

Nordlifaret 34



Velkommen til

Nordlifaret 34



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Skårer i Lørenskog

Gjennomgående, lys og romslig 3-roms m/herlig balkong! Garasje i rekke - Peis - Tre boder - Sentralt og attraktivt!

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	260 008,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 759 571,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 792,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nordlifaret 34 - presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig! Dette er en gjennomgående 3-roms leilighet i usjenerte omgivelser på Skårer i Lørenskog. Like utenfor døren finner du fine turmuligheter, bussholdeplass og to kjøpesentre innen nær rekkevidde. Med andre ord bor du svært sentralt! Solrike dager kan nytes på en vestvendt balkong med utsyn til trivelige fellesområder.

Verdt å merke seg:

- Garasje i rekke
- Luftig stue med peisovn
- Innglasset balkong på 7 m^2
- Pene tidsmessige overflater
- Flere disponible boder for oppbevaring
- Delikat flislagt bad fra 2015 m/gulvvarme
- Kjøkken fra 2015 i eget rom m/integrerte hvitevarer
- To gode soverom, begge med medfølgende garderobeskap
- Pene fellesarealer med sittegrupper, lekeplasser med mer

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	10 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	90 kvm

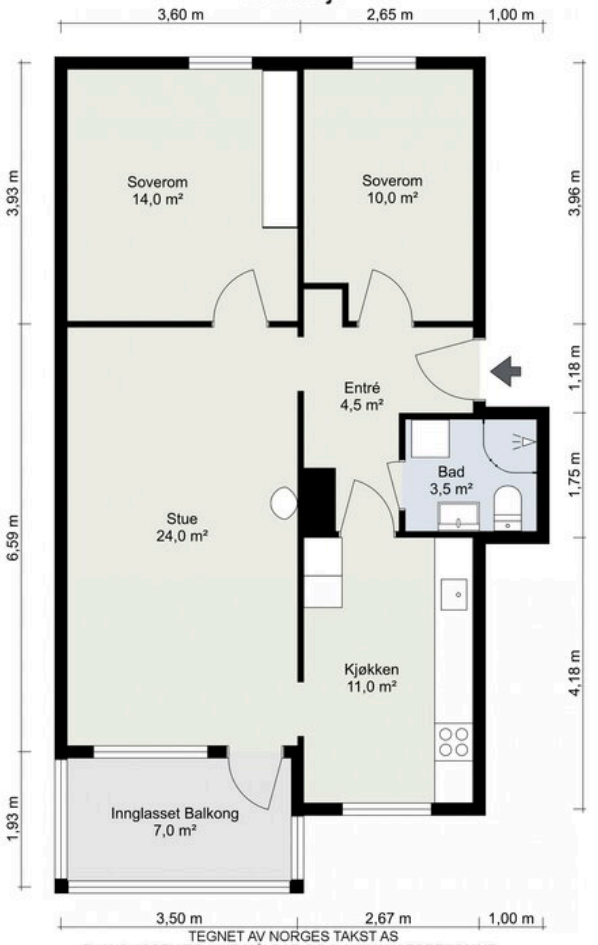
Beskrivelse

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, to soverom, bad, kjøkken, stue
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 80 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Nordlifaret 34

1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME.
ALLE MÅL ER INNVENDIGE





































Informasjon

Nordlifaret 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0210/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 77 i Skårertoppen 1 Borettslag, org.nr. 950465468

Selger
Celin Louise Hvile

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
260 008,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 750 008,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 759 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 768 871,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 10 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, to soverom, bad, kjøkken, stue
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 80 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 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:
1. etasje BRA-i 73 m²: Entré, to soverom, bad, kjøkken, stue

I tillegg disponeres:
- Garasje i rekke
- Tre boder i kjeller på tot. 10 m²

Standard

Entré:
Leiligheten ligger fint til i 1. etasje med adkomst via felles trappegang. Innenfor dørstokken blir du møtt av en innbydende entré med pent parkettgulv og veggpanel malt i lyse toner. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy på knaggrekke, og det er god plass til ulike oppbevaringsmøblement.

Stue:
Stuen er et sosialt oppholdsrom hvor du fint får plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har gode vindusflater, uten særlig innsyn. En hyggelig vedovn sørger for ekstra varme i vinterhalvåret. Videre er det utgang til en herlig innglasset balkong på hele 7 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det fint utsyn mot de pent opparbeidede fellesarealene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har en flott innredning fra 2015. Skapene har profilerte fronter, og benkeplaten er av heltre. Det er montert integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Over platetoppen er det tilkoblet kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Badet ble totalrenovert i 2015 ved Svein Løkenflaen i Rørleggerservice AS. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt malt tak. I tillegg er det elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær i romslig garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.
Vegger: Veggene har malte flater og mdf panelplater.
Himling: Innvendige tak har malte flater og mdf panelplater.

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

Parkering

Det disponeres parkering i garasje i felles rekke.

Det finnes også ekstra parkeringsplasser i borettslaget, enten til bil nummer to eller til gjester. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten

- 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? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade på blokken er oppgradert. Dette er i regi av borettslaget

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Ikke utenom vanlig tilstandsrapport utført av takstmann

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapporten

Bygningssakkyndig

Norges Takst AS v/ Frode Grønning

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.03.2025
Bygning:
Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, tegl og kledning på fasader.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering), ukjent årstall.
Balkongdør med trekarm og 3-lags glass, datert 2014.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til innglasset balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse 7 m^2.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap med stoppekran og stoppekran bak luke ved wc.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Downlights i entre og baderomshimling.
2. stk. Panelovner.
Pulverapparat og røykvarsler.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. TG 3 gitt med tanke på at mursteinspipe ikke har 4 synlige sider. Dette er i henhold til instruks. Standardens krav tilsier at det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på murstein-/teglstenspipe. Dette er ikke mulig grunnet byggets utforming med plassering av pipeløp. Av den grunn er det ikke beregnet kostnadsestimat i henhold til forskrift. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Bunnplate under bereder har antydning til svanke. Ingen øyeblikkelige tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Skår i en gulvflis. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6. Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 792,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, drift og vedlikehold, nedbetaling felles gjeld, felles forsikring, forretningsførsel mm.

De månedlige felleskostnadene fordeles slik:
- Fellesutgifter: kr. 3 901,-
- Internettavtale med Telenor: kr. 200,-
- Stipulerte avdrag: kr. 430,-
- Stipulerte renter: kr. 1 261,-

Felleskostnader økte med 10 % fra 01.01.2025.

Kommunale avgifter

Inkludert i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 031 861,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 127 444,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har i 2023 tegnet en felles fiber/internettavtale i tillegg til felles TV avtale fra tidligere med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Skårertoppen 1 Borettslag ble stiftet 07.12.1971 og har organisasjonsnummer 950 465 468
- Borettslaget består av 80 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
- Eiendommen har gnr 101, bnr 35 og 80 i Lørenskog kommune.
- Borrettslaget har avtale med Komplettdrift, som tar seg av vaktmestertjeneste, snøbrøyting om vinteren, gressklipping om sommer og renhold i fellesarealene som utføres hver mandag.
- Borettslaget har i 2023 tegnet en felles fiber/internettavtale i tillegg til felles TV avtale fra tidligere med Telenor.
- Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
-Styrets e-post styret.skarertopp1@borettslag.net

Borettslaget er forsikret i Profinans forsikringsselskap. Forsikringen dekker de fleste skadene på bygningen. Den dekker ikke innbo og løsøre. I noen tilfeller kan egenandelen kreves av andelseier.
- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold av våtrom som bad, varmtvannsbereder
- Skader som oppstår på grunn av vedlikehold av uautoriserte firma.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
STYRETS ARBEID
Styrets oppgaver er å drifte borettslaget, ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene. Dette innebærer å holde oversikt over økonomien, godkjenne og betale regninger, håndtere HMS oppgaver og delta i styremøter. Samarbeidet mellom styremedlemmer og beboere fungerer godt. Dette gir god kommunikasjon og gjør det lettere med oppfølging av henvendelser fra beboere. Styret sender fortløpende info, enten i papirform eller ved legge ut info på vår side på FB. Styret har arrangert 3 dugnader i løpet av 2023. Ganske høyt oppmøte. Det ble i 2023 gjennomført to vedlikeholdsprosjekter:
- Reparasjon av muren bak garasjene mot parkeringsplassen. Det ble fylt med lette masser for å hindre at muren presses og faller på parkerte biler.
- Det ble skiftet 4 lysmaster, stolper og armaturer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Oppfølging av regnskap og budsjettering
- Vedlikehold av administrative rutiner
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og
- Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
- Inngått avtaler og kontrakter

Styret følger fortløpende alle henvendelser fra beboere, prøver å svare så fort som mulig og jobbe med å finne et svar / en løsning til hver henvendelse.
Det har vært drastisk økende kommunale avgifter samt renteøkning på lånet noe som har begrenset planlegging av vedlikeholdsprosjekter fremover, bytte søppel kontainere for eks.
Generelt ble det i løpet av 2023 gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget, denne blir avklart i forkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 260 008,- pr. 31.03.2025

Borettslaget har ett felles lån:
Långiver: HANDELSBANKEN
Annuitetslån
Restgjeld per 31.03.2025: 21 994 821,-
Rente: 5,85%
Løpetid: 02.05.22 - 31.12.48
Antall terminer per år: 4

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

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.

