NORDVIK

Skåreråsen 16

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skåreråsen 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
18	Tilstandsrapport
32	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
150	Bilder
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

OPPUSSING! - Romslig 3-roms - Bad 2019 - Balkong på 13 m² - Garasje - Heis - Vvann/fyr inkl - Kort vei til alt!

Prisantydning	**2 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 739 352,-**
Fellesgjeld	**539 856,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 244,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Skåreråsen 16!
Dette er en lys og gjennomgående leilighet med god planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, baderom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på 13 m². I tillegg disponeres en parkeringsplass og eksterne boder

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

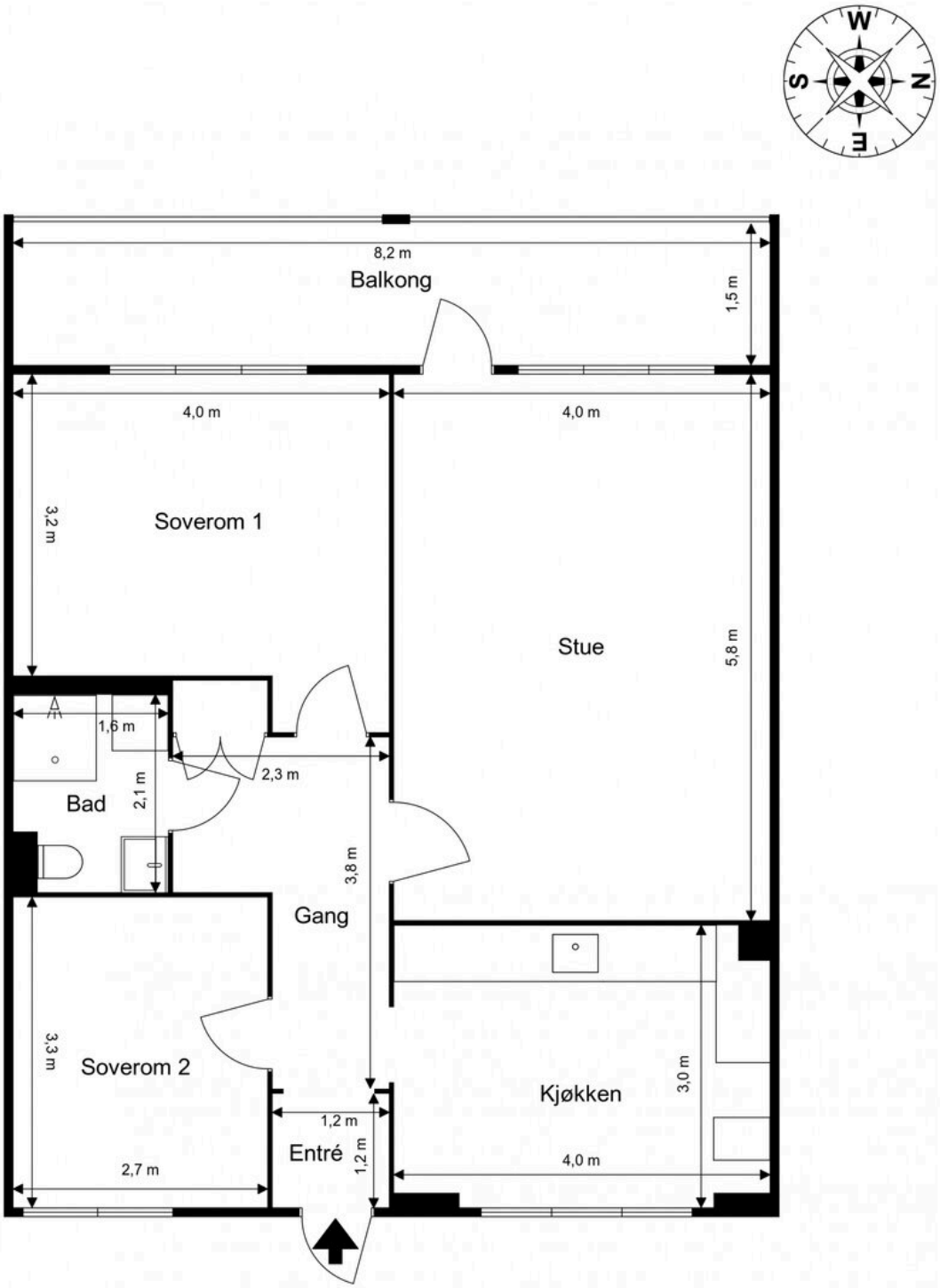
Verdt å merke seg:
Lys og gjennomgående 3-roms
Balkong på 13 m²
Bad oppusset 2019
Disponerer kjellerbod på 3 m²
Parkeringsplass
Heis i bygget
Kort vei til alt!

