallet under sak 5.

Dersom sak 5 vedtas vil årets valg består av 1 styremedlem for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling er at det trengs 4 styremedlemmer.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Gunn Elisabeth Tangen
- Kenneth Evje Bakke

Kandidater til **Varamedlem** :

- Gunn Elisabeth Tangen
- Kenneth Evje Bakke
- Geir Arild Solvang
- Aslaug Renate Sørskogen

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Fredrik Sagvik
- Daniel Lambert- Nielsen
- Joel Kolomoni Dumonoko
- Kristian Eide
- Gunn Elisabeth Tangen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Kenneth Evje Bakke

Borettslaget Skårertoppen II

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Fredrik Blomberg	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Daniel Lambert-Nielsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Kristian Eiede	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Merethe Bakke	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Joel Dumonoko	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

: Gunn Tangen	(valgt for 1 år i 2025)
: Maria Knædal	(valgt for 1 år i 2025)
: Vegar Østby	(valgt for 1 år i 2025)
: Abdul Warsame	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

:Fredrik Sagvik	som delegat
:Daniel Lambert	som delegat
:Kristin Eide	som delegat
:Joel Kolomoni	som delegat
:Marethe Bakke	som delegat
:Gunn Tangen	som varadelegat
:Kajeethan Velupillai	som varadelegat
:Maria Knædal	som varadelegat
:Vegard Østby	som varadelegat
:Antony Wolff	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01.01.1971 og har organisasjonsnummer 950.581.239

Borettslaget består av 208 andeler, fordelt på 2 høyblokker med adresse Skåreråsen 12 og 19.

Eiendommen har gnr 101, bnr 42 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Perioden 25. august – generalforsamling (241 dager)

Styret har i perioden siden 25. august arbeidet aktivt med både vedlikehold, oppgraderinger, kostnadsbesparelser og forbedring av bomiljøet.

Vedlikehold og oppgraderinger

Det er gjennomført flere tiltak for å forbedre fellesarealer og fasiliteter:

- Oppgradering av inngangsparti med ny benk og beplantning
- Oppussing av styrekontor
- Oppussing av treningsrom
- Oppgradering av velferden
- Maling av diverse dører og gitter
- Oppstart av malerarbeid i bodene
- Rydding og bortkjøring av gamle møbler fra ulike fellesrom
- Gjennomført rengjøring i boder og testet nye gulvløsninger

Tekniske tiltak og prosjekter

Styret har arbeidet med større tekniske forbedringer og fremtidige investeringer:

- Fasaderehabiliteringsprosjektet er tatt opp på nytt og re-prosjektet, med betydelige kostnadsbesparelser
- Prosjektet er sendt ut på anbud, og det er gjennomført utvidet energikartlegging
- Bytte av callinganlegg etter flere befaringer
- Gjennomført befarings av heis og innhentet et svært godt tilbud som blir en del av prosjektet
- Byttet ulike låssystemer

Økonomi

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll:

- Reforhandlet de fleste avtaler med god besparelse
- Tenkt langsiktig ved investering

Kommunikasjon og forvaltning

- Behandlet over 200 e-poster og fulgt opp sosiale medier
- Hengt opp styretavler for tydeligere informasjon til beboerne
- Tydeliggjort parkeringsregler og oppgradert parkeringsskilt
- Hatt jevnlig månedsoppdatering for å gi bedre innsikt i styrearbeid

Bomiljø og trivselstiltak

Styret har også lagt vekt på trivsel og sikkerhet:

- Skiltet hundegård
- Skiltet skolevei for økt trafiksikkerhet
- Arrangert nabokaffe som velferdstiltak
- Avholdt ekstra dugnad

Oppsummering

Styret har i perioden hatt veldig høy aktivitet med fokus på vedlikehold, oppgraderinger, økonomiske besparelser og styrking av bomiljøet.

Arbeidet med større prosjekter og kostnadsreduksjoner vil gi positive effekter både på kort og lang sikt.

Styret takker for tilliten og ser frem til videre arbeid for fellesskapet.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Skårertoppen II

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	21 322 736	21 313 276	30 853 874	21 883 452
Annen driftsinntekt	2	579 568	592 253	300 000	200 000
Sum driftsinntekter		21 902 304	21 905 529	31 153 874	22 083 452
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 001 937	986 899	1 129 499	1 005 059
Avskrivninger		256 257	261 015	261 498	261 498
Konsulenttjenester	4	1 343 445	363 828	329 999	412 998
Kontingenter	5	84 874	84 874	84 899	84 900
Rep og vedlikehold	6	1 479 476	2 265 067	150 911 999	70 954 996
Forsikringer		1 843 720	1 809 317	1 990 999	1 375 507
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	3 556 340	3 705 124	3 705 200	3 900 000
Energi og fyring	8	3 571 683	3 732 472	4 450 000	3 625 000
Kabel-TV og telefoni	9	1 134 231	1 050 497	1 102 998	1 260 999
Driftskostnader	10	404 088	344 569	379 998	379 998
Leiekostnader		32 625	0	0	35 000
Andre driftskostnader	11	1 079 289	446 385	417 098	1 396 296
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		46 139	19 431	37 000	49 998
Sum driftskostnader		15 834 105	15 069 478	164 801 187	84 742 249
Driftsresultat før finansposter		6 068 200	6 836 051	-133 647 313	-62 658 797
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 962	17 492	0	0
Finanskostnad		4 786 106	5 232 682	13 228 000	4 355 000
Sum finansposter		-4 775 144	-5 215 190	-13 228 000	-4 355 000
Årsresultat		1 293 056	1 620 861	-146 875 313	-67 013 797
Overført udekket tap	15	1 293 056	1 620 861	0	0
Sum disponering		1 293 056	1 620 861	0	0

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Skårertoppen II

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 19	23 478 095	23 478 095
Andre driftsmidler	12	1 044 851	1 301 108
Sum varige driftsmidler		24 522 946	24 779 204
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 522 946	24 779 204
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 702 276	1 619 642
Kundefordringer		199 142	196 876
Sum fordringer		2 901 418	1 816 518
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 618 968	5 912 038
Skattetrekkkonto	13	21 489	45 631
Sum omløpsmidler		7 541 875	7 774 187
SUM EIENDELER		32 064 821	32 553 391

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Skårertoppen Ii

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	14	20 800	20 800
Udekket tap	15	-63 388 570	-64 681 626
Sum egenkapital		-63 367 770	-64 660 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	88 802 134	90 437 778
Borettsinnskudd	18, 19	5 387 200	5 387 200
Sum langsiktig gjeld		94 189 334	95 824 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 074 341	1 152 482
Annen kortsiktig gjeld	20	168 916	236 756
Sum kortsiktig gjeld		1 243 257	1 389 239
Sum gjeld		95 432 591	97 214 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 064 821	32 553 391

Borettslaget Skårertoppen Ii

Fredrik Sagvik Blomberg
Styrets leder

Daniel Lambert-Nielsen
Styremedlem

Kristian Rognaldsen Eide
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Joel Dumonoko Kolomoni
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Borettslaget Skårertoppen Ii

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.10.142, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	12 717 120	12 717 120	13 126 196	14 304 412
Stipulerte renter	5 521 152	5 521 152	13 227 999	4 355 000
Stipulerte avdrag	1 669 824	1 669 824	3 099 999	1 845 000
Garasje	998 400	998 400	998 400	998 400
Parkeringsplasser	157 400	143 100	141 600	122 400
Renovasjon	249 600	249 600	249 600	249 600
Lokaler	0	4 000	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	9 240	10 080	10 080	8 640
Sum felleskostnader	21 322 736	21 313 276	30 853 874	21 883 452

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	4 793	0	0	0
Nøkler/låser/skilt	93 568	0	0	0
Antenneleie	232 759	425 649	300 000	200 000
El bil/ladeanlegg	248 448	166 604	0	0
Sum andre driftsinntekter	579 568	592 253	300 000	200 000

Andre inntekter: vipps overføring utleie velferden.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	499 893	523 170	610 000	513 000
Feriepenger	70 281	72 718	73 500	61 560
Fri telefon	4 392	4 392	5 000	5 000
Gruppeliv	22 940	14 425	16 000	21 500
Annen fordel i arbeidsforhold	33 353	10 990	10 000	10 500
Motkonto for gruppe 52	-60 685	-29 807	0	0
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	249 999	249 999
Arbeidsgiveravgift	114 291	113 220	122 000	108 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	9 910	10 253	11 000	9 000
Annen kostnadsgodtgjørelse	9 167	6 548	16 000	16 000
Yrkesskadeforsikring	15 043	0	0	0
Pensjonsforsikring for ansatte	33 353	10 990	16 000	10 500
Sum lønnskostnader	1 001 937	986 899	1 129 499	1 005 059

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord, planter innkjøp styrerom, ref. note 11.

Borettslaget har 1 ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	8 125	8 063	8 499	8 499
Forretningsførerhonorar	327 108	307 150	270 000	340 500
Andre forvaltningstjenester	24 185	17 880	18 000	26 000
Teknisk bistand	0	30 735	33 500	999
HMS	35 696	0	0	37 000
Prosjektledelse	948 332	0	0	0
Sum konsulentttjenester	1 343 445	363 828	329 999	412 998

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	12 074	12 074	12 099	12 100
Kontingent BORI	72 800	72 800	72 800	72 800
Sum kontingenter	84 874	84 874	84 899	84 900

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	25 071	118 944	100 000	99 999
Vedlikehold VVS	77 660	293 975	50 000	70 000
Vedlikehold elektro	37 940	296 331	100 000	69 999
Vedlikehold utvendig anlegg	41 453	10 340	39 999	69 999
Vedlikehold heis	939 444	1 040 460	400 000	900 000
Vedlikehold garasjer	101 334	69 908	75 000	99 999
Vedlikehold ventilasjon	130 895	24 871	27 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	113 679	103 451	105 000	80 000
Dugnadskostnader	0	2 163	3 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	12 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	304 623	150 000 000	69 500 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 479 476	2 265 067	150 911 999	70 954 996

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	3 556 340	3 705 124	3 705 200	3 900 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	3 556 340	3 705 124	3 705 200	3 900 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	621 052	644 017	650 000	565 000
Fjernvarme	2 950 631	3 088 455	3 800 000	3 060 000
Sum energi og fyring	3 571 683	3 732 472	4 450 000	3 625 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 117 150	1 037 723	1 089 999	1 245 000
Telefon	17 082	12 774	12 999	15 999
Sum kabel-TV og telefoni	1 134 231	1 050 497	1 102 998	1 260 999

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	98 750	127 969	129 999	99 999
Renholdstjenester	226 686	134 291	189 999	180 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	78 652	82 310	60 000	99 999
Sum driftskostnader	404 088	344 569	379 998	379 998

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	14 644	13 800	20 000	20 000
Søppeltømming/container	305 162	287 786	220 500	249 999
Verktøy og redskaper	0	12 316	15 000	0
Inventar	49 266	0	0	50 000
Nøkler, låser og skilt	580 100	44 192	45 999	948 499
Arbeidsklær og verneutstyr	1 612	0	0	2 000
Annet driftsmateriale	48 816	32 503	35 000	50 000
Kontorrekvisita	0	0	5 000	3 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	102	1 000	0
Kostnader tillitsvalgte	18 702	22 324	24 999	15 000
Generalforsamling/årsmøte	43 145	18 150	30 000	39 999
Velferdskostnader	994	0	0	0
Porto	3 627	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	3 000	5 500	10 000	6 000
Øredifferanser	-30	-7	0	100
Bank og kortgebyrer	10 250	9 720	9 600	10 700
Sum andre driftskostnader	1 079 289	446 385	417 098	1 396 296

Note 12 Anleggsmidler

	Traktor MF 4709 Cab	Snøfres 220T HS	Lekeapparat	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	521 250	81 250	117 575	40 998
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	521 250	81 250	117 575	40 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	52 125	13 541	23 514	6 149
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	425 687	81 250	86 221	43 731
Bokført verdi pr.31.12	95 562	0	31 353	-2 733
Anskaffelsesår	2017	2020	2022	2020

	Feiemaskin Haaga iSweep	Weckman M4 henger	Infrastruktur lade anlegg	Molok
Anskaffelseskost pr.01.01	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 099	0	136 329	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 232	50 000	488 515	107 500
Bokført verdi pr.31.12	8 266	0	874 784	0
Anskaffelsesår	2023	2013	2022	2014

	Vaskemaskin	Snøskuffe
Anskaffelseskost pr.01.01	107 480	16 250
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	107 480	16 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 495	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	69 861	16 250
Bokført verdi pr.31.12	37 618	0
Anskaffelsesår	2022	2018

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	23 478 095
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 478 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	23 478 095
Anskaffelsesår	2004

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	21 489	45 631
Sum skattetrekkonto	21 489	45 631

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr.20 800 fordelt på 208 à kr.100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-64 681 626	-66 302 486
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 293 056	1 620 861
Sum opptjent egenkapital 31.12	-63 388 570	-64 681 626
Udekket tap 31.12	-63 388 570	-64 681 626

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	88 802 134	90 437 778
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	88 802 134	90 437 778

Note 17 Pantelån

Pantelån	
Kreditor	HANDELSBAN KEN
Lånenummer	90497188449
Opptaksår	2024
Rentesats	4,95
Beregnet innfridd	09.01.2051
Opprinnelig lånebeløp	91 072 985
Nedbetalt tidligere	635 207
Nedbetalt i år	1 635 644
Lånesaldo 31.12	88 802 134

Note 18 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	94 189 334	95 824 978
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 478 095	23 478 095
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	97 387 200	106 387 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	21 489	21 525
Påleggstrekk	0	24 106
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 506	17 412
Påløpt arbeidsgiveravgift på	9 024	10 253
Gjeld til	0	152
Skyldig feriepenger	64 000	72 717
Påløpt rente	24 086	27 428
Andre påløpte kostnader	35 812	63 163
Sum annen kortsiktig gjeld	168 916	236 756

Note 21 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	6 384 949	6 018 874
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 293 056	1 620 861
Tilbakeføring av avskrivning	256 257	261 015
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 635 644	-1 515 801
B. Årets endring i disponible midler	-86 331	366 074
C. Disponible midler 31.12	6 298 618	6 384 949
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 541 875	7 774 187
- Kortsiktig gjeld	1 243 257	1 389 239
= Disponible midler 31.12	6 298 618	6 384 949

2025 Arsregnskap.pdf

Navn Dato
Sagvik, Fredrik Teddy **2026-03-03**

Identifikasjon

 **bankID** Sagvik, Fredrik Teddy

Navn Dato
Bakke, Merethe **2026-03-04**

Identifikasjon

 **bankID** Bakke, Merethe

Navn Dato
Kolomoni Dumonoko, Joel **2026-03-04**

Identifikasjon

 **bankID** Kolomoni Dumonoko, Joel

Navn Dato
Eide, Kristian Rognaldsen **2026-03-04**

Identifikasjon

 **bankID** Eide, Kristian Rognaldsen

Navn Dato
Lambert-Nielsen, Daniel **2026-03-03**

Identifikasjon

 **bankID** Lambert-Nielsen, Daniel



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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårertoppen II som viser et overskudd på NOK 1 293 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2026

Vedtekter for Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårertoppen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to (2) år. For de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ordinær generalforsamling 23.04.2026

55 av 208 mulige stemmegivere var representert.