Fellesformue
Kr 18 035,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 210 467,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 430 095,-. Megler har ikke fått tilsendt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025 per 15. april 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. Polise 2394206-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 24 293 kvm (Eiertomt)
Boligblokken ligger fritt og usjenert på idyllisk eiendom, dels opparbeidet og dels frodig naturtomt med fjell i dagen og fullvoksne trær. Det er blant annet asfalterte gangveier, plenareal, prydbusker og diverse beplantning, samt noen arealer for lek til stor glede for borettslagets yngste beboere.

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.

Leiligheten har utgang fra stuen til innglasset balkong på 7 kvm.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 eiendomsmegler. 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 Barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. 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. 500 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 Lørenskog Storsenter Triaden. 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 har 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse (forgjengeren til ferdigattest) for eiendommen datert 16.03.1970.
Det foreligger ferdigattest for ildsted datert 17.06.1998.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 23.01.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslaget/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål herunder blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan Skårertoppen. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Øst for eiendommen ligger både Åsen og Løkenåsen skole. Videre øst ligger det områder som er avsatt til offentlig friområder og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Triaden og Skårer syd er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og endringer når det gjelder trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin

kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1971/4794-3/8 30.09.1971
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 109 BNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 109 BNR: 14
Kommentar: Skjøte for parsell av eiendommen Nordli gnr. 109, bnr. 2 i Lørenskog til Lørenskog kommune. Ved eventuelle endringer i avløpet fra det solgte areal skal Lørenskog kommune sørge for nødvendig utvidelse eller omlegging på den gjenværende eiendom.

1971/4795-1/8 30.09.1971
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 109 BNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 109 BNR: 11
Kommentar: Skjøte for parsell av eiendommen Nordli gnr. 109, bnr. 2 i Lørenskog til Lørenskog kommune. Ved eventuelle endringer i avløpet fra det solgte areal skal Lørenskog kommune sørge for nødvendig utvidelse eller omlegging på den gjenværende eiendom.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

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.

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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 32 500,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 003,-

Samlet skal selger betale kr. 114 293,- 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 07.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 21.03.2025
- Energiattest, datert 12.09.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 31.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 09.04.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.09.2022
- Kommuneplankart, datert 09.09.2022
- Innflytningstillatelse, datert 16.03.1970
- Ferdigattest ildsted, datert 17.06.1998
- Byggemeldte tegninger, datert 06.03.1962
- 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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Nordlifaret 34

Selgers egenerklæringsskjema

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
65-0210/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Celin Louise Hvile

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2394206-1.1
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade på blokken er oppgradert. Dette er i regi av borettslaget

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

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten

Feil og mangler

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

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?
Nei

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 skjeggkre, 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

Eventuell kommentar: Ikke utenom vanlig tilstandsrapport utført av takstmann

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapporten

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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: 65-0210/24

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 35
Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1369 **Referansenummer:** JK5457

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning
Uavhengig Takstingeniør
fg@norges-takst.no
971 49 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk som er oppført i 1970. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, tegl og kledning på fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering), ukjent årstall.
Balkongdør med trekarm og 3-lags glass, datert 2014.
Utgang fra stue til innglasset balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse ca. 7 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater og mdf panelplater.
Innvendige tak har malte flater og mdf panelplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Kontroll i 2022: Blokk 30-34 fant vi ikke sotluken til venstre i oppgang 34. I loftsluken i 32, der vi kommer oss ut på tak, mangler det håndtak/trinn å holde seg fast i/stå på for å komme ut på taket, det skal være to stk.
Felles trappegang med betongtrapper.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Tilbud/faktura.
Badet ble totalrenovert i 2015 ved Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS i 2015.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 10 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Iflg. pristilbud fra Rørleggerservice er det brukt banemembran på gulv, Wedi våtromsplater og smøremembran på vegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra 2015 har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap med stoppekran og stoppekran bak luke ved wc.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Downlights i entre og baderomshimling.
2. stk. Panelovner.
Automatsikringer.
Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje i rekke

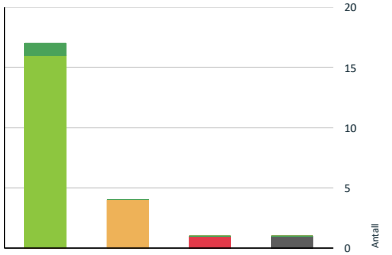
- Det foreligger ikke tegninger

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av dette.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering), ukjent årstall.
Balkongdør med trekarm og 3-lags glass, datert 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse ca. 7 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater og mdf panelplater.
Innvendige tak har malte flater og mdf panelplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Kontroll i 2022: Blokk 30-34 fant vi ikke sotluken til venstre i oppgang 34. I loftsluken i 32, der vi kommer oss ut på tak, mangler det håndtak/trinn å holde seg fast i/stå på for å komme ut på taket, det skal være to stk

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

TG 3 gitt med tanke på at mursteinspipe ikke har 4 synlige sider. Dette er i henhold til instruks.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Standardens krav tilsier at det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på murstein -/teglstenspipe. Dette er ikke mulig grunnet byggets utforming med plassering av pipeløp.
Av den grunn er det ikke beregnet kostnadsestimat i henhold til forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Tilbud/faktura.
Badet ble totalrenovert i 2015 ved Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 10 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Skår i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Iflg. pristilbud fra Rørleggerservice er det brukt banemembran på gulv, Wedi våtromsplater og smøremembran på vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Hjelpesluk



Hovedsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1970 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 1970

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2015 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
-Stedvis bruksmerker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap med stoppekran og stoppekran bak luke ved wc.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Rørskap



Stoppekran

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnplate under bereder har antydning til svanke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.



Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Antydning til svanke i bunnplate.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i entre og baderomshimling.
2. stk. Panelovner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Alt el- anlegg er nytt.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Brannetekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering.

Byggeår
1970

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje med gruset dekke er oppført i treverkskonstruksjon og pulttak tekket med papp. Adkomst via garasjeport. Innlagt lys og strøm.

Spesielt nevnes:
Enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

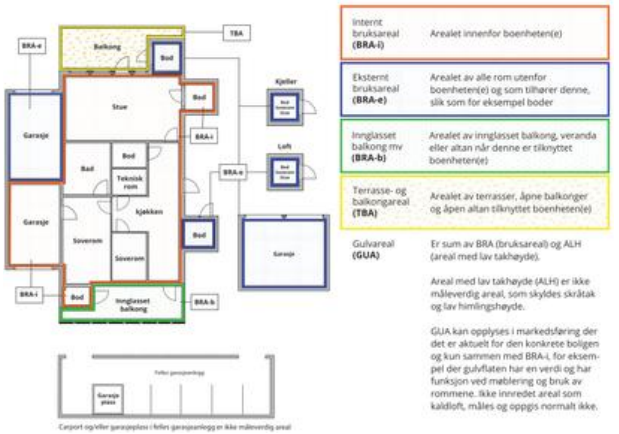
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	73		7	80	
Kjeller		10		10	
SUM	**73**	**10**	**7**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til 3 boder i kjeller. Størrelser ca. 3 m², 3 m² og 4 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan	Garasje		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	73	0
Garasje i rekke	0	13

Kommentar

Andelsleilighet — Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Garasje i rekke

Befarings - og eiendomsopplysninger

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2023	Frode Grønning	Takstingeniør
	Celin Louise Hvile	Kunde
19.3.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Celin Louise Hvile	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	35		0	24293.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordlifaret 34

Hjemmelshaver
Skårertoppen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
077/SKÅRERTOPPEN 1 BORETTSLAG	950465468	077	Bori	Hvile Celin Louise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
77

Kommentar
Opplysninger er gitt av forettingsfører

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		8 000
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.
1 garasje pr. andel - følger med salg. Parkeringsplasser utover dette.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Regi nåværende eier:
Kun malt enkelte vegger.