Velkommen til visning

Planløsning

-2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 76 kvm

Skåreråsen 16
U0106



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Skåreråsen 16

Nabolaget Skårer - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 0.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	20 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km

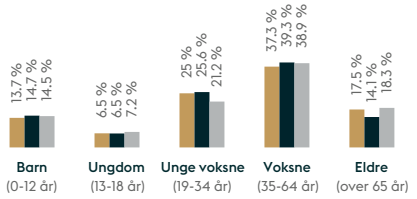
Offentlig transport

Skåreråsen Linje 120	5 min 0.4 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.8 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	9 min 0.8 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 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	7 min
SATS Triaden	12 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0208/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skåreråsen 16, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 103 i Skårertoppen 2 Borettslag, org.nr. 950581239

Selger
Lørenskog kommune

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
539 856,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 729 856,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 739 352,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 748 852,- (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
1972

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entrè, kjøkken, baderom, stue og 2 soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

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:
BRA-i 73 m²: Vindfang, gang, to soverom, kjøkken, stue og bad.

Standard
Entré
Velkommen inn i en entré med videre adkomst til leilighetens øvrige rom. Entréen har tilknytning til en gang som leder videre til boligens oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom.

Stue
Stuen utgjør boligens naturlige oppholdsrom, med mulighet for å innrede med både sofagruppe, tilhørende møblement og spiseplass. Rommet byr på fleksible møbleringsmuligheter, slik at det kan tilpasses ulike behov og ønsker. Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk innredning med glatte,

laminerte fronter og laminert benkeplate. Over benkeplaten er det laminatplater på veggene, mens øvrige veggflater og himling har malte overflater. Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i aluminium og ventilator over kokesonen og mekanisk avtrekk. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Bad
Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2019 og har flislagte vegger og gulv. Rommet er utstyrt med gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.

Baderomsinnredningen består av servantskap med servant og vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er også opplegg for vaskemaskin, samt rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom
Leiligheten har to soverom som gir fleksible bruksmuligheter. Rommene kan innredes etter behov, enten som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkong
Leiligheten har en balkong på 13 m² som gir et hyggelig uterom med muligheter for utemøblering. Balkongen kan innredes med sittegruppe og øvrig utemøblement etter eget ønske.

Oppbevaring
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3 m² i underliggende etasje, som gir ekstra oppbevaringsplass til sesongutstyr og andre eiendeler.

Generell standard
Leiligheten ligger i en bygning fra 1972 og har et internt bruksareal på 73 m². Boligen har en gjennomgående eldre standard med bruksslitasje etter tidligere utleie. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av enkelte overflater og bygningsdeler. Dette gir samtidig en ny eier mulighet til å sette sitt eget preg på boligen.

Parkering
Alle boenheter disponerer 1 parkeringsplass i parkeringshus.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.
208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
27 gjesteparkeringsplasser
40 utleieplasser ute
4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede
1 gjesteparkering for funksjonshemmede
Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer. Kontakt styret ved behov.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Lørenskog kommune er selger av leiligheten og fullmektig har ingen videre informasjon eller kjennskap om eiendommen

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: 01.10.2026

Bygning:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer:
Vinduer og balkongdør fra 1995. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Inngangsdør med ukjent alder.

Balkong/terrasse:
Balkong på 13 m2.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger Plast (rør i rør), Plast.
Anlegget er fra 2019 når boretslaget gjorde baderomsrenovering med vann og avløp.
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.
Vannbåren varme.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Luftbehandling:
Type ventilering: Mekanisk avtrekksventilasjon. Anlegget er fra byggeår og selger har ikke gitt ytterligere opplysninger.

Elkraft:
Sikringsskap plassert i entreen med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på bytte av sikringer og innmat i skapet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Balkong, terrasse, platting skader og svekkelser:
Registert sprekker og skader i betongdekket og rekkverket. Synlig rust på armeringsjern i rekkverk.

Kjøkken - Overflater og innredning slitasje og mindre skader.

Etasjeskille og gulv på grunn- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.

Vannbåren varme - rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger- Rør i fordelerskap er ikke merket,

Våtrom - Overflater - riss/sprekker i flis.
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
- ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl.

Våtrom - Sanitærutstyr fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral - ikke lokalisert eller inspisert
Skadedyr og fuktkrevende insekter- Selger har ikke gitt noen opplysninger og kontrollen er kun basert på mine observasjoner.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer. Gulvvarme på bad.
Felles varmtvann.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har lite informasjon om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 244,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader. kr 5 731
- Garasje og vedlikehold: kr. 400,-
- Søppelhåndtering: kr. 100,-
- Stipulerte avdrag: kr. 1 745-
-Stipulerte renter prosjekt: kr. 529-

Det pågår prosjekt om fasaderehabilitering i borettslaget, dette vil på sikt øke felleskostnader og fellesgjeld. Etter samtale med forretningsfører(BORI) 10.09.26 blir det opplyst at budsjettet på prosjektet er på kr 167 500 000,- . Lånet skal utbetales ut i omganger over 3 år. Forretningsfører opplyser at lånet har en løpetid på 40 år, hvorav de første 5 årene så er lånet avdragsfritt. Forretningsfører opplyser at første utbetaling på kr 25 000 000,- var i september, så felleskostnadene øker med kr 500,- og fellesgjelden øker med kr 120 192,- fra og med oktober 2026. Med en estimert kostnad på prosjektet på kr 167 500 000,- , vil økning av fellesgjelden for denne andelen være på ca. kr 805 000,-. Forretningsfører har pr. 10.09 ikke en fullstendig nedbetalingsplan og oversikt over hva felleskostnader og fellesgjeld vil ende på, før og etter avdragsfri periode og når fullt lån er utbetalt.