46 deltok fysisk, 9 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 50 stemmer

"Jan Petter Winther velges som møteleder. Mathias Walter Nilsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 50

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 47 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 21 902 304 (mot budsjett 31 153 874)

Utgifter: 15 834 105 (mot budsjett 164 801 187)

Avviket skyldes et budsjett som ble vedtatt med tanke til å ta opp et lån ifm. fasaderehabilitering og ble ikke endret etter utsettelse av rehabiliteringen.

Resultat: 1 293 056 (mot budsjett -146 875 313)

Disponible midler pr 31.12: Borettslagets disponible midler for perioden har økt til kr. 6 298 618, men de er fortsatt lavere enn BORIs minimums anbefaling, tilsvarende SUM fire måneder

kostnader. Styret har jobbet med forbedring av likviditeten og allerede økt innkreving felleskostnader med 3% fra og med februar 2026.

Styrets forslag - Vedtatt med 48 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 48

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styret mener dagens honorar er lavt sammenlignet med tilsvarende borettslag, og ikke gjenspeiler arbeidsmengden. Lavt honorar kan bidra til redusert motivasjon og mindre gjennomføringsevne.

Til sammenligning viser tall (OBOS, 2025) at gjennomsnittlig honorar i borettslag med 81–250 boliger er ca. 1 872 kr per enhet per år.

For vårt borettslag (208 enheter) tilsvarer dette ca. 389 376 kr per år.

Styret søker ikke en generell økning i honorar for ordinært styrearbeid, men ønsker å synliggjøre arbeidsmengde og ansvarsnivå, samt ta hensyn til ekstraordinært arbeid i perioden.

I perioden har styret håndtert et omfattende fasaderehabiliteringsprosjekt, som ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styrets innsats har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

Beboerforslag - Vedtatt med 29 stemmer

Styrehonoraret settes til kroner 250 000.

Styrehonorar - 12 stemmer

Styret foreslår en økning av styrehonorar grunnet ekstraordinær arbeid ifm. fasaderehabiliteringsprosjektet.

Prosjektet har vært omfattende og ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styret har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.350 000

Styrehonorar - 10 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.300 000 (økning ca. 20 kr. per måned pr

enhet)

Totalt antall stemmer: 51

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring 8-1 (1)

Styret ønsker å endre vedtektene knyttet til antall styremedlemmer fra et fast antall på 4 medlemmer til en fleksibel ordning med 3–5 styremedlemmer.

Bakgrunnen for dette er å sikre kontinuitet og stabil drift av borettslaget. Erfaring viser at det i enkelte perioder kan være utfordrende å få nok kandidater til styreverv. Med dagens ordning, hvor antallet styremedlemmer er fastsatt til 4, kan dette skape utfordringer dersom verv ikke blir besatt.

Ved å åpne for et intervall på 3–5 styremedlemmer, får borettslaget større fleksibilitet til å tilpasse styrets størrelse etter tilgjengelige kandidater. Dette bidrar til å sikre at styret til enhver tid er operativt og beslutningsdyktig, samtidig som det reduserer risikoen for at nødvendige verv står ubesatt.

Endringen vil også gjøre det enklere å håndtere variasjoner i arbeidsmengde og engasjement over tid.

Forslag:

“8-1 (1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer” endres til 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 4 varamedlemmer ”.

Styrets forslag - Vedtatt med 37 stemmer

8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer ”.

Mot: 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Kameraovervåkning i foajeer

Lagt frem av styret

Styret foreslår å installere overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Begrunnelse:

Tiltaket begrunnes med økt sikkerhet, bedre kontroll med hvem som oppholder seg i bygget,

samt forebygging av uønsket adgang, tyveri og hæverk.
Personvern og krav etter GDPR vil bli ivaretatt.
Vedtaket krever 2/3 flertall for gjennomføring.
Det eksisterende systemet er allerede klargjort for utvidelse med flere kameraer.

Styrets forslag - Vedtatt med 38 stemmer

Installering av overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Mot: 14 stemmer

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Oppgradering av lekeplass

Alminnelig flertall 50% ikke oppnådd.

Forslaget faller.

Lagt frem av styret

Styret ønsker generalforsamlingens tilslutning til å sette av midler til oppgradering av lekeplassen. Firmaet Kompan har gjort en befaring og skal komme med bilder av hva de forskjellige prisgruppene kan tilsvare.
Lekeplassen vurderes å ha behov for forbedringer, inkludert nytt lekeapparat. Midlene vil øremerkes dette formålet, og styret vil vurdere tiltak innenfor vedtatt ramme.

Følgende alternativer foreslås:

1. 0 – 50 000 kr (mindre oppgraderinger)
2. 50 000 – 100 000 kr (nytt, mindre lekeapparat)
3. 100 000 – 200 000 kr (større nytt lekeapparat)

Alternativ 4 - 25 stemmer

Det avsettes ikke midler i inneværende budsjettår.

Styrets forslag - 20 stemmer

Settes av kr. 50 000

Totalt antall stemmer: 50

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Personvalg

Styreleder Fredrik Blomberg og styremedlemmer (Daniel Nielsen, Kristian Eide, Joel Dumonoko og Merethe Bakke) ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg. Merethe Bakke har meldt inn egen fratrådt.

Sak 8 avhenger av utfallet under sak 5.
Dersom sak 5 vedtas vil årets valg består av 1 styremedlem for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år.
Styrets innstilling er at det trengs 4 styremedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Kenneth Evje Bakke Valgt

Totalt antall stemmer: 48

Varamedlem (4 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen 1. valg

Geir Arild Solvang 2. valg

Aslaug Renate Sørskogen 3. valg

Totalt antall stemmer: 45

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (5 posisjoner)

Fredrik Sagvik 1. valg

Daniel Lambert- Nielsen 2. valg

Joel Kolomoni Dumonoko 3. valg

Kristian Eide 4. valg

Gunn Elisabeth Tangen 5. valg

Totalt antall stemmer: 48

Varadelegat (5 posisjoner)

Kenneth Evje Bakke 1. valg

Totalt antall stemmer: 45

Ordinær generalforsamling 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Winther, Jan Petter	2026-04-23	Nilsen, Mathias Walter	2026-04-23
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Winther, Jan Petter		 Nilsen, Mathias Walter	



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

Fasaderehablitering

Skåreråsen 12 og 16



Fasaderehablitering

Vi i styret ønsker å informere om det planlagte prosjektet for fasade- og betongrehablitering av blokkene våre på Skåreråsen 12 og 16. Dette er et viktig tiltak for å sikre at bygningene våre holder seg i god stand i mange år fremover.

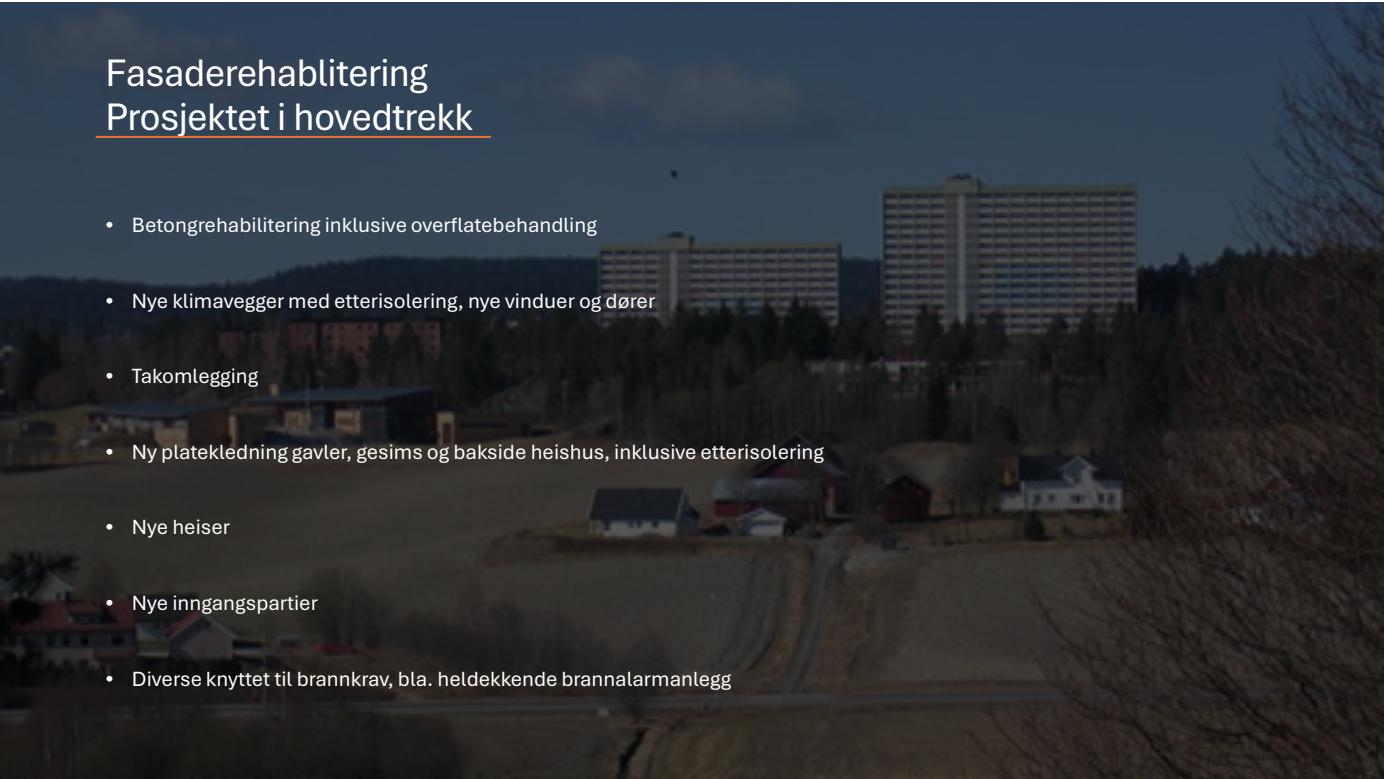
Fasaderehablitering

- Første møter
- Gjenoppta tidligere prosjekt
- Valg av BORI Prosjekt
- Betong- og Brannkonsulent
- Re-prosjektering