Regi tidligere eier (kilde Finn annonse):
Hele leiligheten ble oppusset i 2015.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2394206-1.1			

Kommentar

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Lyseksperten AS	06.07.2015	Sluttkontroll el anlegg.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.08.2023		Gjennomgått		Nei
Kontroll pipe	27.10.2022		Gjennomgått		Nei
Tilbud Svein Løkenflaen Rørlegger service AS	10.06.2015		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.08.2023		Gjennomgått		Nei
Finn annonse	20.04.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.08.2023	
2	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nordlifaret 34, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 35
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JK5457

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

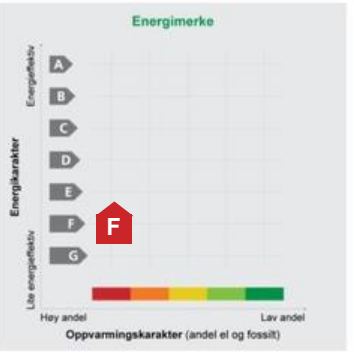
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordlifaret 34
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	101
Bnr.	35
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	150695899
Bolignr.	H0302
Merkenr.	55341cb3-1ea9-4863-99af-20f2bcaf614d
Dato.	12 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk 9365 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9365 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordlifaret 34
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG
Bolignr: H0302
Dato: 12.09.2022 21:03:25
Energimerkenr: 55341cb3-1ea9-4863-99af-20f2bcaf614d
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 101
Bruksnr: 35
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 150695899

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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.Kjøl - 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 31.03.25
Vår ref.: 20 / 77
Meglers ref.: 65-0210/24

Boligopplysninger

Andel	77	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	020 SKÅRERTOPPEN 1 BORETTSLAG	**Etasje**	1.etg
Adresse	NORDLIFARET 34, 1473 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Celin-Louise Hvile	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 31.03.25: kr 5 792,00 (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	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Fellesutgifter	3 901	3 901	3 901	3 901	3 901	3 901
Internettavtale med Telenor	200	200	200	200	200	200
Stipulerte avdrag	430	430	430	430	430	430
Stipulerte rentekostnader	1 261	1 261	1 261	1 261	1 261	1 261
Total	5 792	5 792	5 792	5 792	5 792	5 792

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	21 994 821	260 008	02.05.22 - 31.12.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	21 994 821	02.05.22 - 31.12.48

Selskap og eiendom

Selskap 020 SKÅRERTOPPEN 1 BORETTSLAG (orgnr. 950465468)

Antall enheter 80
Styrets e-post styret.skarertopp1@borettslag.net
Styreleder Iman Issa Thon (47399319)

Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2394206-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/35
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.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 261 391,00	**Andre inntekter**	kr 27,00
Formue	kr 18 035,00	**Utgifter**	kr 15 416,00

Merknader

1 garasje pr. andel - følger med salg. Parkeringsplasser utover dette.

Felleskostnader øker med 10 % fra 01.01.2025

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Skårertoppen 1 Borettslag avholdes 09.04.2024
kl 18:00, sted Bøndernes Hus , Lørenskog.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
   - A) Valg av møteleder
   - B) Opptak av navnefortegnelse
   - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I styret for Skårertoppen 1 Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.
Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.
Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.04. 2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer, valgkomite og vara.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Andre utvalg
F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Skårertoppen 1 Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

1- TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Iman Issa Thon (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Tom Arild Kristoffersen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Knut Gjerding-Smith (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Tom Ingholm (valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:
Celine Norderud Andersen
Adil Christoffer Svendsen Laatyaoui

Valgkomite: Solveig Marie Andersen:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:
Iman Issa Thon / Tom Ingholm: som delegat
Knut Gjerding-Smith / Tom Arild Kristoffersen: som varadelegat

2- SELSKAPSINFORMASJON

A Skårertoppen 1 Borettslag ble stiftet 07.12.1971 og har organisasjonsnummer 950 465 468
Borettslaget består av 80 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Eiendommen har gnr 101, bnr 35 og 80 i Lørenskog kommune.

B Borrettslaget har avtale med **Komplettdrift**, som tar seg av vaktmestertjeneste, snøbrøyting om vinteren, gressklipping om sommer og renhold i fellesarealene som utføres hver mandag.

Borettslaget er forsikret i **Profinans forsikringsselskap**. Forsikringen dekker de fleste skadene på bygningen. Den dekker ikke innbo og løsøre. I noen tilfeller kan egenandelen kreves av andelseier.

- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold av våtrom som bad, varmtvannsbereder
- Skader som oppstår på grunn av vedlikehold av uautoriserte firma.

Å bruke forsikring for små skader er ikke lønnsomt.
Borrettslaget bruker **Fortum** som strømleverandør.

Borettslaget har i 2023 tegnet en felles fiber/internettavtale i tillegg til felles TV avtale fra tidligere med **Telenor**. Alle beboere ble informert fortløpende under prosessen.

C 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.

D Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

3- STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver er å drifte borettslaget, ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene.
Dette innebærer å holde oversikt over økonomien, godkjenne og betale regninger, håndtere HMS oppgaver og delta i styremøter.
Samarbeidet mellom styremedlemmer og beboere fungerer godt. Dette gir god kommunikasjon og gjør det lettere med oppfølging av henvendelser fra beboere.
Styret sender fortløpende info, enten i papirform eller ved legge ut info på vår side på FB.
Styret har arrangert 3 dugnader i løpet av 2023. Ganske høyt oppmøte.

Det ble i 2023 gjennomført to vedlikeholdsprosjekter:

- Reparasjon av muren bak garasjene mot parkeringsplassen. Det ble fylt med lette masser for å hindre at muren presses og faller på parkerte biler.
- Det ble skiftet 4 lysmaster, stolper og armaturer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Oppfølging av regnskap og budsjettering*
- *Vedlikehold av administrative rutiner*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og*
- *Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*
- *Inngått avtaler og kontrakter*

Styret følger fortløpende alle henvendelser fra beboere, prøver å svare så fort som mulig og jobbe med å finne et svar / en løsning til hver henvendelse.

Det har vært drastisk økende kommunale avgifter samt renteøkning på lånet noe som har begrenset planlegging av vedlikeholdsprosjekter fremover, bytte søppel kontainere for eks.

Generelt ble det i løpet av 2023 gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 20.02.2024

Skårertoppen 1 Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Skårertoppen 1 Borettslag org.nr. 950465468

Resultatregnskap 2023

Skårertoppen 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 935 360	4 266 240	4 879 442	5 367 998
Annen driftsinntekt	2	-43 200	0	0	0
Sum driftsinntekter		**4 892 160**	**4 266 240**	**4 879 442**	**5 367 998**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	228 200	228 000	275 000
Avskrivninger	11	0	1 846	4 430	4 992
Konsulenttjenester	4	180 133	189 828	205 000	204 996
Kontingenter		32 644	32 644	33 160	31 992
Rep og vedlikehold	5	405 084	2 704 949	405 000	189 968
Forsikringer		207 801	225 703	222 706	252 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 410 107	1 194 986	1 300 000	1 300 000
Energi og fyring	7	171 817	182 078	200 000	199 992
Kabel-TV og telefoni	8	393 563	281 275	300 000	480 000
Driftskostnader	9	510 570	537 395	622 000	621 992
Andre driftskostnader	10	73 319	113 101	86 500	77 968
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	72	0	0
Sum driftskostnader		**3 613 237**	**5 692 075**	**3 606 796**	**3 639 899**
Driftsresultat før finansposter		**1 278 923**	**-1 425 835**	**1 272 646**	**1 728 099**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 080	-199	8 000	1 992
Finanskostnad		1 070 535	578 646	900 000	1 299 996
Sum finansposter		**-1 068 455**	**-578 845**	**-892 000**	**-1 298 004**
Årsresultat		**210 467**	**-2 004 680**	**380 646**	**430 095**
Overført udekket tap	13	210 467	-2 004 680	0	0
Sum disponering		**210 467**	**-2 004 680**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Skårertoppen 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	7 995 413	7 995 413
Sum varige driftsmidler		7 995 413	7 995 413
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 995 413**	**7 995 413**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		193 138	116 675
Kundefordringer		9 141	19 994
Andre fordringer		924	0
Sum fordringer		203 204	136 669
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 654 449	2 040 431
Sum omløpsmidler		**1 857 652**	**2 177 099**
SUM EIENDELER		**9 853 065**	**10 172 512**

Balanse 31.12.2023

Skårertoppen 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	8 000	8 000
Udekket tap	13	-15 484 763	-15 695 231
Sum egenkapital		**-15 476 763**	**-15 687 231**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	22 522 691	23 021 237
Borettsinnskudd	15, 16	2 770 670	2 770 670
Sum langsiktig gjeld		25 293 361	25 791 907
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 962	32 632
Annen kortsiktig gjeld		30 505	35 204
Sum kortsiktig gjeld		36 467	67 836
Sum gjeld		**25 329 828**	**25 859 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 853 065**	**10 172 512**

Skårertoppen 1 Borettslag

Iman Issa Thon
Styrets leder

Tom Ingholm
Styremedlem

Knut Gjerding-Smith
Styremedlem

Tom Arild Kristoffersen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Skårertoppen 1 Borettslag