Felleskostnadene øker fra 01.12 til kr. 9.244,- og så fra 01.03.2027 til kr 10.205,-

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

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

Det ble vedtatt på tidligere generalforsamlingen at borettslaget skal igangsette rehabilitering av byggenes fasade. Prosjektet er ikke vedtatt pt. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilt. Prosjektet ble vedtatt utsatt på generalforsamling 18.06.2025. I forslaget ble det estimert en økning i månedlige felleskostnader per andel fra mellom kr. 4 750,- og 5 662,- avhengig av hvor mye lån som ble tatt opp og hvilke arbeider som ble prioritert. Styret opplyser per e-post at det er en felles forståelse innad i borettslaget at det er naturlig for styret å jobbe videre med løsninger rundt prosjektet, selv om forslag om finansiering ble nedstemt under årets generalforsamling.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2026
STYRETS ARBEID 2025-2026
Styret har i perioden siden 25. august arbeidet aktivt med både vedlikehold, oppgraderinger, kostnadsbesparelser og forbedring av bomiljøet.

Vedlikehold og oppgraderinger:
Det er gjennomført flere tiltak for å forbedre fellesarealer og fasiliteter:
- Oppgradering av inngangsparti med ny benk og beplantning
- Oppussing av styrekontor
- Oppussing av treningsrom
- Oppgradering av velferden
- Maling av diverse dører og gitter
- Oppstart av malerarbeid i bodene
- Rydding og bortkjøring av gamle møbler fra ulike fellesrom
- Gjennomført rengjøring i boder og testet nye gulvløsninger

Tekniske tiltak og prosjekter:
Styret har arbeidet med større tekniske forbedringer og fremtidige investeringer:
- Fasaderehabiliteringsprosjektet er tatt opp på nytt og reprosjektert, med betydelige kostnadsbesparelser
- Prosjektet er sendt ut på anbud, og det er gjennomført utvidet energikartlegging
- Bytte av callinganlegg etter flere befaringer
- Gjennomført befaring av heis og innhentet et svært godt tilbud som blir en del av prosjektet
- Byttet ulike låssystemer

Økonomi:
Styret har hatt fokus på kostnadskontroll:
- Reforhandlet de fleste avtaler med god besparelse
- Tenkt langsiktig ved investering

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

Bomiljø og trivselstiltak:
Styret har også lagt vekt på trivsel og sikkerhet:
- Skiltet hundegård
- Skiltet skolevei for økt trafikksikkerhet
- Arrangert nabokaffe som velferdstiltak
- Avholdt ekstra dugnad

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

Styret opplyser per e-post datert 26.05.2026:
Vi venter på en avklaring fra kommunen for å sette igang med låneopptak og igangsettelse av prosjektet. Prosjektet er på ca. kr. 150.000.000,-. Entreprenør er

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

Det er innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 206 mill. Estimert prosjektkostnad er ca. kr 168 mill. Lånerammen er ikke fullt ut
trukket. Lånet vil bli delutbetalt i kvartalsvise transjer. Første delutbetaling på kr 25 mill. ble gjennomført 4. september 2026. Andel fellesgjeld vil øke
i takt med at lånet blir delutbetalt. Felleskostnadene vil tilsvarende øke i takt med økte kapitalkostnader som følge av de kommende
delutbetalingene av lånet. Lånet har 5 års avdragsfrihet.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Ta kontakt med megler for å høre om forkjøpsretten.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 539 856,-pr. 31.10.2026

Borettslaget har to felles lån:

Långiver: HANDELSBANKEN
Rente: 5,45%
Type: Annuitetslån
Terminer: 12
Saldo: 87 290 179,-
Andel restsaldo: 419 664,-
Løpetid: 09.08.24 -30.12.50

Långiver: HANDELSBANKEN
Rente: 5,20%
Type: Annuitetslån
Terminer: 12
Saldo: 25 000 000,-
Andel restsaldo: 120 192,-
Løpetid: 02.09.26 -30.09.36

Borettslaget er medlem av sikringsordning.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 339,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Vedlagt følger husordensregler og vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

Borettslagets forsikring
IF
Polisenr. SP1844502

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 474 kvm (Eiertomt)
Tomten er delvis inngjerdet og bebygd med to høyblokker, beliggende på en kolle med hovedfasader vendt mot øst og vest. Uteområdet er opparbeidet med plen, prydbusker og noen områder med naturtomt som har større trær og naturlig vegetasjon. Det er også etablert lekeområder på tomten.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Fra Vallerud kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Ved Lørenskog stasjon ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken vil 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. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.02.1972. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsformål er blokker (blokker med tilhørende anlegg). Området rundt blokken er regulert til boligformål og lek / friområde. Nord for eiendommen ligger Lørenskog ishall.