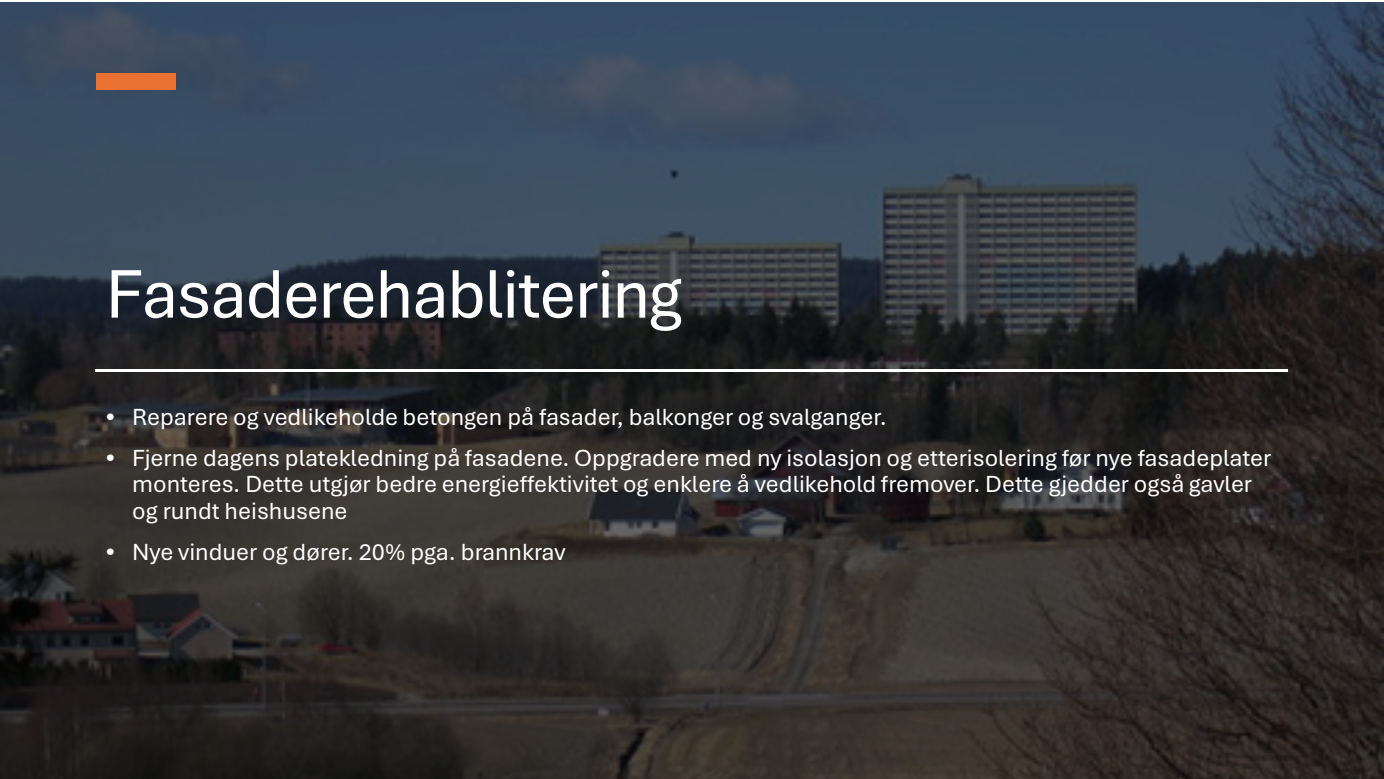
Nødvendig vedlikehold

«Borettslagsloven pålegger styret i et borettslag et omfattende ansvar for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Målet er å sikre eiendommens verdi og funksjonalitet for beboerne»



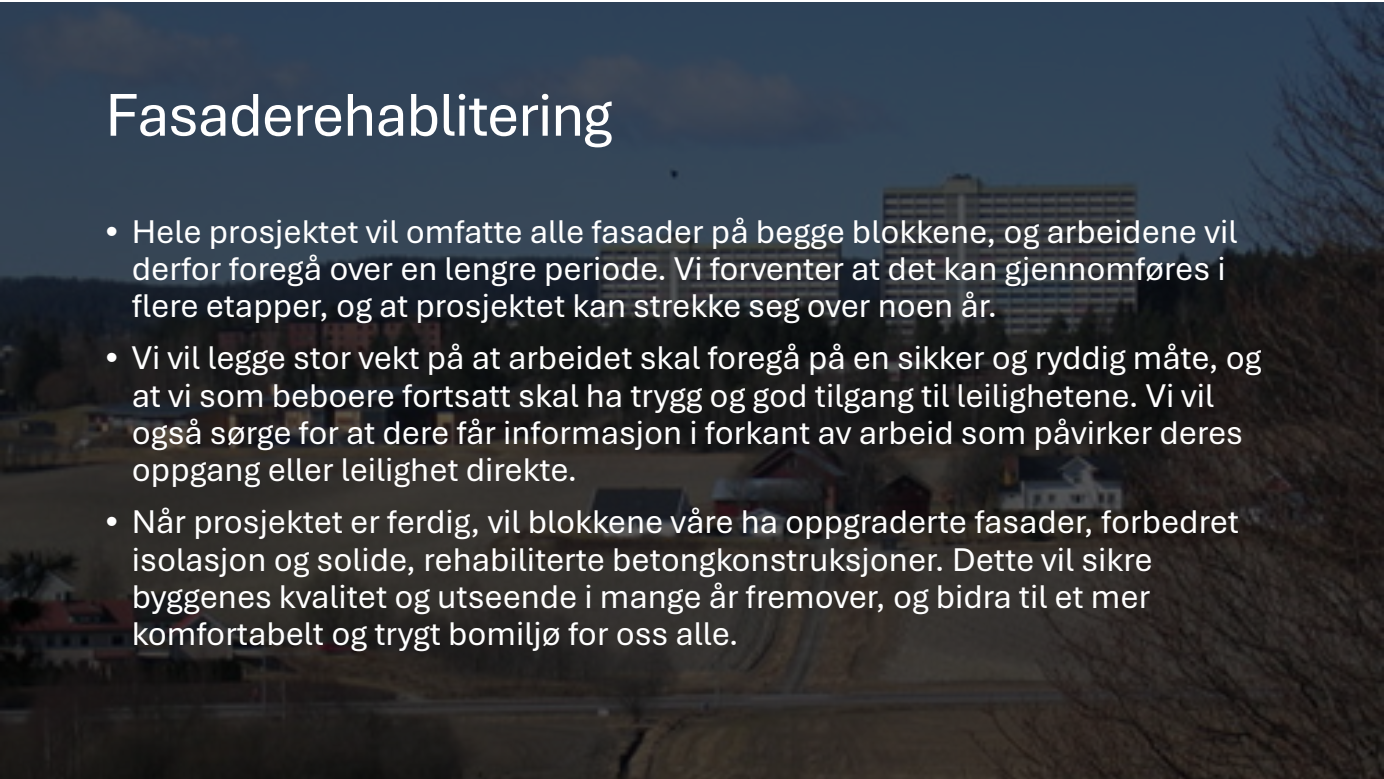
Fasaderehablitering Prosjektet i hovedtrekk

- Betongrehablitering inklusive overflatebehandling
- Nye klimavegger med etterisolering, nye vinduer og dører
- Takomlegging
- Ny platekledning gavler, gesims og bakside heishus, inklusive etterisolering
- Nye heiser
- Nye inngangspartier
- Diverse knyttet til brannkrav, bla. heldekkende brannalarmanlegg



Fasaderehablitering

- Reparere og vedlikeholde betongen på fasader, balkonger og svalganger.
- Fjerne dagens platekledning på fasadene. Oppgradere med ny isolasjon og etterisolering før nye fasadeplater monteres. Dette utgjør bedre energieffektivitet og enklere å vedlikehold fremover. Dette gjedder også gavler og rundt heishusene
- Nye vinduer og dører. 20% pga. brannkrav



Fasaderehablitering

- Hele prosjektet vil omfatte alle fasader på begge blokkene, og arbeidene vil derfor foregå over en lengre periode. Vi forventer at det kan gjennomføres i flere etapper, og at prosjektet kan strekke seg over noen år.
- Vi vil legge stor vekt på at arbeidet skal foregå på en sikker og ryddig måte, og at vi som beboere fortsatt skal ha trygg og god tilgang til leilighetene. Vi vil også sørge for at dere får informasjon i forkant av arbeid som påvirker deres oppgang eller leilighet direkte.
- Når prosjektet er ferdig, vil blokkene våre ha oppgraderte fasader, forbedret isolasjon og solide, rehabiliterte betongkonstruksjoner. Dette vil sikre byggenes kvalitet og utseende i mange år fremover, og bidra til et mer komfortabelt og trygt bomiljø for oss alle.



Tillegg om bildekilder og rettigheter:

Fotografiene som er benyttet i denne sammenhengen stammer fra Widerøesamlingen (fotografering fra 1971) og er hentet fra MIA – Museene i Akershus sitt digitale arkiv. Bildene er skannet av MIA og bildene har vært utvalgt til utstilling. Bildene er benyttet som

Brannkonsept

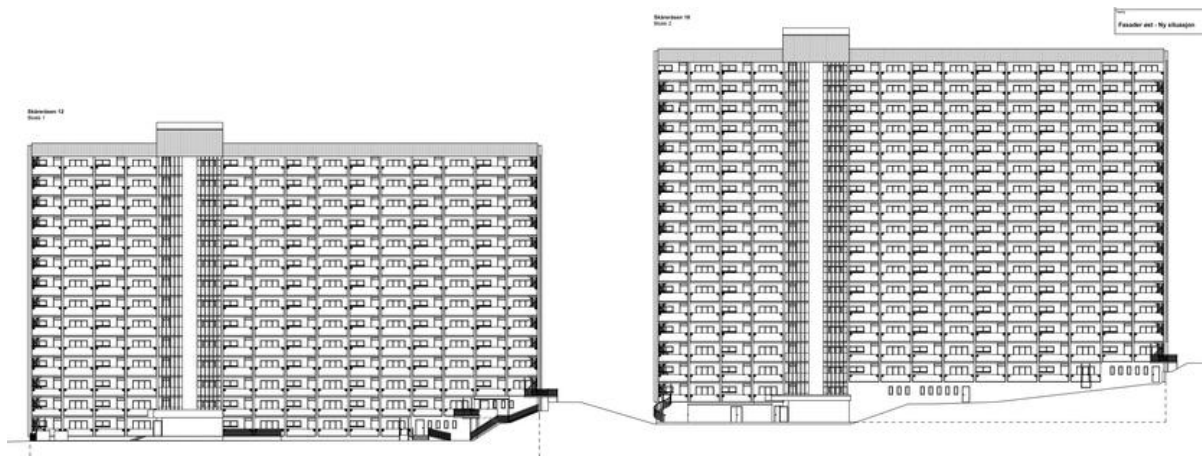
- Multiconsult har utarbeidet et brannkonsept for Borettslaget
- Prosjektet omfatter branntekniske tiltak for å oppfylle krav i henhold til TEK17 og oppgraderingsplikt til minst sikkerhetsnivå tilsvarende byggeforskrift fra 1985 (BF85).
- Byggene klassifiseres i brannklasse 3 og risikoklasse 2 og 4, som omfatter henholdsvis fellesarealer og boliger.

Brannkonsept

- De viktigste tiltakene i prosjektet er knyttet til forbedring av rømningsforhold og brannsikkerhet.
- Installere et fulldekkende automatisk brannalarmanlegg, ledesystem og nødlys i rømningsveier og fellesarealer.
- De utvendige rømningstrappene skal bygges om slik at de føres helt ned til terreng.
- Trappene skal også skjermes mot brann fra tilstøtende fasader ved hjelp av brannklassifiserte vegger, dører og vinduer.

Brannkonsept

- Svalgangene oppgraderes med røykskiller for å begrense røykspredning ved brann.
- Dører mot trapperom og rømningsveier tilpasses nye brannkrav, bl.a. med brannmotstand og selvlukkere der det er nødvendig.
- Vinduer og enkelte fasadepartier nær rømningsveier må også skiftes til brannklassifiserte løsninger for å beskytte personer som rømmer.
- Nye heiser skal ha brannklassifiserte dører og røykventilasjon i heissjaktene.
- Samlet sett skal tiltakene gi økt brannsikkerhet, bedre rømningsmuligheter for beboere og bedre tilrettelegging for brannvesenets innsats, samtidig som byggene oppgraderes i forbindelse med fasaderehabiliteringen.



Tegnet
E-15
 Type
 Plan 01 Blokk 2 - Ny situasjon

Blokk 10
Blokk 1

Blokk 16
Blokk 2

de branntegninger og brannkonsept fra RØR følger.

Type KSE	Sjetteplan LG	Type KSE	
UTKAST			
Prosjekt KSE		Prosjekt KSE	

Prosjekt
 E-15

Prosjekt
 E-15

Prosjekt
 E-15

Prosjekt
 E-15

Blokk 1 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 2 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 3 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 4 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 5 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 6 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 7 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

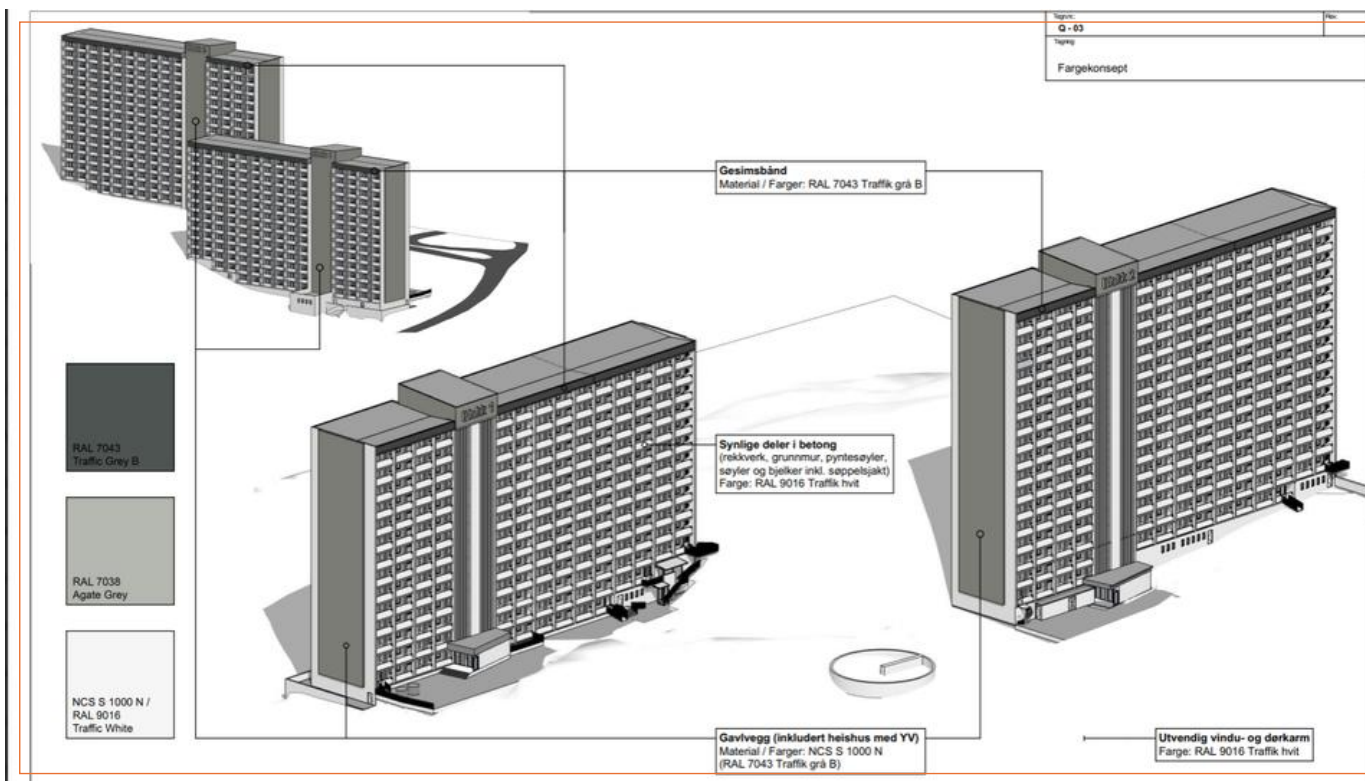
Blokk 8 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 9 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 10 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 11 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon