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 15 000,- 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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	3 351 720	3 340 800	3 391 442	3 446 000
3603	Stipulerte renter	899 760	291 840	900 000	1 299 999
3604	Stipulerte avdrag	587 880	648 000	588 000	429 999
3606	Kabel TV/bredbånd	96 000	0	0	192 000
3630	Refusjon felleskostnader	0	-14 400	0	0
Sum felleskostnader		**4 935 360**	**4 266 240**	**4 879 442**	**5 367 998**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dugnad	-43 200	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**-43 200**	**0**	**0**	**0**

Gjelder tilbakebetalinger til beboere som har deltatt på dugnader.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	200 000	200 000	200 000	245 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 000	30 000
Sum lønnskostnader	**228 200**	**228 200**	**228 000**	**275 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023 Styret har også fått dekket kr 7613 ifm. Mat/drikke til styremøte og julebord, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 563	5 563	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	160 014	159 720	165 000	165 000
Andre forvaltningstjenester	4 400	1 920	10 000	9 996
Teknisk bistand	0	22 625	0	0
Vedlikeholdsplan	0	0	24 000	0
HMS	10 156	0	0	24 000
Sum konsulenttjenester	**180 133**	**189 828**	**205 000**	**204 996**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	218 794	295 456	300 000	100 000
Vedlikehold VVS	16 250	15 500	15 000	15 000
Vedlikehold elektro	92 370	38 038	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	34 068	70 268	10 000	9 996
Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	4 992
Andre vedlikeholdskostnader	18 521	0	5 000	4 992
Vedlikehold vaskeri	0	16 137	10 000	9 996
Vedlikehold brannsikring	25 081	76 082	25 000	0
Dugnadskostnader	0	5 626	0	10 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	19 992
Større vedlikehold/påkostninger	0	2 177 843	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**405 084**	**2 704 949**	**405 000**	**189 968**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 410 107	1 194 986	1 300 000	1 300 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 410 107**	**1 194 986**	**1 300 000**	**1 300 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	171 817	182 078	200 000	199 992
Sum energi og fyring	**171 817**	**182 078**	**200 000**	**199 992**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	393 563	281 275	300 000	480 000
Sum kabel-TV og telefoni	**393 563**	**281 275**	**300 000**	**480 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	131 282	315 043	300 000	300 000
Renholdstjenester	173 288	34 034	130 000	129 996
Snøbrøyting/strøing/feiing	133 255	118 638	118 000	117 996
Gressklipping	72 745	69 679	74 000	74 000
Sum driftskostnader	**510 570**	**537 395**	**622 000**	**621 992**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	15 808	17 287	15 000	15 000
Søppeltømming/container	19 899	33 252	35 000	25 000
Lyspærer, sikringer etc	0	14 299	2 000	1 992
Verktøy og redskaper	2 087	1 966	2 000	3 000
Datautstyr og programvare	0	6 795	0	0
Nøkler, låser og skilt	652	15 806	8 000	7 992
Annet driftsmateriale	264	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	3 500	3 996
Lisenser/software	5 910	5 550	6 000	6 000
Kostnader tillitsvalgte	7 613	4 980	0	0
Generalforsamling/årsmøte	10 783	10 166	10 000	9 996
Velferdskostnader	5 279	0	3 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 030	0	0	0
Øredifferanser	-7	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	2 000	1 992
Sum andre driftskostnader	**73 319**	**113 101**	**86 500**	**77 968**

Note 11 Anleggsmidler

	Vaskemaskin 2013	Vaskemaskiner 2010	Honda HSS snøfreser	Sentrifuge
Anskaffelseskost pr.01.01	35 370	111 176	29 500	22 562
Anskaffelseskost pr.31.12	35 370	111 176	29 500	22 562
Årets av- og nedskr. pr.31.12	35 370	111 176	29 500	22 562
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	35 370	111 176	29 500	22 562
Anskaffelsesår	2013	2010	2015	2006

	P – plasser	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	685 680	7 309 733
Anskaffelseskost pr.31.12	685 680	7 309 733
Bokført verdi pr.31.12	685 680	7 309 733
Anskaffelsesår	2005	1970

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 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. **8000** fordelt på **80** à kr.**100**.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap		
Udekket tap pr. 01.01	-15 695 231	-13 690 550
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	210 467	-2 004 680
Sum udekket tap pr. 31.12	-15 484 763	-15 695 231

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 14 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,60%, løpetid 27 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	23 500 000	
Nedbetalt tidligere	478 763	
Nedbetalt i år	498 546	
Lånesaldo 31.12		22 522 691
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2049		
Sum langsiktig gjeld		22 522 691

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 293 361	25 791 907
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	7 995 413	7 995 413
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 770 670	27 770 670

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**2 109 263**	**2 225 232**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	210 467	-2 004 680
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 846
Opptak langsiktige lån	0	23 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-498 546	-21 613 134
B. Årets endring i disponible midler	-288 079	-115 968
C. Disponible midler 31.12	**1 821 185**	**2 109 263**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 857 652	2 177 099
- Kortsiktig gjeld	36 467	67 836
= Disponible midler 31.12	**1 821 185**	**2 109 263**

20 Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjerding-Smith, Knut	2024-02-22	Kristoffersen, Tom Arild	2024-02-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Gjerding-Smith, Knut		bankID Kristoffersen, Tom Arild	
Navn	Dato	Navn	Dato
Ingholm, Tom	2024-02-22	Thon, Iman Issa	2024-02-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ingholm, Tom		bankID Thon, Iman Issa	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Skårertoppen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårertoppen 1 Borettslag som viser et overskudd på NOK 210 467. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

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 23.02.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 23.02.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01.00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	02/23/2024 16:24:05

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Innstilling på kandidater til styret

Styreleder	Iman Issa Thon	for 2 år
Styremedlem	Tom Ingholm	for 2 år
Første vara	CelineNorderud Andersen	for 1 år
Andre vara	Adil Svendsen Laayouti	for 1 år
Valgkomiteen	Solveig Marie Andersen	for 1 år
Valgkomiteen		

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Skårertoppen 1 Borettslag

avholdt den 9. april 2024 kl. 18:00 på Bøndenes Hus

Møtet ble åpnet av Iman Issa Thon som ønsket velkommen og overlot ordet til Knut Gjerding-Smith som refererte sakslista

SAK 1: KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Knut Gjerding-Smith

B) Opptak av navnefortegnelse
Tilstede fra andelseierne:

17 Andelseiere
0 Fullmakter,
Totalt 17 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen
Knut Gjerding-Smith ble valgt som sekretær.

Til å undertegne protokollen:

Rolf Robert Johansen
Liisa Bjørlin

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig lovlig innkalt

SAK 2: ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble foreslått godkjent

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 3: ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskap for 2023
Resultatregnskap og balanse ble foreslått godkjent
Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det positive resultat reduserer udekket tap
Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr. 245.000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 5: INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker innen fristen 5/3-2024

SAK 6: VALG

A) Valg av styreleder
Valgt ble: Iman Issa Thon 2 år

B) Valg av 1 styremedlem
Valgt ble: Tom Ingholm 2 år

C) Valg av varamedlemmer for 1 år
Valgt ble Celine Norderud Andersen 1 år
Valgt ble Adil Svendsen Laayouti 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år
Valgt ble Solveig Marie Andersen 1 år

E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling
Valgt ble (delegat): Iman Issa Thon
Valgt ble (delegat): Knut Gjerding-Smith
Valgt ble (varadelegat): Tom Ingholm
Valgt ble (varadelegat): Tom Kristoffersen

Protokollen undertegnes av:

Knut Gjerding-Smith (sign)	Knut Gjerding-Smith (sign)
Møteleder	Sekretær
Liisa Bjørlin (sign)	Rolf R. Johansen (sign)
Protokollvitne	Protokollvitne

Vedtekter
for
Skårertoppen I Borettslag

org nr 950 465 468

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.desember 1971 og sist endret i ordinær generalforsamling den 15.mai 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skårertoppen I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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.

(6) Montering av solskjerming skal godkjennes av styret og følge borettslagets retningslinjer.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) 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.

(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, varmegjenvinningsanlegg 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 slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, innglassing av balkong, markiser og annen solavskjerming.

(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 hovedinngangsdør 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 følge 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 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) Stemmelikhet 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 framtredende 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.

9. Husordensregler for Borettslaget Skårertoppen I

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. april 1987
Revidert på ordinær generalforsamling 30.mars 2009

§ 1 Alminnelige opplysninger

Borettslaget Skårertoppen I er tilsluttet BORI.
Borettslaget består av tre lavblokker med tilsammen 80 leiligheter.

Blokk A: Nordlifaret 16-20: 24 leiligheter
Blokk B: Nordlifaret 22-28: 32 leiligheter
Blokk C: Nordlifaret 30-34: 24 leiligheter

Til hver leilighet hører 3 kjellerboder og en garasje. Til hver oppgang hører ett fellesrom unntatt til nr. 20, der fellesrommet er benyttet til møte- og styrerom.