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

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

Reguleringsplaner over bakken: Åsen og Løkenåsen skoler
- Delareal 2 m2. Formål: fortau. Feltnavn o_FO6
- Delareal 821 m2. Formål: annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn o_AVG
- Delareal 103 m2. Formål: fortau. Feltnavn o_FO7
- Delareal 1 129 m2. Formål: gatetun. Feltnavn GT3
- Delareal 249 m2. Formål: uteoppholdsareal. Feltnavn f_UTE
- Delareal 2 540 m2. RP HensynsonenavnH190_1. RPSikring Andre sikringssoner
- Delareal 734 m2. Formål: kjøreveg. Feltnavn o_KV3
- Delareal 2 941 m2. Formål: parkering. Feltnavn f_P2

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003
- Delareal 24 m2. Arealbruk: grønnstruktur (utgått), nåværende
- Delareal 25 450 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

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

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

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

1972/599-1/8 04.02.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Eier av gnr. 101, bnr. 42 i Lørenskog gir kommunen rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og kloakkledning med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traséen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort eller vasket før overtagelse.

Leiligheten er registrert med leilighetsnr U0106. Leiligheten har beliggenhet to etasjer opp fra hovedinngang og vi tolker det derfor dit hen at leiligheten ligger i 2. etasje.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 12 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 94 775,- 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
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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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

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

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

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

Skåreråsen 16 (U0106) 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1972
BRA:	75 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	1.10.2026 (Gyldig til 1.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	skader og svekkelser. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	sLitasje og mindre skader (TG 2)
Vannledninger	rør i fordelerskap er ikke merket (TG 2)
Vannbåren varme	rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) - ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert
Skadedyr og fuktkrevende insekter	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2026

Rapportdato
1.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lørenskog Kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Strømmen var slått av under befaring og ikke noe av elektrisk anlegg er kontrollert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skåreråsen 16 (U0106), 1473 Lørenskog**

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	101	Bruksnr:	42	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	U0106		

Byggeår: **1972**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	**73**	**73** Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**13**
U3. etasje	**2**	**0**	**2** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**73**	**2**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Bod i U3 er merket med U0106.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1995**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fra 1995. Inngangsdør med ukjent alder.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og balkongdør er fra 1995, mens inngangsdøren har ukjent alder. Vinduene har 2-lags isolerglass. Det registreres værslitte karmer med behov for overflatebehandling, og inngangsdøren har dårlig tettelist i karm. Tilstandsgrad 2 er satt for bygningsdelen. Manglende vedlikehold av karmene kan over tid føre til ytterligere forvitring og redusert levetid, mens dårlig tettelist kan gi redusert tetthet og varmetap. Overflatebehandling og utbedring av tettelist bør påregnes for å opprettholde funksjon og motvirke videre nedbrytning.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skader og svekkelser.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at balkongen er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader når den ligger over annet rom med ukjent tetting av dekket. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Balkongen bærer preg av manglende vedlikehold. Det registreres skader og sprekker i betongdekket og rekkverket, samt synlig rustangrepet armeringsjern i rekkverket. Det gjøres oppmerksom på at balkongen er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, da den ligger over annet rom med ukjent tetting av dekket. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Dersom avvikene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og svekke konstruksjonens bæreevne og sikkerhet over tid.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkken: Belegg på gulv, og laminat plate på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate og oppvasksone aluminium med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, mekanisk avtrekk i rommet og opplegg for oppvaskmaskin.

Registrerte avvik

- SLitasje og mindre skader

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er utført arbeider på kjøkkenet etter byggeår, men alder og omfang er ukjent. Overflater og innredning bærer preg av slitasje og mindre skader, blant annet mindre skader i benkeplaten og løst hode på blandebatteriet. I silikonfugen i overgangen mellom benkeplate og vegg er det registrert svertesopp. Avvikene er i hovedsak kosmetiske, men manglende utbedring av fuger og batteri kan over tid gi fuktskader og redusert funksjon. Det anbefales utbedring av fuger og blandebatteri samt påregnet vedlikehold av innredningen.

Kjøkken: Belegg på gulv, og laminat plate på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate og oppvasksone aluminium med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, mekanisk avtrekk i rommet og opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk i rommet.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i rommet samt ventilator med omluft (kullfiltervifte) over stekesonen. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved enkel nivellering i stuen er det registrert et høydeavvik på ca. 5 mm både over 2 meter og over hele rommet. I soverom 2 er det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og tilsvarende over hele rommet. Målte avvik er innenfor det som anses normalt for byggemåten og alderen, og gir ikke grunnlag for ytterligere undersøkelser.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Regi av borettslaget**

Beskrivelse

Anlegget er fra 2019 når boretslaget gjorde baderomsrenovering med vann og avløp.