Blokk 12 - Nordvestlige fjerne - Eks. situasjon



Tilbud fra 2025

Kort oppsummert er tiltakene følgende:

- Bytte ut alle betongrekkverk
- Utbedre skadet betong på søyler og gulv balkonger og svalganger
- Spesialmaling på betong
- Nytt belegg balkong og svalgang. Ekstra sklisikring på svalganger.
- Etterisolere og tette leilighetsvegger.
- Bytte vinduer og dører
- Etterisolere mot loft
- Etterisolere gavlvegger(endevegger på blokkene)

Kostnader – anleggsbudsjett januar 2025, det må nå tas høyde for økte kostnader i form av:

- Prisindeksregulering ca 4%
- Reviderte tilbud fra konsulenter
- Rabatt gitt fra entreprenør kan bortfalle
- ENOVA tilskudd varer med frist for innsendelse sluttrapport 20.04.2028
- Offentlige forhold kan ha endre seg

Alternativ 1 fullt prosjekt:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av januar 2025 etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721,- inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprensekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
 - Finansiering
 - Kommunale avgifter / gebyrer
 - Møtehonorerer m.m

	Totalkost	Pr. leil.	Ca. økning i felleskostnad pr. mnd.
Budsjett januar 2025	Kr 210 000 000,-	Kr 1 009 615,-	Kr 5 662,-
Prisindeks januar 2026	Kr 218 400 000,-	Kr 1 050 000,-	Kr 5 889,-

Styret har søkt om økonomisk støtte til arbeidet gjennom Enova til energitiltak. Man kan få inntil 10 millioner.

Lerensskog kommune gir ikke tilskudd.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

- I dette scenariet finansieres hele rehabiliteringsprosjektet gjennom lån. Med en total prosjektkostnad på 160 millioner (ink.moms) kroner og en rente på omtrent 4,95 %, vil årlige rentekostnader være rundt 7,9 millioner kroner.
- Fordelt på 208 andeler gir dette en estimert økning i felleskostnader på **3 173 kr** per måned per andel når prosjektet er fullt innført.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

- Dersom banken godtar gradvis utbetaling av lånet i takt med fremdriften i prosjektet, kan økningen innføres gradvis
- Prosjektet er antatt å ta 2.5 år

Dette scenariet viser den maksimale økonomiske belastningen dersom prosjektet ikke mottar støtte og det ikke tas hensyn til besparelser.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

Dette scenariet viser den maksimale økonomiske belastningen dersom prosjektet ikke mottar støtte og det ikke tas hensyn til besparelser.

Full effekt etter 2,5 år: **ca. 3 150 kr per måned per andel**

År	Omtrent økning pr. måned pr. andel
2026	500kr
2027	1900kr
2028	3150kr

Husleieøkning Fasadeprosjekt

- Finansieres prosjektet med lån på 160 millioner kroner, men det tas hensyn til forventede årlige besparelser fra tiltakene.
- Prosjektet er estimert å gi besparelser på omtrent 2,4 millioner kroner per år på lavere energibruk og reparasjoner på heiser
- Når disse besparelsene trekkes fra rentekostnadene, reduseres netto kostnadsøkning til omtrent 5,5 millioner kroner per år.
- Dette tilsvarer en økning i felleskostnader på ca **2 200kr** per måned per andel når prosjektet er fullt innført.
- Ved gradvis låneopptak i takt med fremdrift kan økningen fordeles slik;

Energi- besparelse

Dette er det som utløser Enova støtte på kr 10.000.000 og gir en besparelse på 1.511.091 kr per år

Anbefalt tiltakspakke basert på samlet vurdering av investeringskostnader, energibesparelse og lønnsomhet. Tiltakspakken gir, sammen med bygningsmessig oppgradering, en vesentlig energimessig oppgradering av varmeanlegget.

**Energireduksjon**
1 350 415 kWh/år
32,2% av total

**Investering**
7 190 300 kr

**Avkastning**
1 511 091 NOK/år
4,8 år tilbakebet. tid

**CO₂ reduksjon**
15,1 t CO₂/år

OBS! Da oppgradering av fasaden er av vedlikeholdsmessig karakter og allerede er igangsatt, er tilhørende kostnader holdt utenfor lønnsomhetsberegningene for tiltakspakken.

Tiltakene som er anbefalt er vist i tabellen nedenfor. Detaljer om hvert tiltak presenteres senere i rapporten. En sensitivitetskurve på tilbakebetalingstid er vist på neste siste, som viser hvordan tilbakebetalingstiden endrer seg når investeringsbeløpet og årlig besparelse endres.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse	Investering [NOK]	Energireduksjon [kWh/år]	Inntjening [NOK/år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn/år]
23.01.01	Rehabilitering av fasade	0	648 000	729 000	0 %	0,0	7,1
26.02.01	Isolering mot kryploft	444 500	191 633	215 587	49 %	2,1	2,1
31.01.01	Avkastvarmepumpe	3 330 000	525 600	578 800	15 %	5,8	5,8
31.90.02	Behovsstyre VVC	125 000	125 647	141 353	113 %	0,9	1,5
32.03.01	Mengderegulering av varmeanlegg	3 215 800	578 483	650 794	19 %	4,9	6,5
32.05.01	Vakuumsutskiller i varmeanlegget	75 000	8 198	9 222	9 %	8,1	0,2
Total		7 190 300	1 350 415	1 511 091	21 %	4,8	15,1

Dette scenarier viser den maksimale økonomiske belastningen dersom prosjektet ikke mottar støtte og det ikke tas hensyn til besparelser.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

Dette scenariet illustrerer effekten av besparelser fra prosjektet.

År	Omtrent økning per måned per andel
2026	500kr
2027	1450kr
2028	2200 kr

Husleieøkning Fasadeprosjekt

- I dette scenariet mottar borettslaget 10 millioner kroner i støtte, noe som reduserer lånebehovet til omtrent 150 millioner kroner.
- Prosjektet forventes samtidig å gi årlige besparelser på rundt 2,4 millioner kroner fra lavere energibruk og mindre vedlikehold.
- Med disse forutsetningene blir netto økte kostnader omtrent 5 millioner kroner per år.
- Fordelt på 208 andeler gir dette en estimert økning i felleskostnader på omtrent **2 000 kr** per måned per andel når prosjektet er fullt innført.
- Dersom lånet tas opp gradvis i takt med prosjektets fremdrift, kan økningen innføres slik:

Dette scenariet viser den maksimale økonomiske belastningen dersom prosjektet ikke mottar støtte og det ikke tas hensyn til besparelser.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

Dette scenariet viser den laveste forventede økningen, basert på både støtteordninger og besparelser fra tiltakene.

År	Økning per måned per andel
2026	500 kr (fra 1. Juni)
2027	1300 kr (+800kr) (-10mil = 1200)
2028	2000 kr (+700kr) (-10mil = 1850)



Fasaderehablitering

Spørsmål?

Vedtekter for Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 23.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårertoppen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to (2) år. For de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERTOPPEN II BORETTSLAG

GJELDENE FRA 09.04.13

Sist oppdatert 04.juni 2018

1. HUSORDENSREGLER

- 1.1 Leieren plikter å følge bestemmelsene gitt i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro, hygge og rimelig utfoldelse i hjemmet og på borettslagets eiendom.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 2.1 Lek og unødig opphold i foajeer, fellesrom og parkeringshus er ikke tillatt. Lek og ballspill skal skje på dertil anlagte områder.
- 2.2 Grøntanleggene må behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier gjennom beplantede felt. Sykling er ikke tillatt utenom på veier og gangfelt.
- 2.3 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til resting av tøy eller sengeklær.

Ved tørking av tøy på balkong, skal snorer eller stativ ikke settes opp over brystningens høyde.

Ved montering av utstyr, for eksempel parabol, skal denne monteres innenfor brystningen og ikke være til sjenanse. I tillegg skal det søkes styret om tillatelse i forkant.

- 2.4 Styret kan nekte oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner o.l. på balkonger og svalganger.
- 2.5 Dører til kjeller, fellesrom o.l. skal alltid være låst.

Utgangsdørene er automatisk låst, og adgang for besøkende til blokkens indre skal kun gis av beboere via porttelefonanlegget.

- 2.6 Det skal være ro i leilighetene i tiden 22.00-07.00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag i tiden 24.00-09.00.
Ved større selskaplighet bør naboer varsles.
De samme reglene gjelder for Velferdsrommet.

Det er ikke lov for beboere å sette opp kamera eller installasjoner som fremstår som kamera i borettslaget.

Reparasjon/vedlikeholdsarbeider så som snekring, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 20.00 mandag til fredag, etter kl. 17.00 på lørdager. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 og på alle helligdager er det forbudt med støyende arbeider.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser.

- 2.7 Sportsboder i kjeller er beregnet på sykler, ski etc.
Hensatte gjenstander alle andre steder i fellesrom og på borettslagets felleseiendom blir å betrakte som skrap, og som uten varsel, vil bli fjernet.
- 2.8 Balkonger, svalganger og vindeltrapp er brannrømmingsveier, og må ikke sperres av husgeråd, blomsterkasser eller annet.
- 2.9 Det er bare vifte med kullfilter som er lov å bruke i borettslaget. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsvifte eller ut gjennom veggen. Det er heller ikke lov å sette opp elektrisk vifte på badet. Feil bruk av vifte ødelegger ventilasjonen og gir problemer til nabo opp eller ned, og det gir fukt – og muggskader i egen leilighet.

3. PARKERING

- 3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettsshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.
- 3.2 Borettsshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.
- 3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.

Utrykningskjøretøy må i følge lov ha fri adgang til dette området. Det samme gjelder for renovasjonskjøretøyer. Videre må vaktmester ha tilgang med traktor til alle veier/gangstier på borettslagets eiendom.

Parkering på merkede plasser for bevegelseshemmede krever at dispensasjon fra trygdekontoret er plassert godt synlig fra frontruten.

- 3.4 Ulovlig parkerte kjøretøyer representerer en fare for alle beboere i laget og vil bli ilagt kontrollavgift på kr. 700, og kan også bli borttauet uten varsel. Vi opplyser at rekvisitert kranbil belastet eier av kjøretøyet. Kjøretøyet vil forbli i

bilbergingsfirmaets varetekt til kravet er betalt. Skader påført ulovlig parkerte kjøretøy som f.eks. påkjørsel, skader ved barns lek o.s.v. blir å betrakte som eget ansvar og kan ikke belastet borettslaget.

Kontroll av parkering er overlatt til Smart Security

- 3.5 Stopp for av- og pålessing på områder nevnt i § 3.3 er tillatt, forutsatt at parkeringslys er tent og at det er aktivitet ved kjøretøyet samt at stans ikke overstiger 15 minutter. Ved inn- og utflytting gis det dispensasjon fra 15 minutters reglen forutsatt at dispensasjon ligger godt synlig. Dispensasjon fås ved henvendelse til styret eller vaktmester.
- 3.6 Gjesteparkeringen kan benyttes av beboer som disponerer bil som ikke fysisk kan parkeres i parkeringshuset.
- En forutsetning for slik parkering er imidlertid at vedkommende gir melding til styret om forholdet.
- 3.7 Beboere kan benytte gjesteparkeringen fritt mellom kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag.
- 3.8 All annen parkering på gjesteparkeringen enn den som er nevnt i § 3.6 og § 3.7 vil bli ansett som ulovlig parkering og borttauing kan skje uten varsel.
- 3.9 Større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Det også forbud mot å:
- benytte parkeringsplassene så vel ute som inne til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhengere.
 - benytte parkeringsplassene til annen opplagring.
 - hensette avskilte biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

4. SØPPEL

- 4.1 Soppelsjakten skal kun benyttes til tørt, og godt innpakket, husholdningsavfall. Sørpelet skal pakkes godt inn i små pakker eller poser.
- Det er ikke tillatt å kaste lett antenkelige ting eller oljeavfall i sjakten
- 4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.
- Benytt glass- og papircontainerne.