§ 2 Formål med ordensreglene

Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne et godt, trygt og trivelig bomiljø og sørge for at eiendommen holdes i god stand. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlige for dette og for at disse reglene blir fulgt.

§ 3 Erstatningsansvar

Hver enkelt borettshaver er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører lagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldet av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeerstatning i visse forhold i lov av 13. juni 1969.

§ 4 Regler om ro i leilighetene

Generelt sett skal det være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl 0600. Aktiviteter som kan medføre sjenerende støy for naboen skal være avsluttet kl. 2000.

Ved selskapelige anledninger bør enhver vise omtanke med hensyn til sine naboer.

§ 5 Fellesrom og kjellere

Borettshaverne er ansvarlige for at fellesrom og kjellere holdes rene.

Barnevogner, ski, kjelker, akebrett og sykler plasseres på følgende steder: Som hovedregel oppfordres beboerne til å oppbevare dette i sine egne boder da fellesarealene er begrenset. Sykler kan plasseres i sykkelstativene utenfor blokkene (om sommeren) eller i fellesrommet i hver oppgang. Ski, kjelker og akebrett kan plasseres i fellesrom eller under trappa i kjelleren, men må fjernes når vintersesongen er slutt. Trapperommet i kjelleren forbeholdes forøvrig barnevogner, men kan om sommeren også benyttes for sykler dersom det er plass. Beboerne i nr. 20 som ikke har fellesrom, kan benytte fellesrommet i nr. 18.

Bortsett fra de ting og de steder som er nevnt over, er det ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i trapper og trapperom, fellesrom, utenfor blokkene eller utenfor bodene i kjelleren uten spesiell tillatelse fra styret.

Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i kjelleren. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosive ting i kjeller eller kjellerboder.

Når kjelleren forlates skal alle lys slukkes. Kjellerdøren skal alltid holdes låst, samt dører inn til borettshavernes boder.

Lek og unødig opphold i kjeller, trappeoppganger og fellesrom er ikke tillatt.

§ 6 Søppel og renovasjon

Det vises til containerne nord for blokk B.

En for husholdningsavfall.
En for papir/papp.

Større ting, f. eks. i forbindelse med oppussing, må beboerne kjøre bort for egen regning. Eller lagres til innleide containere utplasseres ved fellesryddeaksjon under vår-rydding.

§ 7 Vaskerier og tørkeplasser

Borettslaget har to vaskerier, ett i A-blokka i nr. 16 og ett i B-blokka i nr. 22. Beboerne i C-blokka kan benytte vaskeriet i A- eller B-blokka, de øvrige benytter vaskeriet som ligger i deres blikk.

Vaskeriene kan benyttes alle hverdager mellom kl. 0800 og 2000, og på lørdager mellom kl. 0800 og 1700. Se forøvrig vaskelister som er hengt opp i hvert vaskeri, der man kan skrive seg opp på ønsket vaskeøkt. Det er bare tillatt å skrive seg på vaskelisten for en økt om gange og overstrykninger av andres navn er ikke tillatt uten avtale med vedkommende. Dersom valgt økt ikke benyttes innen en time etter at den er begynt, kan den fritt benyttes av andre beboere.

Les nøye gjennom bruksanvisningene for maskinene.

Enhver som bruker vaskeriet må etter at de er ferdige med vasken, sørge for at vaskeriet er i den orden når en forlater det:

- vaskemaskinene skal rengjøres for såperester
- tørketrommelen gjøres ren for lo
- gulvene vaskes
- duk på kaldrullen tas opp og legges over rullen etter bruk
- alt tøy skal være fjernet fra vaskeriet etter endt økt
- alle lys skal slukkes
- klær i tørkebåsene skal tas ned med en gang de er tørre

Ellers må en straks det skjer noe med maskinparken, melde fra til vaktmester eller blokktillitsvalgte.

§ 8 Grilling på balkong

Det tillates kun el-grill eller gass-grill inntil 4kW avgitt effekt på balkong.

§ 9 Hunde- og kattehold

Ved hunde- og kattehold forplikter seg til:

- alltid å holde dyret i bånd innen borettslagets eiendom
- ikke feste dyret i gjerde e.l. på borettslagets område
- aldri la dyret komme inn på lekeplassen eller opp i sandkassene
- lufte dyret utenfor borettslagets område
- fjerne ekskrementer fra dyret

§ 10 Biler, motorsykler, tilhengere m.m

Det vises til borettslagets garasje- og parkeringsregler.

§ 11 Vaktmesteren

Vaktmesteren skal respekteres og møtes med forståelse under utøvelsen av sitt arbeid. Vaktmesteren skal ikke forstyrres på helligdager og ikke før kl. 0800 eller etter kl. 2000 (lørdag kl 1700) på hverdager.

§ 12 Andre bestemmelser

Skilter og andre fasadeendringer må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Borettslaget har kabel-TV (bredbånd) og det tillates ikke annen form for antenne/parabol.

Balkonger, vinduer og trappeoppganger må av hensyn til naboene, ikke brukes til risting av ryer og tepper.

Plenene skal benyttes med forsiktighet i den våte årstid vår og høst.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser og bør oppbevares sammen med disse som en del av leiekontrakten. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av vaskeri, tørkeplasser, parkeringsplasser, antenneanlegg o.l.

10. Garasje- og parkeringsregler

Garasje- og parkeringsbestemmelser for
Borettslaget Skårertoppen I

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. april 1987.
Revidert på ordinær generalforsamling 30.mars 2009.

§ 1.
Hver enkelt borettshaver har fått tildelt en garasje, og den som har bil skal benytte denne dersom bilen befinner seg på borettslagets område.

§ 2.
Garasjen må til enhver tid holdes låst.

§ 3.
De som har flere enn en bil må enten sørge for å leie garasjen til denne eller parkere utenfor borettslagets område. Ny parkeringsplass ved innkjøring til Åsen skole kan benyttes som parkeringsplass av andelseiere og gjester. Likeledes kan plassene i nordenden av garasjeanlegget benyttes etter avtale med styret på spesielle vilkår.

§ 4.
Gjester kan parkere på anviste plasser mellom skiltene på garasjeplassen. Bilene må skråstilles slik at de ikke er til hinder for de som skal ut og inn av garasjene. Disse plassene skal ikke benyttes av beboerne og er å betrakte som kortids-parkeringsplasser. Om vinteren må biler som er parkert her flyttes daglig slik at snørydding ikke hindres.

§ 5.
Plassene bak garasje nr. 65 og 66 og mellom nr. 11 og 12 kan benyttes til hensetting av små tilhengere etter avtale med styret. Campingvogner tillates ikke hensatt på borettslagets område.

§ 6.
Det er forbudt å parkere i oppkjørselen til borettslaget og garasje-plassen og utenfor garasjene. Det er heller ikke tillatt å parkere på plassen ved enden av blokkene, eller utenfor blokkene unntatt ved av- og pålessing av tunge varer og av- / påstigning av handicapede og syke.

§ 7.
Feilparkerte biler vil bli tauet bort uten varsel og på eiers regning.
Uregistrerte biler vil bli tauet bort uten varsel og på eiers regning og risiko.

§ 8.
Den som får besøk plikter å informere den besøkende om disse regler.

11. DUGNADSREGLER for Skårertoppen I

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. april 1987.
Revidert sist på ordinær generalforsamling 30. mars 2009.

§ 1.
For å holde husleien lavest mulig, er det ønskelig at mest mulig av det generelle vedlikeholdet i borettslaget utføres av beboerne på dugnad.

§ 2.
Det avvikles som hovedregel tre fellesdugnader pr. år. Dugnadene organiseres av styret.

§ 3.
En fast del av hver enkelt borettshavers husleie avsettes til godtgjørelse for dugnadsarbeid. Denne delen utbetales til borettshaveren med 1/3 av det avsatte

beløp for hver dugnad vedkommende deltar. Maks utbetalt etter å ha deltatt i tre eller flere dugnader, er hele avsatte beløp.

§ 4.
Utbetalingen skjer en gang pr. år etter at dugnadssesongen er over. Den del av de avsatte beløp som ikke tilbakebetales, p.g.a. manglende dugnadsdeltakelse, benyttes til materialer, samt forfriskninger for dugnadsdeltakerne og til den daglige drift av borettslaget. Størrelsen på det avsatte beløp fastsettes hvert år av generalforsamlingen.

§ 5.
For år 2002 fastsettes det avsatte beløp til kr. 75,- pr. mnd. Det betyr at hver borettshaver ved full dugnadsinnsats kan få utbetalt inntil kr. 75,- x 12 = kr. 900,- pr. år. Beløpet innarbeides som en fast del av husleien.