Oppsummering TG-1

Avløpsrør er utført i plast. Ifølge opplysningene ble anlegget skiftet i 2019 i forbindelse med borettslagets baderomsrenovering med nye vann- og avløpsinstallasjoner. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Regi av borettslaget**

Beskrivelse

Anlegget er fra 2019 når boretslaget gjorde baderomsrenovering med vann og avløp.

Registrerte avvik

- Rør i fordelerskap er ikke merket

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør) og plast og ble etablert i 2019 i forbindelse med borettslagets baderomsrenovering med nye vann- og avløpsrør. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Rørene i fordelerskapet er ikke merket, noe som gir TG 2. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser de enkelte rørene betjener, og bør utbedres for å lette senere vedlikehold og eventuell feilsøking.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entreen med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet på bytte av sikringer og innmat i skapet.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i entreen med automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget er hovedsakelig fra byggeår (1972). Det foreligger samsvarserklæring i skapet på bytte av sikringer og innmat, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på synlige kabler, brytere eller stikkontakter, og kabelinnføringer fremsto tette. Som følge av anleggets alder og manglende dokumentasjon kan tilstand og utførelse ikke fullt ut dokumenteres, og en kontroll av autorisert elektriker anbefales for å avklare eventuelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer fra byggeår, og det er ikke registrert endringer etter oppføring i 1972. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt til TG 2 på bakgrunn av alder. Som følge av dette må det påregnes behov for utskiftning eller utbedring i tiden som kommer, og risikoen for lekkasjer og driftsstans øker med anleggets alder.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. Det anbefales å forhøre seg med styre om alder og tilstand på anlegget.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Beskrivelse

Selger har ikke gitt noen opplysninger og kontrollen er kun basert på mine oppservasjoner.

Oppsummering	TG-IU

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Selger har ikke gitt opplysninger om forholdet, og vurderingen baserer seg utelukkende på mine observasjoner. Det presiseres at en visuell befaring ikke gir fullstendig sikkerhet mot skjult eller lokal forekomst av skadedyr.

TG-IU settes grunnet at selger ikke har svart på spørsmålet og pungtet ikke er fult ut undersøkt.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår og selger har ikke gitt ytterligere opplysninger.

Oppsummering	TG-1

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeåret 1972. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle endringer av anlegget etter oppføring. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Deksel på en ventil sitter løst på kjøkkenet og bør festes tilstrekkelig for lettere bruk.

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Regi av borettslaget**

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flis på både gulv og vegger. Det er registrert riss/krakkelering i to veggfliser nederst ved den ene dusjdøren, samt misfarging og svertesopp i mykfugen i overgangen mellom gulv og vegg. Undersiden av dørbladet er ubehandlet og har mindre fuktsvellinger som følge av vannsøl. Riss i flis kan over tid gi redusert tetthet i overflaten, og svertesopp i fuger indikerer vedvarende fukt- og rengjøringsbehov. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere fuktpåvirkning og redusert funksjon på overflatene. Forholdene bør utbedres for å opprettholde overflatens funksjon og hindre videre utvikling.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk på våtrommet, og det ble ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Tettesjiktets utførelse er ukjent, og sluk er av plast. Det er ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er registrert mindre fuktsvelling på nedre del av baderomsinnredningen. Fuktpåvirkning over tid kan gi ytterligere svelling og nedbrytning av innredningen. Innredningen bør holdes under oppsikt og utbedres eller skiftes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Det er tatt hull fra sov 1 inn mot dusjsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom (soverom 1) inn mot dusjsonen for kontroll av tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Fuktmålingene ble utført med Protimeter MMS2 og viste mindre enn 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert tegn til skader eller fukt ved visuell kontroll, og undersøkelsen avdekket ingen forhold som gir grunn til anmerkning.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse:

Postnummer: Sted:

Gr.nr.: B.nr.: Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger: Lørenskog Kommune

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Erik Lunde

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Boligen selges på vegne av Lørenskog kommune. Boligen har vært utleid, og kommunen har ingen ytterligere kjennskap til boligen.

Sted og dato: Lørenskog 23/10-26

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2026 for Borettslaget Skårertoppen II.

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

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

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

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

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

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

Innkallingshefter vil i tillegg bli utlevert i postkassen før møtet.

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Jan Petter Winther velges som møteleder. Mathias Walter Nilsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 21 902 304 (mot budsjett 31 153 874)
Utgifter: 15 834 105 (mot budsjett 164 801 187)

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

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

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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret
Styret mener dagens honorar er lavt sammenlignet med tilsvarende borettslag, og ikke gjenspeiler arbeidsmengden. Lavt honorar kan bidra til redusert motivasjon og mindre gjennomføringevne.
Til sammenligning viser tall (OBOS, 2025) at gjennomsnittlig honorar i borettslag med 81–250 boliger er ca. 1 872 kr per enhet per år.
For vårt borettslag (208 enheter) tilsvarer dette ca. 389 376 kr per år.