- 4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle forretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.
- 4.4 Større ting som kastes må plasseres i container ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.

5. DYREHOLD

- 5.1 Dyrehold er **etter søknad til styret** tillatt i borettslaget etter følgende regler:

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2 – 3 år.

Unntaket gjelder ikke førerhund..

- 5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.
- 5.3 Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Ekskrementer etter borettsshaverens dyr må straks fjernes.
- 5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.
- 5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.
- 5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

en klage er berettiget.

På anmodning fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

- 5.7 Egenerklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på egenerklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

- 5.8 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun ett dyr pr. leilighet. Om ønsket utvidelse av denne må det søkes spesielt til styret.
- 5.9 Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr.

Merknad: Disse regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er eieren selv skyld i opposisjonen mot dyret i bomiljøet. Det påhviler derfor et stort ansvar for beboere som holder dyr. Vær ansvaret bevisst og følg de bestemmelsene som gjelder.

6. VASK AV TRAPP/HEIS OG HEISROM

- 6.1 Vask av heisrom, heisdører ut- og innvendig, repos og trapp ned til neste etasje, svalgang mellom heisgang og trapp (vask hvis været tillater, ellers feiing), vegg under søppelinnkast

Vask foregår etter oppsatte vaskelister.

- 6.2 Vask skal foretas en gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag.
- 6.3 Plikt til å foreta vasking betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på bestemmelsene blir å betrakte som vesentlig mislighold.

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

- 7.1 Meldinger fra styret eller BORI til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, går på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten.

Vaktmester, styret og vararepresentanter har styrets fullmakt til å

påse at husordensreglene blir fulgt.

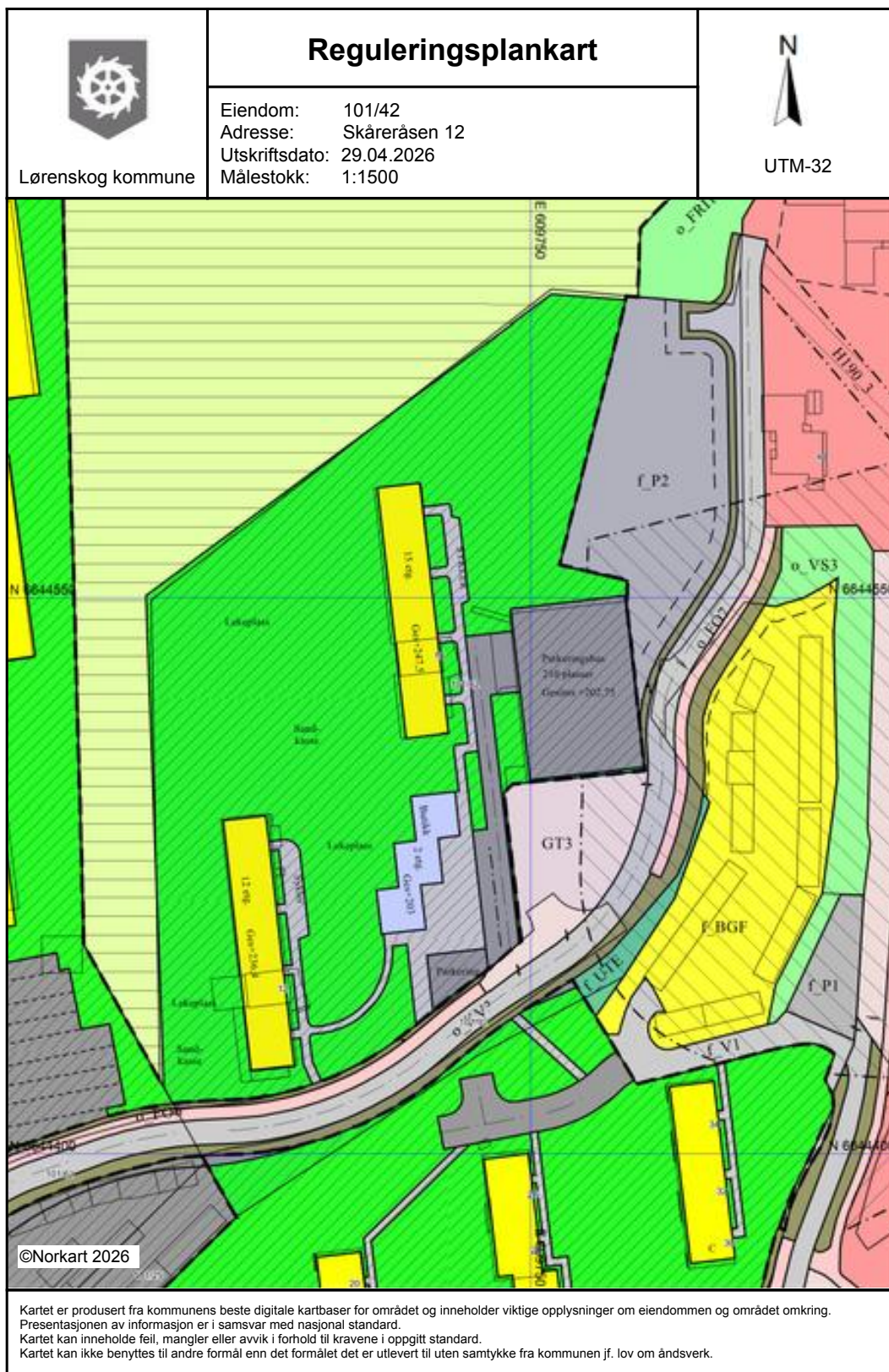
- 7.2 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.
- 7.3 Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag, eller skriftlig i vaktmesterens egen meldingskasse, som det finnes en av i hver blokk.

Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fojaéene i hver blokk.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 9.1 Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene i husordensreglene er således å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Dette oppslag må ikke fjernes!!



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

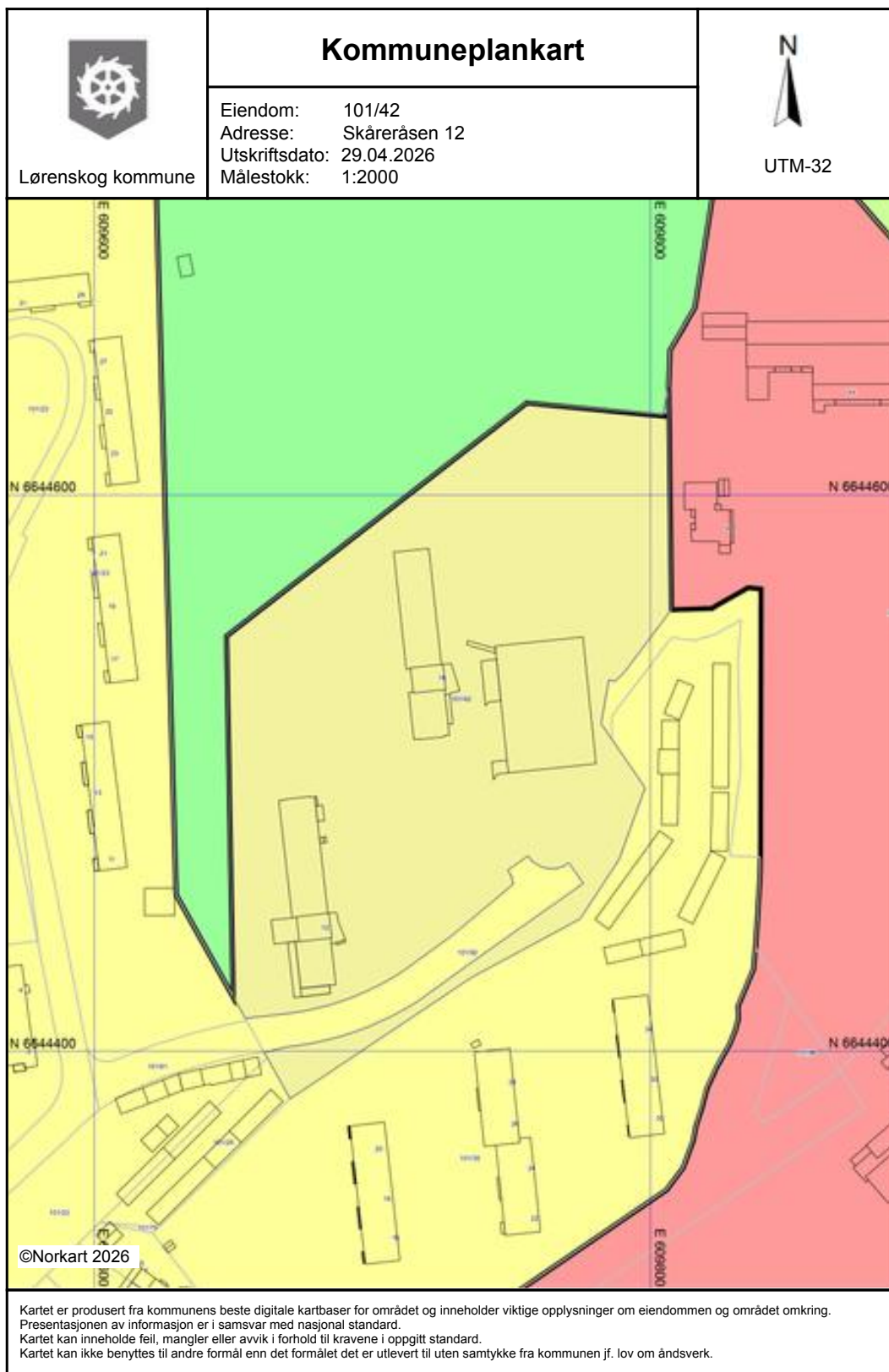
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Undervisning
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål



Tegnforklaring

- Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008*
-  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Grønnstruktur - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Adkomstveg - nåværende

18. januar 1971.

sak nr. 17.

Bygningsrådet
HAJ/IN

28. mai 1971.

Arkiv
AD: SKÅRERTOPPEN 12, GNR. 101 BNR. 25. HØYBLOKK 1.

Lørenskog Bolig- og Byggelag,
Fjellhamarveien 56,
1472 Fjellhamar.

Fremlagt: 1. Klage på bygningsrådets vedtak i sak 467
av 16.11.70, fra Lørenskog S.B.L.
2. Felgeskriv fra ark. Ole-Petter Hjorth,
datert 17.12.70.

AD: HØYBLOKK I, GNR. 101, BNR. 42. BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN 2.

På anmodning, kanbekreftes at det er foretatt innflytning
i samtlige leiligheter i høyblokk I på ovennevnte eiendom.

Ordinær ferdigbefaring er ikke avholdt.

Som det fremgår av brevet fra ark. Hjorth, er det utført
en viss sikring i trapperommet ved at trappesyet er luk-
ket med tregitter i hver 2. etasje. Denne lukkingen syntes
tilfredsstillende, dog **Hilsen** det var ønskelig med lukking
for hver 2. eller ihvertfall for hver 3. etasje.

De øvrige vilkår bygningsrådet stilte i møte 16.11.70, vil
byggelaget ikke ut **H. A. Johnsen** etterkomme. Byggelaget mener
påleggene er uten hjemmel i lov og forskrift, og vil ha
saken prøvet for fylkesmannen, eventuelt departementet.

Det er til en viss grad riktig at lov, forskrift og ved-
tekt ikke befører disse forhold spesielt. Dog vil en tro
at bygningsrådet kan hjemle sitt vedtak i bglva. § 80.2.

Innstilling:

Med hjemmel i bygningslovens § 80 pkt. 2 finner bygnings-
rådet å måtte opprettholde sitt vedtak av 16.11.70, sak
nr. 367.

Bygningsrådet finner dog å kunne godkjenne annen sikring
av trappesyet enn det som først vedtatt, for eksempel ved
at trappesyet lukkes med tregitter for hver annen etasje.

P. Chr. John

V e d t a k t

Innstillingens første avsnitt enstemmig vedtatt, resten
utgår.

4. februar 1972.

AL/wl

Østlandske ingeniør- og entreprenørforretning
v/ herr R. Kjeldsen

1472 FJELLHAMAR

AD: SKÅRERÅSEN 14 OG 16, GNR. 101 BNR. 25 OG 42. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes at nyoppførte høyblokker på ovennevnte eiendommer
(2 stk.) i det nærmeste er ferdige. De eneste arbeider som
gjenstår er sikringsoverbygg ved inngangspartier, men disse
er under utførelse.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:

Lørenskog Boligbyggelag.
Brannvesenet.
Rørleggerkontrollen.

95
113
208



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

RIBE HEIS AS
Tvetenveien 30 B

0666 OSLO

Saksbehandler: Arild Meen Halsøy

Direkte telefon: 67 93 42 60

Deres ref.:

Vår ref.: 09/2688 - 8/09/42808

Klassering: 101/42

Dato: 29.12.2009

Skåreråsen 12 og 16 Gnr 101 Bnr 42 - Høyblokk - reparasjon av heiser - ferdigattest - vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring er mottatt her den 02.12.2009 med snr. 09/2688-6.

Ferdigattest meddeles herved.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Lørenskog, 29.12.2009.


Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef


Magne Wold
fagsjef

Kopi til:

Borettslaget Skårertoppen II
NRBR
Tekniske tjenester

Skedsmogata 1
Sykehusveien 10
HER

2001 LILLESTRØM
1474 NORDBYHAGEN

Postadresse: Postboks 304
Besøksadresse: Rådhuset
Bankgiro: 1628 05 91045
Internett:

Telefon: 67 93 42 50

AL/kg

20.desember 197

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERTOPPEN. GNR. 101. BNR. 25. PARKERINGSBUS.
BRUKSTILLTELSE.

Det bevidnes herved at nyoppført parkeringshus i 3 etasjer
for tilsammen 210 biler nå er ferdig oppført og tatt i bruk.

Garasje plassene tilhører leilighetene i høyblokker på
gnr. 104 bnr. 42.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:
Lørenskog Boligbyggelag,
Brannvesenet.



LØRENSKOG KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Telefon 70 12 30

ALfk

1470 Lørenskog, den 20. desember 1972

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERÅSEN 14 OG 16. GNR. 101. BNR. 42. BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes herved at høyblokker på ovennevnte eiendom (2 stk.)
nå er ferdige og tatt i bruk.

Blokkene rommer tilsammen 208 3 roms leiligheter. En fant
alle arbeider utført.

Brukstillatelse meddeles herved.

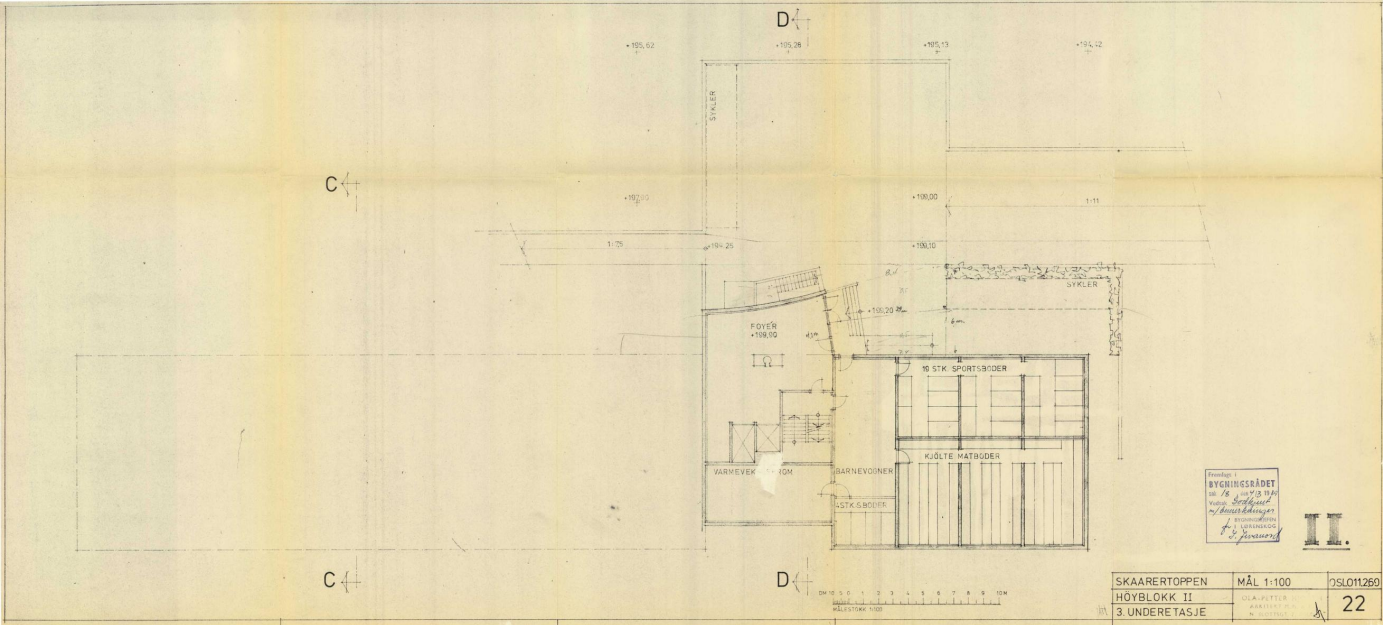
F. Chr. Mohn

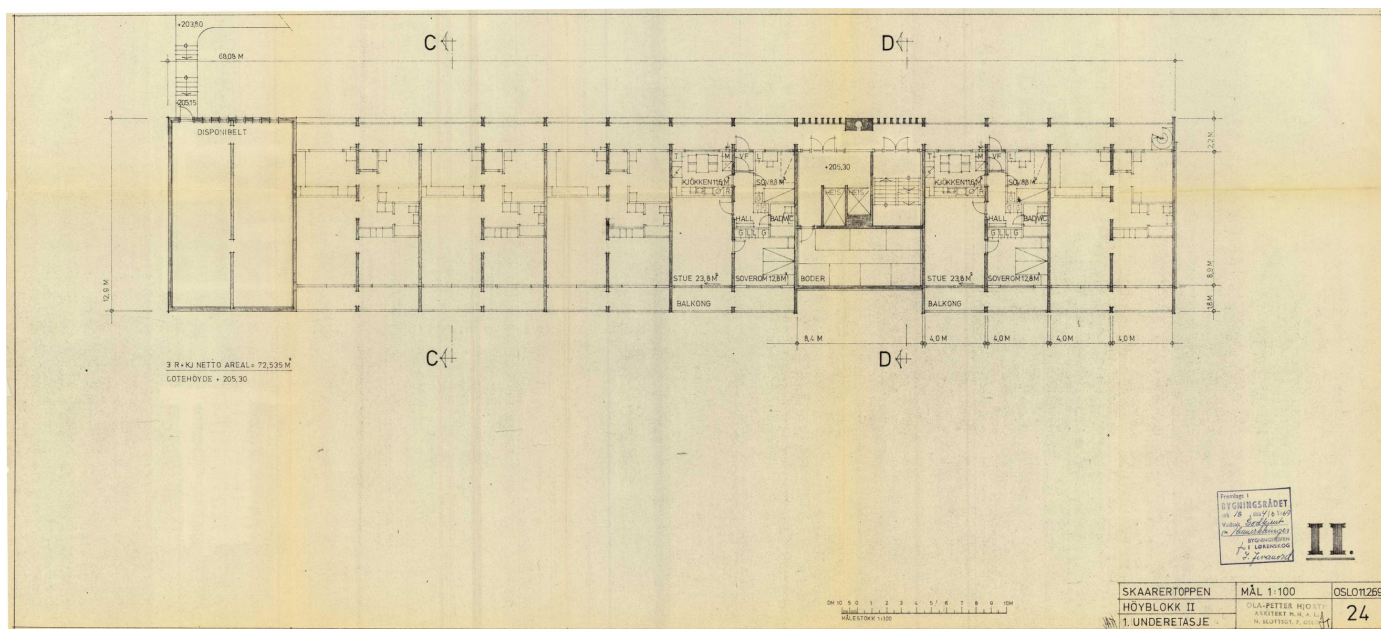
A. Larsen

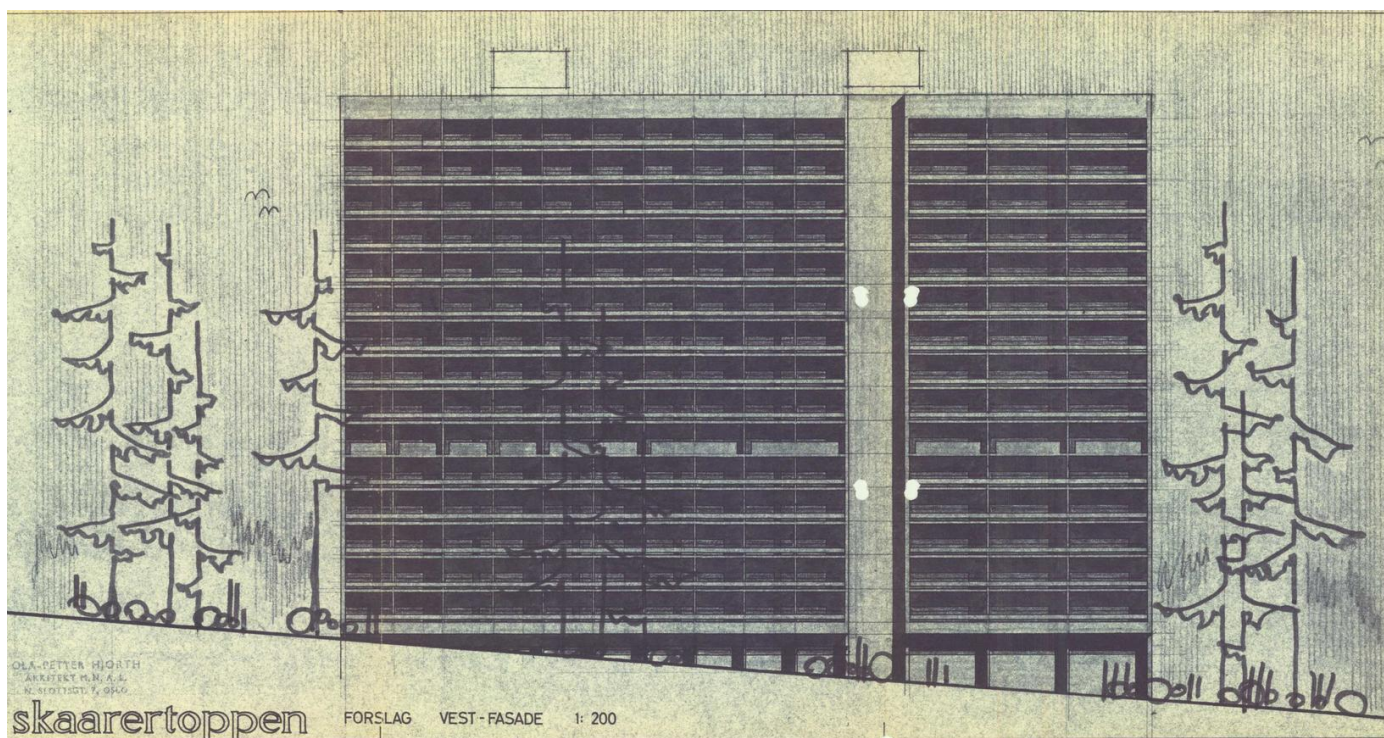
Gjenpart:
Lørenskog boligbyggelag.

 Lørenskog kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.																																
		Vår referanse: 18/5538 - 8																																
Ansvarlig søker Sans Bygg AS Postboks 84 Manglerud 0612 OSLO		Tiltakshaver Skårertoppen 1 Borettslag Postboks 323 2001 LILLESTRØM																																
FERDIGATTEST ER GITT FOR																																		
Adresse Skåreråsen 16		Gnr. 101	Bnr. 42	Fnr.	Snr.	Bygning 150695910																												
Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer																																		
Vedtaksdato 05.12.2019		Vedtaksnummer 673/19																																
Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019																																		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).																																		
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.																																		
<table border="0"> <tr> <td>Sted</td> <td>Dato</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>Lørenskog</td> <td>05.12.2019</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Gudmund Røgeberg for Na Stephansen avdelingsleder </td> <td colspan="5"> Ole Kristian Mørch Andersen rådgiver </td> </tr> <tr> <td colspan="7"> Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur </td> </tr> </table>							Sted	Dato						Lørenskog	05.12.2019						Gudmund Røgeberg for Na Stephansen avdelingsleder		Ole Kristian Mørch Andersen rådgiver					Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur						
Sted	Dato																																	
Lørenskog	05.12.2019																																	
Gudmund Røgeberg for Na Stephansen avdelingsleder		Ole Kristian Mørch Andersen rådgiver																																
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur																																		

 Lørenskog kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.				
		Vår referanse: 18/5537 - 10				
Ansvarlig søker Sans Bygg AS Postboks 84 Manglerud 0612 OSLO		Tiltakshaver Borettslaget Skårertoppen li Postboks 323 2001 LILLESTRØM				
FERDIGATTEST ER GITT FOR						
Adresse Skåreråsen 12	Gnr. 101	Bnr. 42	Fnr.	Snr.	Bygning 150695902	
Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon Bygningstype: Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer						
Vedtaksdato 05.12.2019	Vedtaksnummer 672/19					
Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019						
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1). Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog. Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.						
Sted Lørenskog	Dato 05.12.2019					
Gudmund Røgeberg for Na Stephansen avdelingsleder			Ole Kristian Mørch Andersen rådgiver			
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur						