§ 6.
Styret fører lister over de borettshavere som deltar. Hver enkelt borettshaver må melde seg for ansvarshavende.

§ 7.
Andre former for dugnadsinnsats, f.eks. plenklipp, beising e..l. kan avtales spesielt dersom tidspunktene for fellesdugnadene ikke passer, eller dersom det av andre grunner er ønskelig.

Informasjon fra kommunen

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/35
Adresse: Nordlifaret 34
Utskriftsdato: 09.09.2022
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

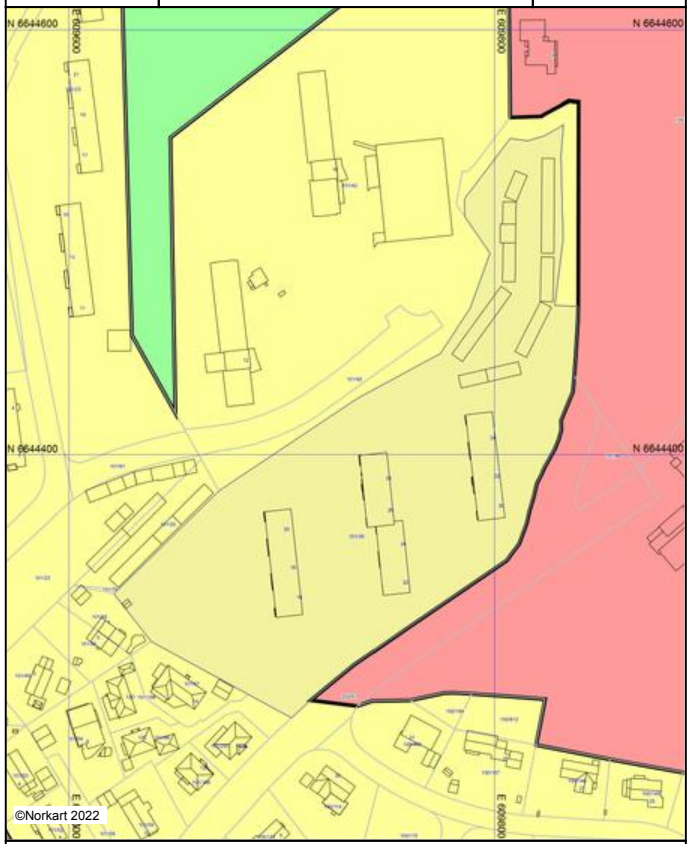
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/35
Adresse: Nordlifaret 34
Utskriftsdato: 09.09.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Vassdragsbelte klasse I
- Vassdragsbelte klasse II
- Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

16. mars 1970.

RL/IJ.

Østlandske ing. & entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

H E R .

AD: NORDLIFARET 32, GNR. 101 BNR. 35 INNFLYTNINGSBEFARING.

En har sammen med byggeleder Aasberg, formann Botilsrud, rørleggermester Kristiansen og rørleggerkontrollør Engebretsen foretatt befaring før innflytning i tilsammen 8 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Bygningskontrollen har intet å bemerke til de utførte arbeider og innflytningstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Rolf Larsen

Gjenpart sendt:
Byggeleder Aasberg, Her,
Rørleggerkontrollen, Her,
Brannvesenet, Her.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

JO STIAN TVERBERG

NORDLIFARET 34
1473 SKÅRER

Saksbehandler: Otto Knudsen

Vår ref: OTKN/98/2180/101/35 *Deres ref:* *Dato:* 17.06.98

NORDLIFARET 34 GNR.101 BNR.35 FERDIGATTEST ILDSTED

Viser til innsendt kontrollplan for ildsted datert 11.05.98.

Ansvarlig søker/utførende/kontrollerende var Jo Stian Tverberg. Iflg. melding fra Tverberg, har Larsen Bygg og Vaktmesterservice v/ Artur Larsen foretatt montasjen og står ansvarlig for utfylt kontrollplan.

Det forutsettes at montasjen er utført i henhold til krav og spesifikasjoner som gjelder for denne type innstallasjon.

Ferdigattest på ildsted meddeles herved.