Styret søker ikke en generell økning i honorar for ordinært styrearbeid, men ønsker å synliggjøre arbeidsmengde og ansvarsnivå, samt ta hensyn til ekstraordinært arbeid i perioden.
I perioden har styret håndtert et omfattende fasaderehabiliteringsprosjekt, som ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styrets innsats har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

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

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styret foreslår en økning av styrehonorar grunnet ekstraordinær arbeid ifm. fasaderehabiliteringsprosjektet.

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

Forslag til vedtak

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.350 000

Beboerforslag
Styrehonoraret settes til kroner 250 000.

Sak 5: Vedtektsendring 8-1 (1)

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

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

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

Endringen vil også gjøre det enklere å håndtere variasjoner i arbeidsmengde og engasjement over tid.
Forslag:
¨8-1 (1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer¨ endres til 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 4 varamedlemmer ¨.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer ¨.

Sak 6: Kameraovervåkning i foajeer

Lagt frem av styret
Styret foreslår å installere overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Begrunnelse:
Tiltaket begrunnes med økt sikkerhet, bedre kontroll med hvem som oppholder seg i bygget, samt forebygging av uønsket adgang, tyveri og hærverk.
Personvern og krav etter GDPR vil bli ivaretatt.
Vedtaket krever 2/3 flertall for gjennomføring.
Det eksisterende systemet er allerede klargjort for utvidelse med flere kameraer.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Installering av overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Sak 7: Oppgradering av lekeplass

Lagt frem av styret

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

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

Styrets forslag
Settes av kr. 50 000

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

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

Alternativ 4
Det avsettes ikke midler i inneværende budsjettår.

Sak 8: Personvalg

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

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

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

- Gunn Elisabeth Tangen
- Kenneth Evje Bakke

Kandidater til **Varamedlem** :

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

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Kandidater til **Delegat** :

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

Kandidater til **Varadelegat**:

- Kenneth Evje Bakke

Borettslaget Skårertoppen II
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

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

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Skprertoppen II ble stiftet 01.01.1971 og har organisasjonsnummer 950.581.239

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

Eiendommen har gnr 101, bnr 42 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Perioden 25. august – generalforsamling (241 dager)
Styret har i perioden siden 25. august arbeidet aktivt med både vedlikehold, oppgraderinger, kostnadsbesparelser og forbedring av bomiljøet.

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

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

Tekniske tiltak og prosjekter
Styret har arbeidet med større tekniske forbedringer og fremtidige investeringer:

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

Økonomi
Styret har hatt fokus på kostnadskontroll:

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

Kommunikasjon og forvaltning

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

Bomiljø og trivselstiltak
Styret har også lagt vekt på trivsel og sikkerhet:

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

Oppsummering
Styret har i perioden hatt veldig høy aktivitet med fokus på vedlikehold, oppgraderinger, økonomiske besparelser og styrking av bomiljøet. Arbeidet med større prosjekter og kostnadsreduksjoner vil gi positive effekter både på kort og lang sikt.

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

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Borettslaget Skårertoppen Ii

Fredrik Sagvik Blomberg
Styrets leder

Daniel Lambert-Nielsen
Styremedlem

Kristian Rognaldsen Eide
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Joel Dumonoko Kolomoni
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Andre inntekter: vipps overføring utleie velferden.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord, planter innkjøp styrerom, ref. note 11.

Borettslaget har 1 ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

Note 10 Driftskostnader

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

Note 11 Andre driftskostnader

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

Note 12 Anleggsmidler

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

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

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

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

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

Note 13 Bundne midler

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

Note 14 Andelskapital

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

Note 15 Opptjent egenkapital

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

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

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 17 Pantelån

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

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 21 Disponible midler

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

2025 Arsregnskap.pdf

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

Identifikasjon

bankID Sagvik, Fredrik Teddy

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

Identifikasjon

bankID Bakke, Merethe

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

Identifikasjon

bankID Kolomoni Dumonoko, Joel

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

Identifikasjon

bankID Eide, Kristian Rognaldsen

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

Identifikasjon

bankID Lambert-Nielsen, Daniel

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 11.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2026 23:52:43

Signaturmetode

Buypass (NO)

Vedtekter
for
Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som 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 fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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.

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ordinær generalforsamling 23.04.2026

55 av 208 mulige stemmegivere var representert.

46 deltok fysisk, 9 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 50 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 50

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 47 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 21 902 304 (mot budsjett 31 153 874)
Utgifter: 15 834 105 (mot budsjett 164 801 187)

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

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

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 48 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 48

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret
Styret mener dagens honorar er lavt sammenlignet med tilsvarende borettslag, og ikke gjenspeiler arbeidsmengden. Lavt honorar kan bidra til redusert motivasjon og mindre gjennomføringevne.
Til sammenligning viser tall (OBOS, 2025) at gjennomsnittlig honorar i borettslag med 81–250 boliger er ca. 1 872 kr per enhet per år.
For vårt borettslag (208 enheter) tilsvarer dette ca. 389 376 kr per år.