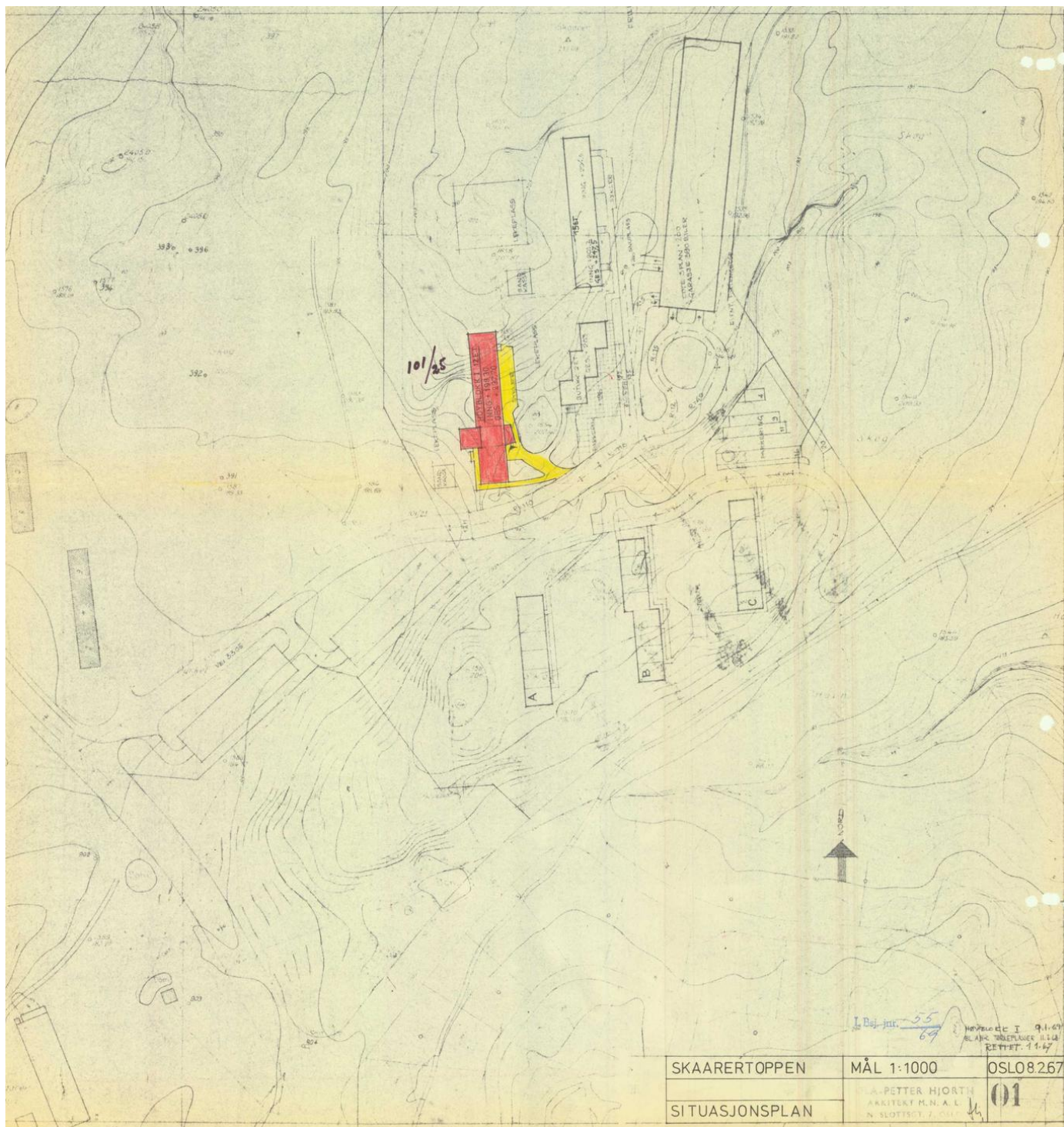




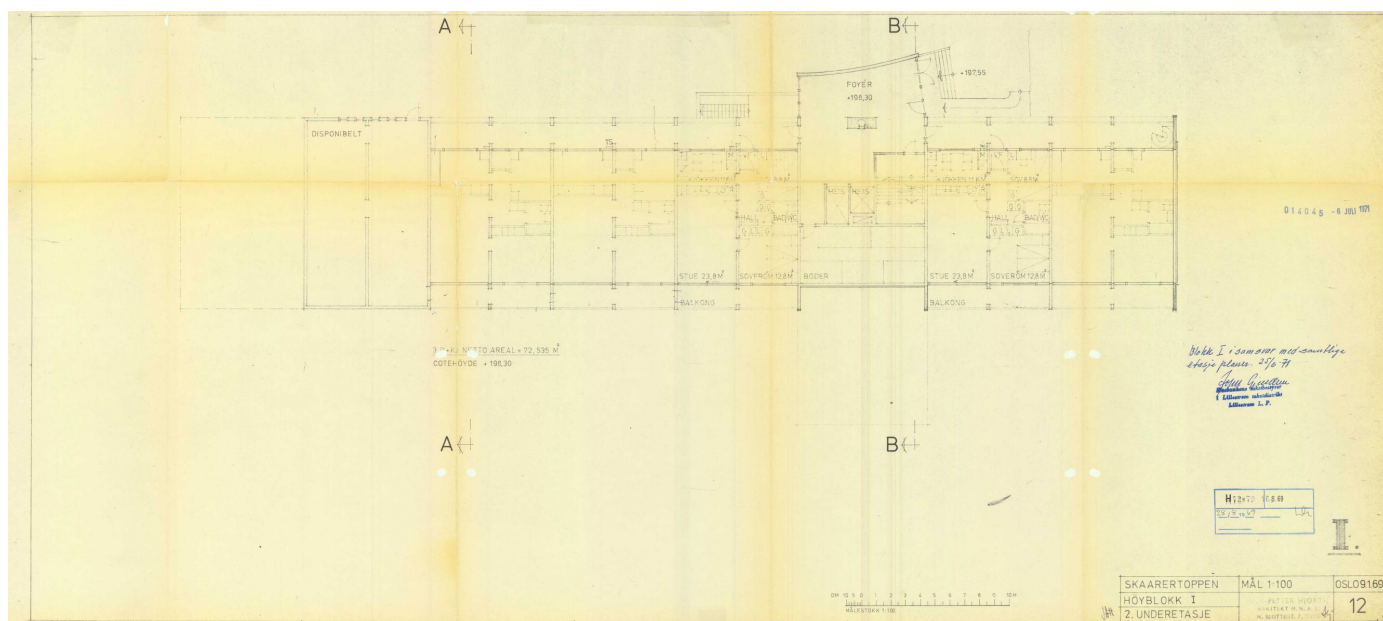
OLA-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
N. SLOTTST. 7, OSLO