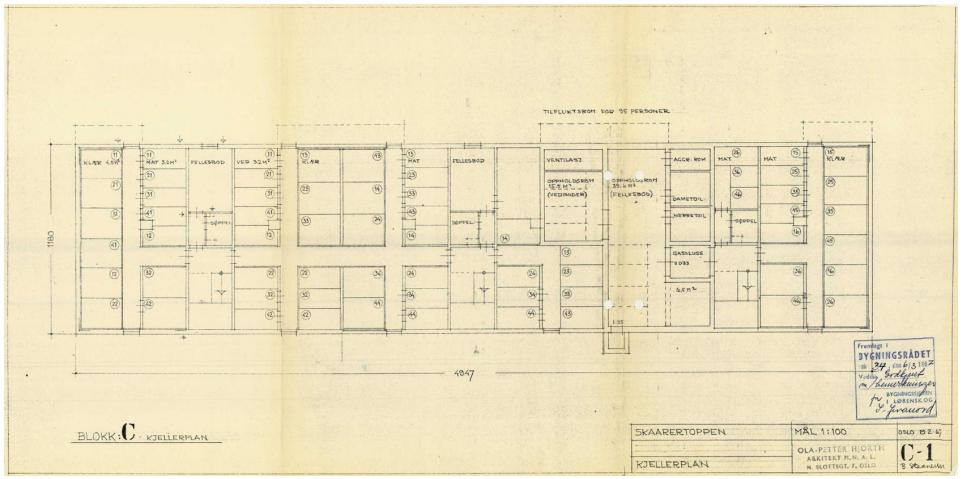
Med hilsen

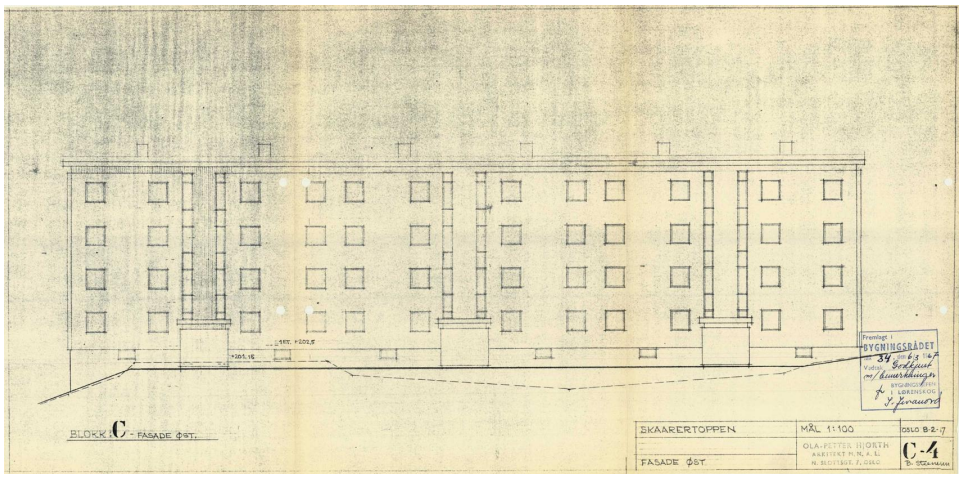
Anselm Thieme
utbyggingssjef

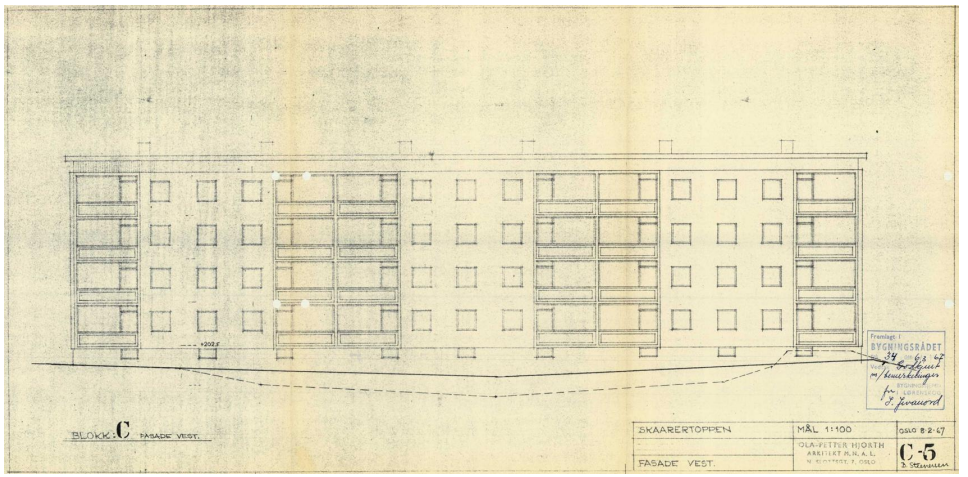
Otto Knudsen
avdelingsingeniør

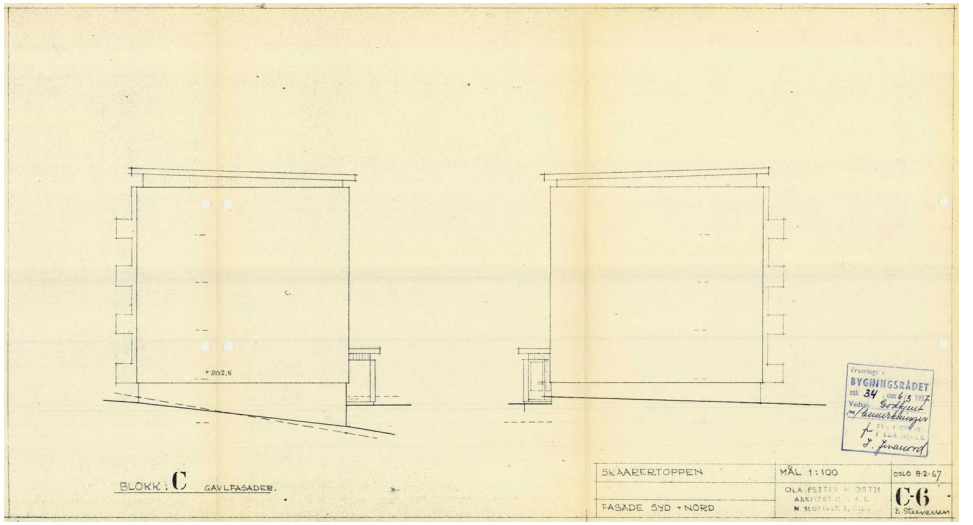
Kopi: Larsen Bygg og Vaktmesterservice, Kloravn.2, 1481 Hagan

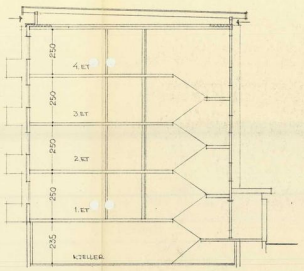
Adresse: Rådhuset
1470 Lorenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045


TILFLUKTSROM FOR 96 PERSONER
KLÆR 4,5M²
MAT 3,5M²
FELLESROD
VED 3,5M²
KLÆR
MAT
FELLESROD
VENTILASJ
OPPHOLDSROM 12,5 M² (VEDMAGEN)
OPPHOLDSROM 35,5 M² (FELLESROD)
AGGR. ROM
MAT
MAT
KLÆR
DAMETOA
HERRETOA
DOPPEL
GARDEROBE 1,0 M²
1180
4847
BLOKK: C - KJELLERPLAN
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO B-2-47
OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO
C-1
KJELLERPLAN
Fremlagt i BYGNINGSRÅDET
BYGNINGSRÅDETS LOKALISK OG


BLOKK: C - FASADE ØST.
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO B-2-47
OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO
FASADE ØST
C-4
Fremlagt i BYGNINGSRÅDET


+202.5
BLOKK: C FASADE VEST.
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO 8-2-67
FASADE VEST.
OLA-FETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
C-5
Framlagt i BYGNINGSRÅDET
Vedtatt m/anmerkninger


+202.6
BLOKK: C GAVLFASADER.
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO 8-2-67
FASADE SYD + NORD
OLA-FETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
C-6
Framlagt i BYGNINGSRÅDET
Vedtatt m/anmerkninger

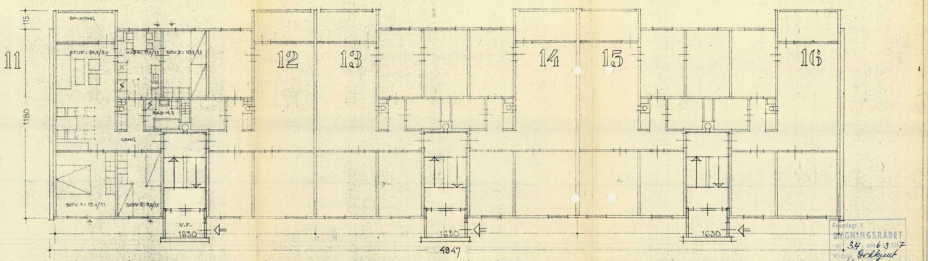


KOTEHØYDER	A	B	C
GESIMS	+ 215.5	+ 213.1 (215.8)	+ 214.3
4 ET.	+ 211.6	+ 208.4 (212.1)	+ 210.6
3 ET.	+ 208.3	+ 204.7 (209.4)	+ 207.3
2 ET.	+ 206.2	+ 204.0 (206.9)	+ 205.2
1 ET.	+ 203.5	+ 201.3 (204.0)	+ 202.3
VINDU	+ 202.15	+ 199.95 (202.65)	+ 201.15
KJ.	+ 201.0	+ 198.8	+ 200.0

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET den 34 6.3.67 med Godkjent / Anmerkninger for BYGNINGSRÅDET i LØRENSKOG f. t. Jevaurd

BLOKK: ABC SNITT.

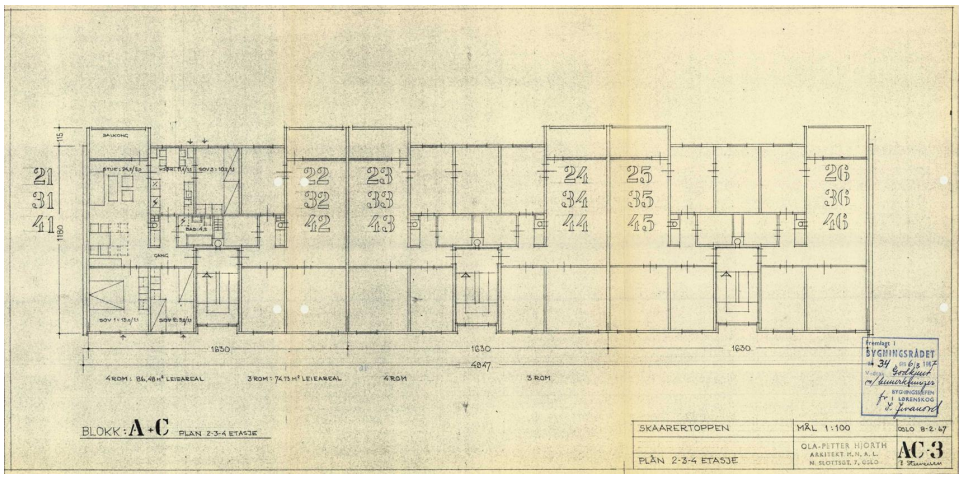
SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 8-2-67	
SNITT	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO	7	B. Stenersen



Fremlagt i BYGNINGSRÅDET den 34 6.3.67 med Godkjent / Anmerkninger for BYGNINGSRÅDET i LØRENSKOG f. t. Jevaurd

BLOKK: A-C PLAN 1 ETASJE

SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 8-2-67	
PLAN 1 ETASJE	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO	AC-2	B. Stenersen



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0195/22
Vår referanse: 2971487/19620469
Bestilling: C3 2022-09-19 115

Dato
19.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4795	8	30.9.1971	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	101	35	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 4795/1971.Dbf. 30/9.1971. Stpl. av emb. i dag med kr. 360.-

S K J Ø T E.

Undertegnede Morten Nordli, f. 1/12-1898 og Johan Nordli, f. 8/1-1936,

overdrar herved til Lørenskog kommune en parsell av eiendommen Nordli, gnr. 109, bnr. 2 i Lørenskog. Parsellen er inntegnet på vedlagte målebrev og er gitt bnr. 11. Arealet utgjør 2.360 m2.

Overdragelsen skjer på følgende betingelser:

1. Prisen pr. m2 er kr. 15,- . Hertil kommer godtgjørelse for skog i den utstrekning avvirkning kunne ha funnet sted ved et vanlig tomtesalg. Verdien av denne skogen fastsettes av to takstmenn som partene er enige om.

2. Ved eventuelle endringer i avløpet fra det solgte areal skal Lørenskog kommune sørge for nødvendig utvidelse eller omlegging på den gjenværende eiendom.

3. Kjøpesummen betales når dette skjøte er tinglest og det er bekreftet at det ikke hviler pengeheftelser på det solgte areal. Hvis inngrep finner sted før betaling skjer, betales 5% rente regnet fra den dag arbeidet tok til. Inntil betaling skjer, forbeholdes pant i det solgte areal.

4. Eiendommen overtas under trussel om ordning, jfr. vedtak i Lørenskog kommunestyre 1/2 og 8/3 1971. Det er derfor en forutsetning fra selgernes side at lov av 3/7-1953 om betinget skattefritak kommer til anvendelse.

5. Kjøperen betaler alle utgifter i forbindelse med kjøpet så som stempel- og tinglysingsgebyr, godtgjørelse til takstmennene og vanlig meglerprovisjon.