Styret søker ikke en generell økning i honorar for ordinært styrearbeid, men ønsker å synliggjøre arbeidsmengde og ansvarsnivå, samt ta hensyn til ekstraordinært arbeid i perioden.
I perioden har styret håndtert et omfattende fasaderehabiliteringsprosjekt, som ligger utenfor ordinære styreoppgaver. Styrets innsats har bidratt til betydelige besparelser for fellesskapet, anslått til om lag 50 millioner kroner.

Beboerforslag - Vedtatt med 29 stemmer

Styrehonoraret settes til kroner 250 000.

Styrehonorar - 12 stemmer

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

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

Forslag til vedtak

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.350 000

Styrehonorar - 10 stemmer

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

enhet)

Totalt antall stemmer: 51

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring 8-1 (1)

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

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

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

Endringen vil også gjøre det enklere å håndtere variasjoner i arbeidsmengde og engasjement over tid.
Forslag:
¨8-1 (1) Borettslaget skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer¨ endres til 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer og 4 varamedlemmer ¨.

Styrets forslag - Vedtatt med 37 stemmer

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

Mot: 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Kameraovervåkning i foajeer

Lagt frem av styret
Styret foreslår å installere overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 38 stemmer

Installering av overvåkingskameraer i borettslagets foajeer (inngangspartier).

Mot: 14 stemmer

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Oppgradering av lekeplass

Alminnelig flertall 50% ikke oppnådd.
Forslaget faller.

Lagt frem av styret

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

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

Alternativ 4 - 25 stemmer

Det avsettes ikke midler i inneværende budsjettår.

Styrets forslag - 20 stemmer

Settes av kr. 50 000

Totalt antall stemmer: 50

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Personvalg

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

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

Styremedlem (2 år)

Kenneth Evje Bakke	Valgt

Totalt antall stemmer: 48

Varamedlem (4 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen	1. valg
Geir Arild Solvang	2. valg
Aslaug Renate Sørskogen	3. valg

Totalt antall stemmer: 45

Sak 9: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Delegat (5 posisjoner)

Fredrik Sagvik	1. valg
Daniel Lambert- Nielsen	2. valg
Joel Kolomoni Dumonoko	3. valg
Kristian Eide	4. valg
Gunn Elisabeth Tangen	5. valg

Totalt antall stemmer: 48

Varadelegat (5 posisjoner)

Kenneth Evje Bakke 1. valg

Totalt antall stemmer: 45

Ordinær generalforsamling 23.04.2026 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Winther, Jan Petter