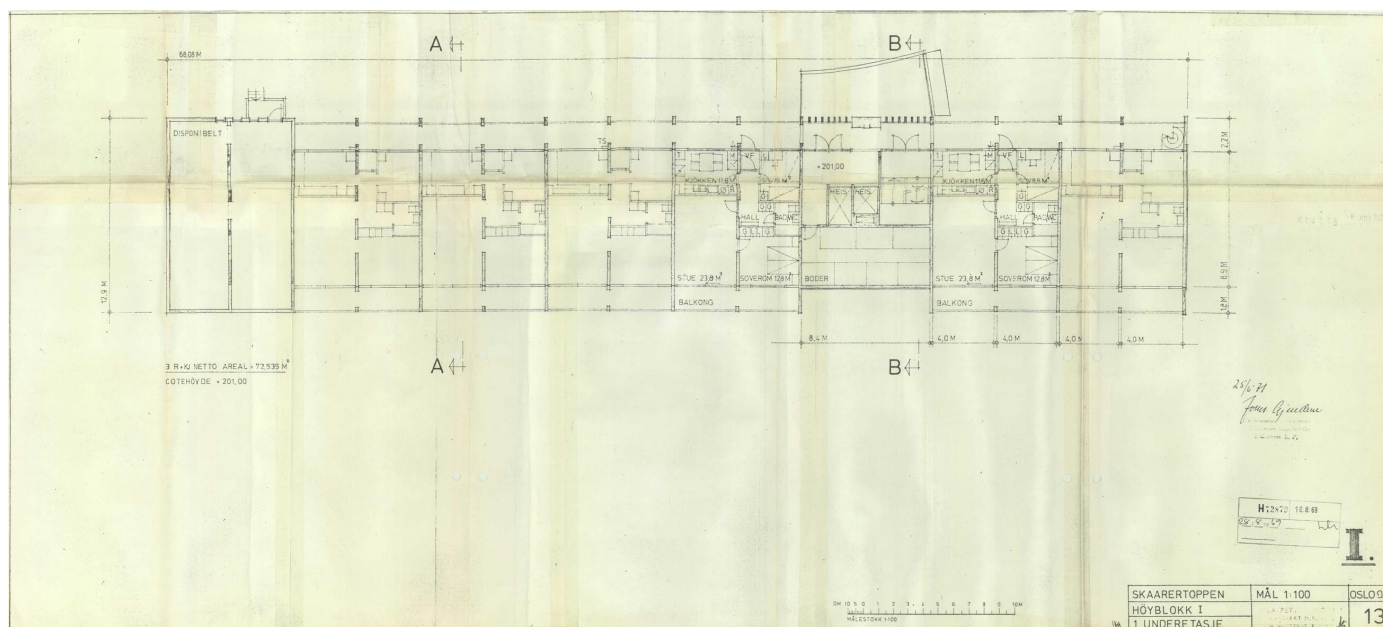
skaarertoppen

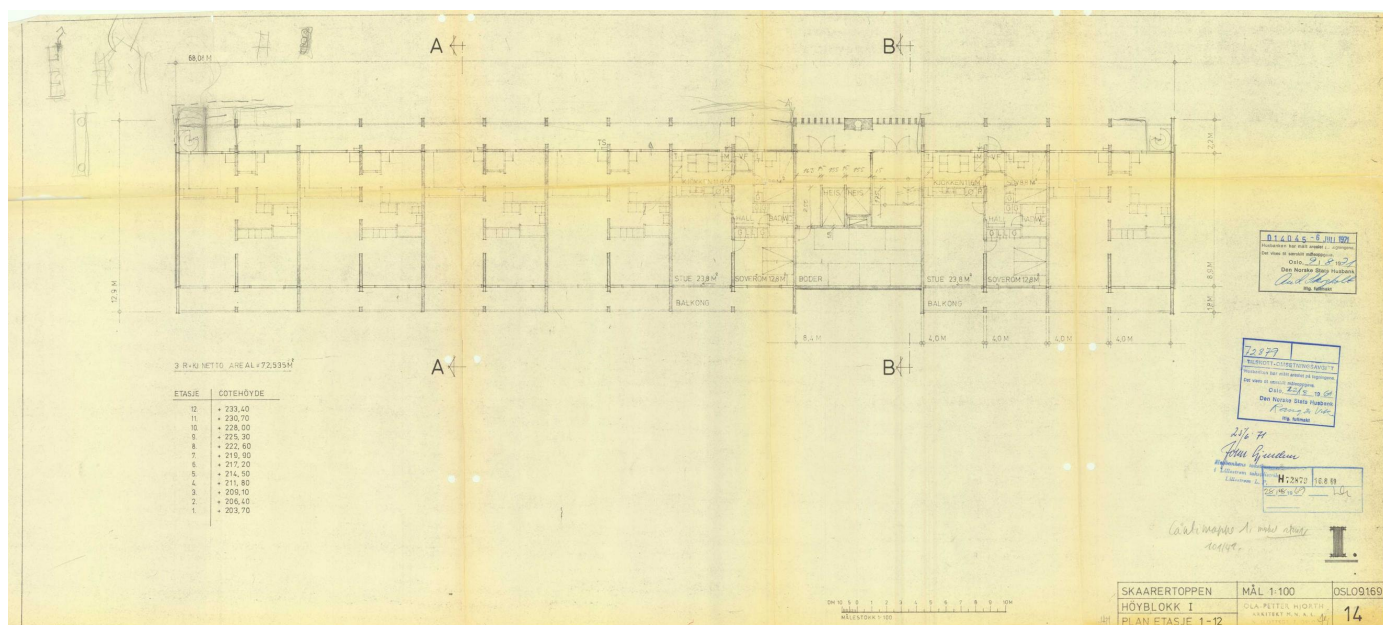
FORSLAG VEST-FASADE 1: 200

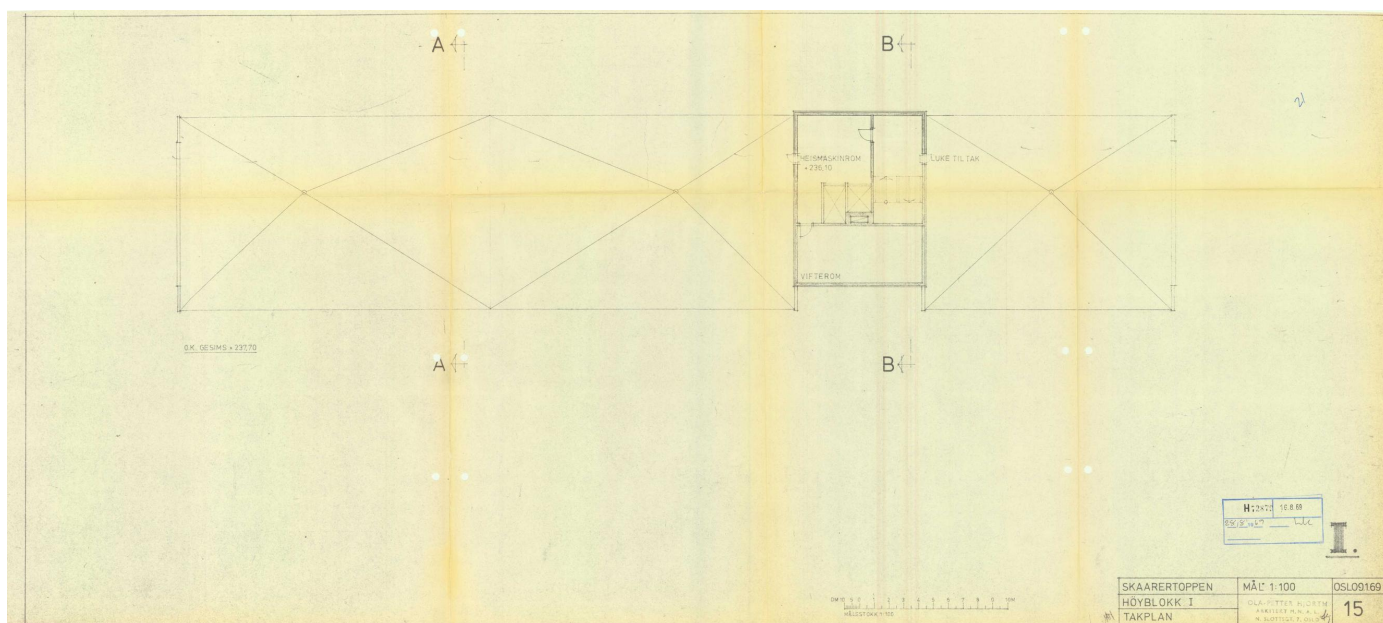


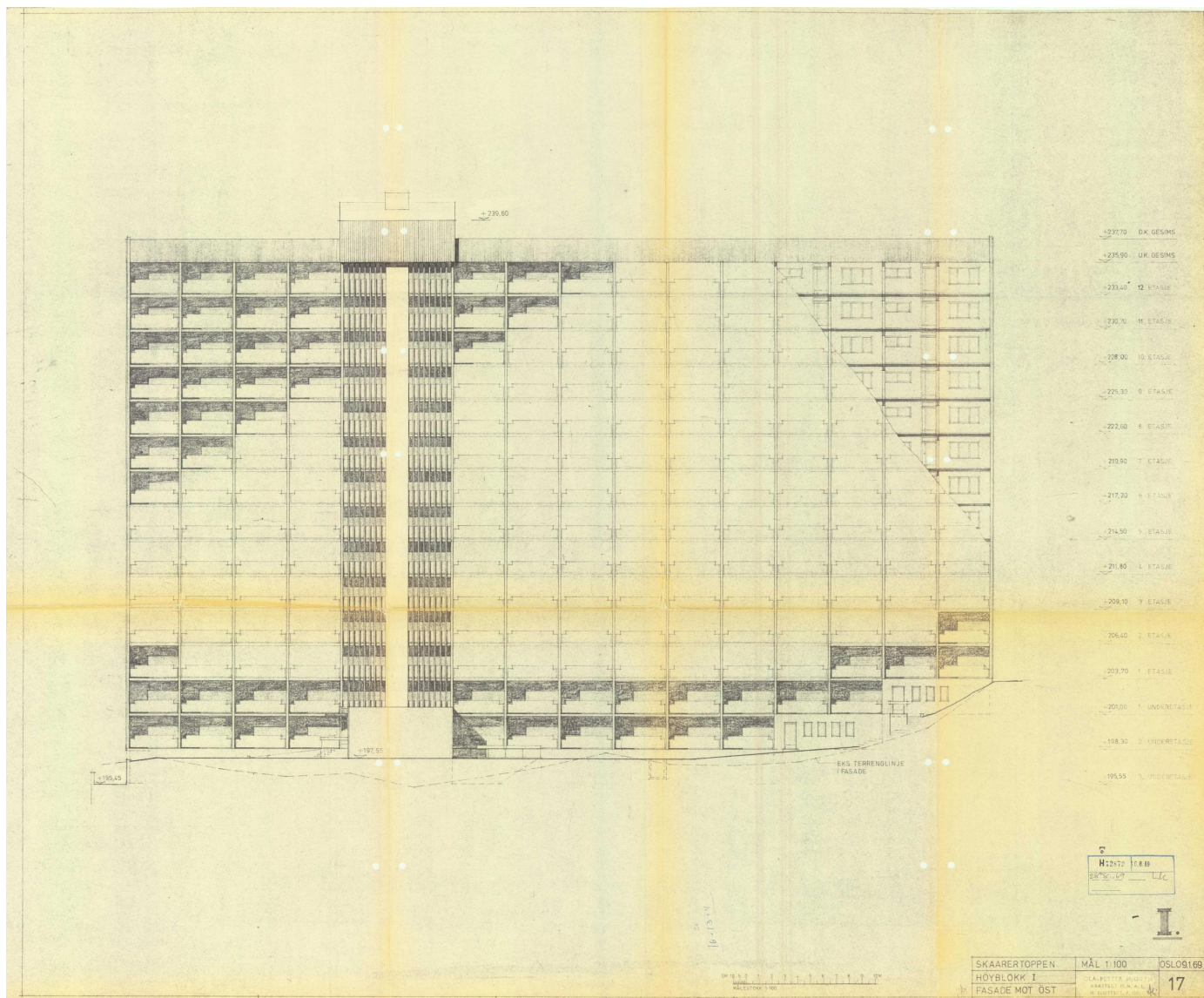
SKAARERTOPPEN	MÅL 1:1000	OSLO 8.267
SITUASJONSPLAN	ARKIT. PETTER HJORTH M.N. A. L. N. SLOTTSET 7. 11. 11	01

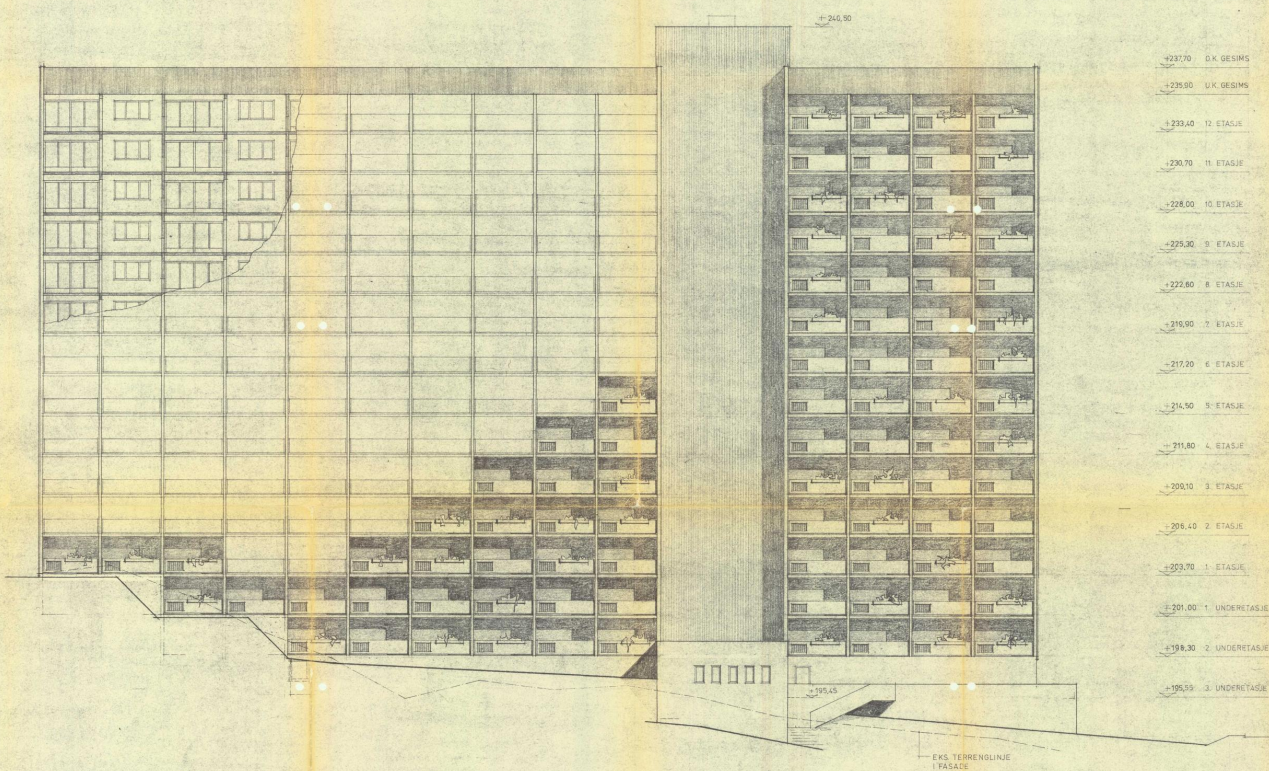






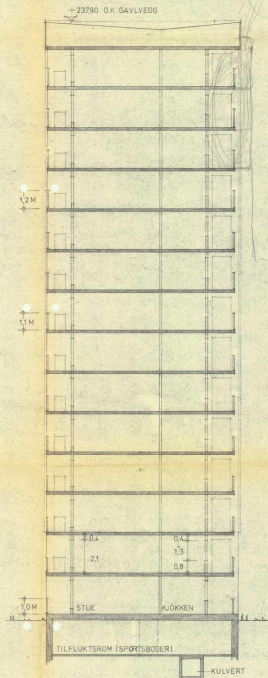




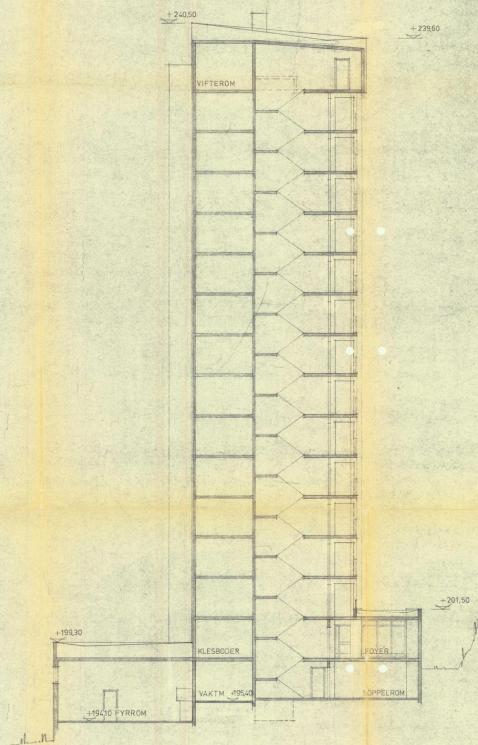


SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 09165
HØYBLOKK I	SKAARERTOPPEN	18
FASADE MOT VEST	SKAARERTOPPEN	

1.00	+230.70	O.K. BESIMS
2.50	+229.50	O.K. BESIMS
3.00	+230.00	12. ETASJE
3.50	+229.70	11. ETASJE
4.00	+229.00	10. ETASJE
4.50	+228.30	9. ETASJE
5.00	+227.50	8. ETASJE
5.50	+226.80	7. ETASJE
6.00	+226.00	6. ETASJE
6.50	+225.30	5. ETASJE
7.00	+224.50	4. ETASJE
7.50	+223.80	3. ETASJE
8.00	+223.00	2. ETASJE
8.50	+222.70	1. ETASJE
9.00	+202.00	1. UNDERETASJE
9.50	+198.30	2. UNDERETASJE
10.00	+195.00	3. UNDERETASJE



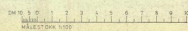
SNITT A-A



SNITT B-B

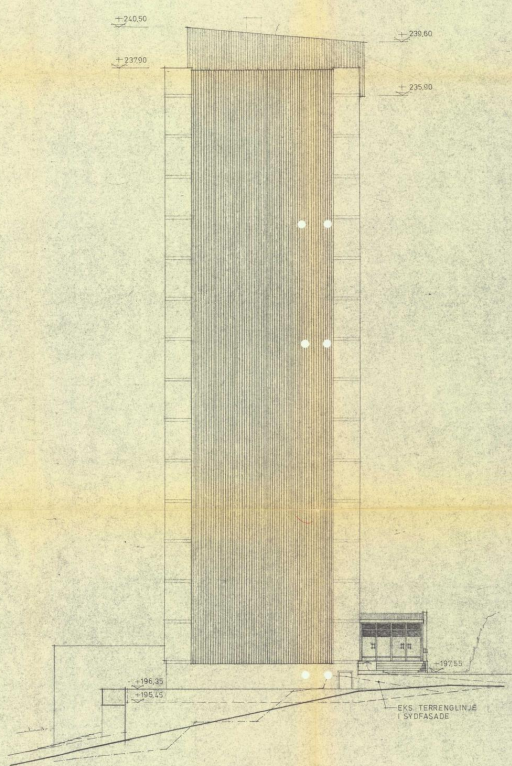
H: 24.70	16.8.88
16.8.88	1.1.1.1

I.

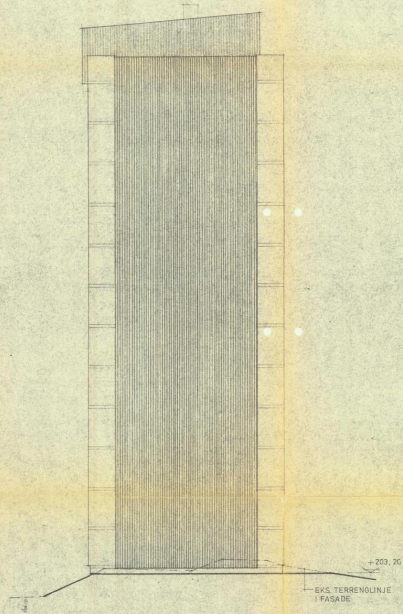


SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 9169
HØYBLOKK I	OLA PETTER NORDEN	
SNITT A-A OG B-B	KARSTAD & N. A. L.	
	1. SUTPENT 2. DOKK	

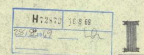
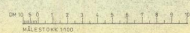
16



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 1969
HØYBLOKK I	OSLO 1969	
GAVLFASADER	OSLO 1969	

19



Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen?
Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skåreråsen 12 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

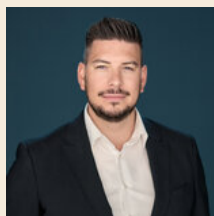
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339