6. Det gis herved skjøte på forannevnte parsell.

Lørenskog, den 27. september 1971.

Morten Nordli ..... Johan Nordli .....

Morten Nordli — Johan Nordli

Undertegnede ektefeller samtykker herved i overdragelsen.

Valborg Nordli ..... Herlaug Nordli .....

Valborg Nordli — Herlaug Nordli

At Morten, Johan, Valborg og Herlaug Nordli er over 20 år og i vårt nærvær har undertegnet dette dokument, bekreftes:

Doris Nicolaysen ..... Else Wikan .....

Overdragelsesvilkårene godkjennes.

Fjellhamar, den 29. september 1971.

Lørenskog Kommune

Kjøper, ordfører

Retti kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0195/22
Vår referanse: 2971486/19620464
Bestilling: C3 2022-09-19 114

Dato
19.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4794	8	30.9.1971	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	101	35	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 4794/1971. Dbf. 30/9.1971. Stpl. av emb. i dag med kr.57oo.

S K J Ø T E.

Underskrevne Morten Nordli, f. 1/12-1898 og Johan Nordli, f. 8/1-1936,

overdrar herved til Lørenskog kommune en parsell av eiendommen Nordli, gnr. 109, bnr. 2 i Lørenskog. Parsellen er inntegnet på vedlagte målebrev og er gitt bnr. 12. Arealet utgjør 37.329 m2.

Overdragelsen skjer på følgende betingelser:

1. Prisen pr. m2 er kr. 15.-. Hertil kommer godtgjørelse for skog i den utstrekning avvirkning kunne ha funnet sted ved et vanlig tomtesalg. Verdien av denne skogen fastsettes av to takstmenn som partene er enige om.

2. Skiletomten forutsettes inngjerdet etter vanlige bestemmelser herfor.

3. Ved eventuelle endringer i avløpet fra det solgte areal skal Lørenskog kommune sørge for nødvendig utvidelse eller omlegging på den gjenværende eiendom.

4. Kjøpesummen betales når dette skjøte er tinglest og det er bekreftet at det ikke hviler pengeheftelser på det solgte areal. Inntil betaling skjer, forbeholdes pant i det solgte areal. Hvis inngrep finner sted før betaling skjer, betales 5% rente regnet fra den dag arbeidet tok til.

5. Eiendommen overtas under trussel om ereigning, jfr. vedtak i Lørenskog kommunestyre 1/2 og 8/3 1971.
Det er derfor en forutsetning fra selgernes side at lov av 3/7-1953 om betinget skattefritak kommer til anvendelse.

6. Kjøperen betaler alle utgifter i forbindelse med kjøpet så som stempel- og tinglysingsgebyr, godtgjørelse til takstmennene og vanlig meglerprovisjon.

7. Det gis herved skjøte på forannevnte parsell.

Lørenskog, den 27. september 1971.

Morten Nordli
Morten Nordli

Johan Nordli
Johan Nordli

Underskrevne ektefeller samtykker herved i overdragelsen.

Valborg Nordli
Valborg Nordli

Herlaug Nordli
Herlaug Nordli

At Morten, Johan, Valborg og Herlaug Nordli er over 20 år og i vårt nærvær har underskrevet dette dokument, bekreftes:

Elin Wiker

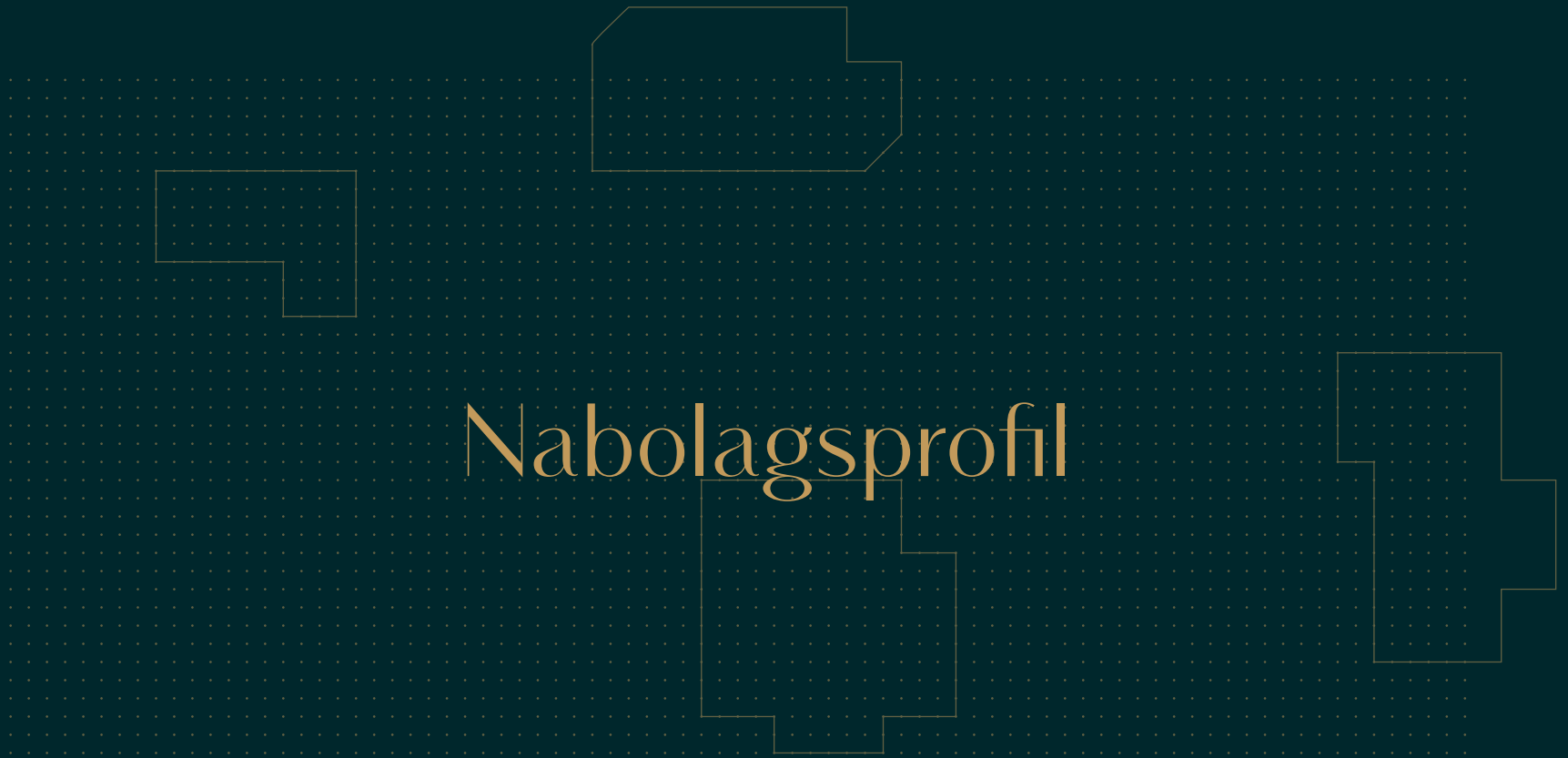
Overdragelsesvilkårene godkjennes.
Fjellhamar, den 29. september 1971.

Lørenskog Kommune

ordfører

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK


Nabolagsprofil

Nordlifaret 34

Nabolaget Skårer - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.)	304 elever, 17 klasser	2 min 0.2 km
Benterud skole (1-7 kl.)	391 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Finstad skole (1-7 kl.)	309 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	300 elever, 29 klasser	2 min 0.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	555 elever, 32 klasser	7 min 2.5 km
Mailand videregående skole	900 elever	25 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min 3.6 km

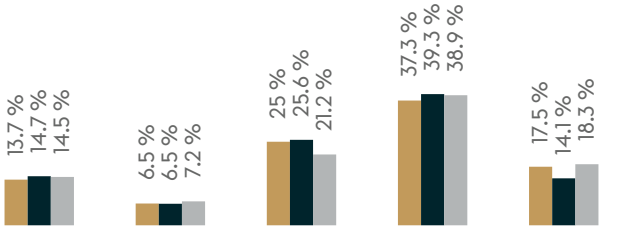
Offentlig transport

Skåreråsen	Linje 120	7 min 0.5 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.1 km
Oslo Gardermoen		33 min

Barnehager

Skårungen Barnehave (0-5 år)	27 barn	7 min 0.5 km
Løkenåsen barnehage (0-5 år)	158 barn	8 min 0.6 km
Benterud barnehage (0-5 år)	70 barn	17 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Løkenåsen skole	5 min
Skårerhallen flerbrukshall	13 min
Fresh Fitness Skårer	11 min
SATS Triaden	13 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
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
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0210/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordlifaret 34 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 101, bnr 35 (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: _____

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 besiktiget 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no