Identifikasjon

bankID Nilsen, Mathias Walter

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

Fasaderehablitering

Skåreråsen 12 og 16





Fasaderehablitering

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

Fasaderehablitering

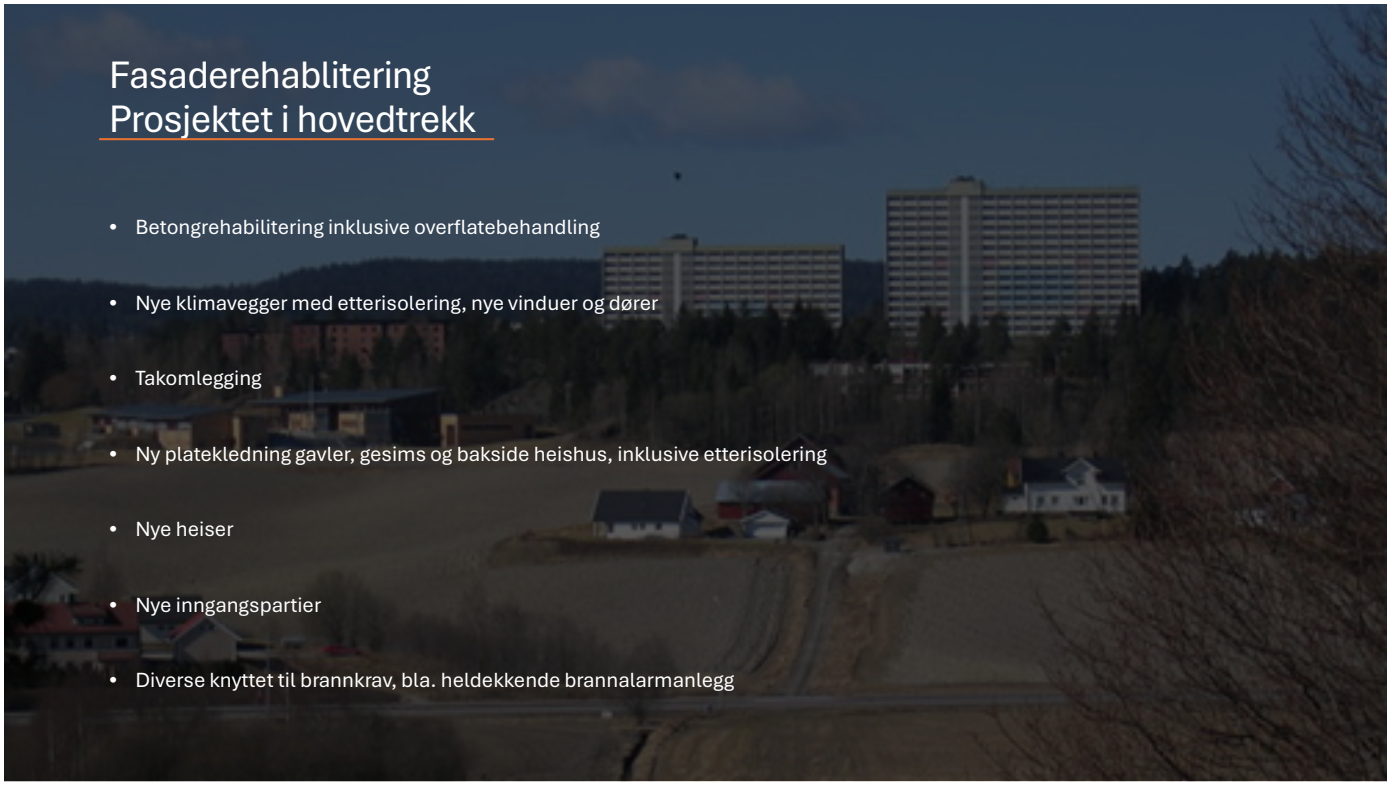


- Første møter
- Gjenoppta tidligere prosjekt
- Valg av BORI Prosjekt
- Betong- og Brannkonsulent
- Re-prosjektering



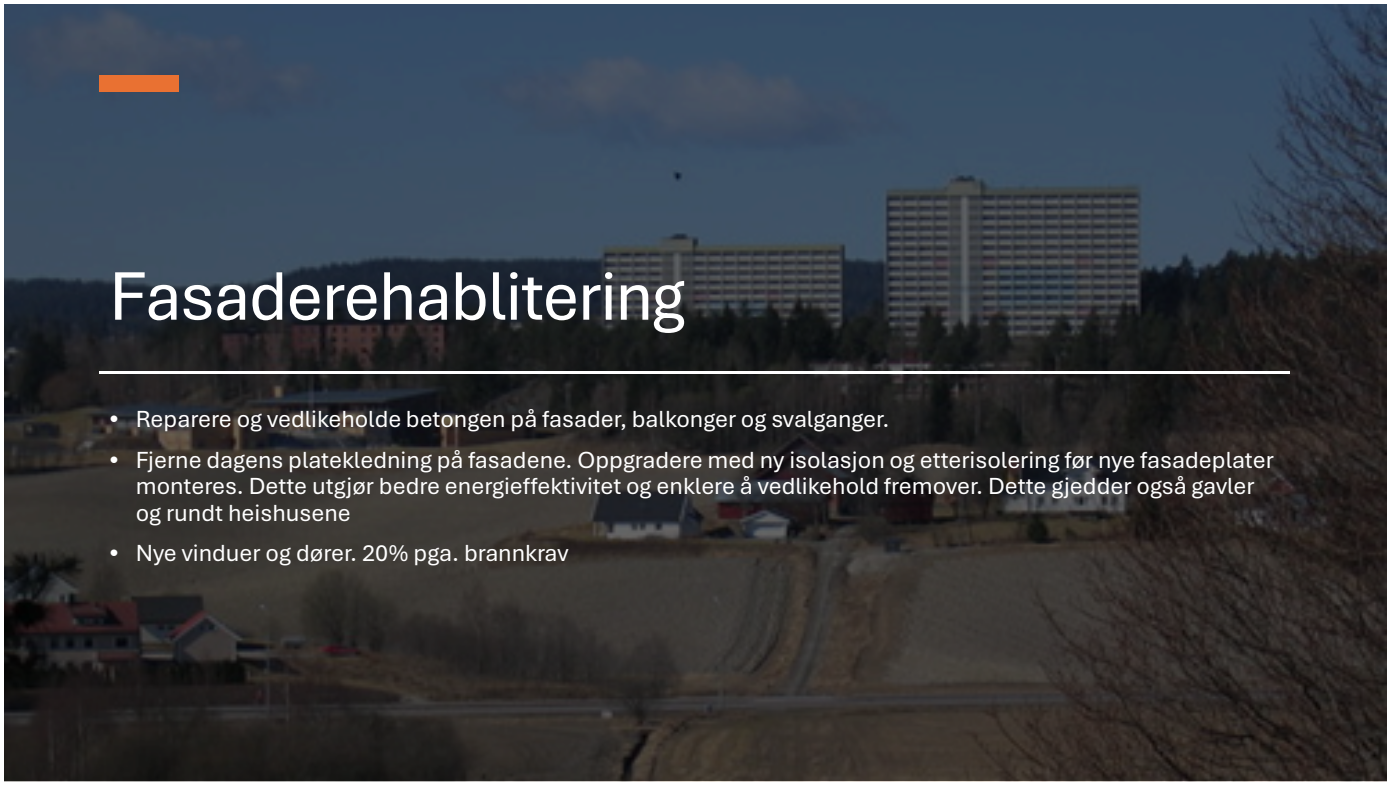
Nødvendig vedlikehold

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



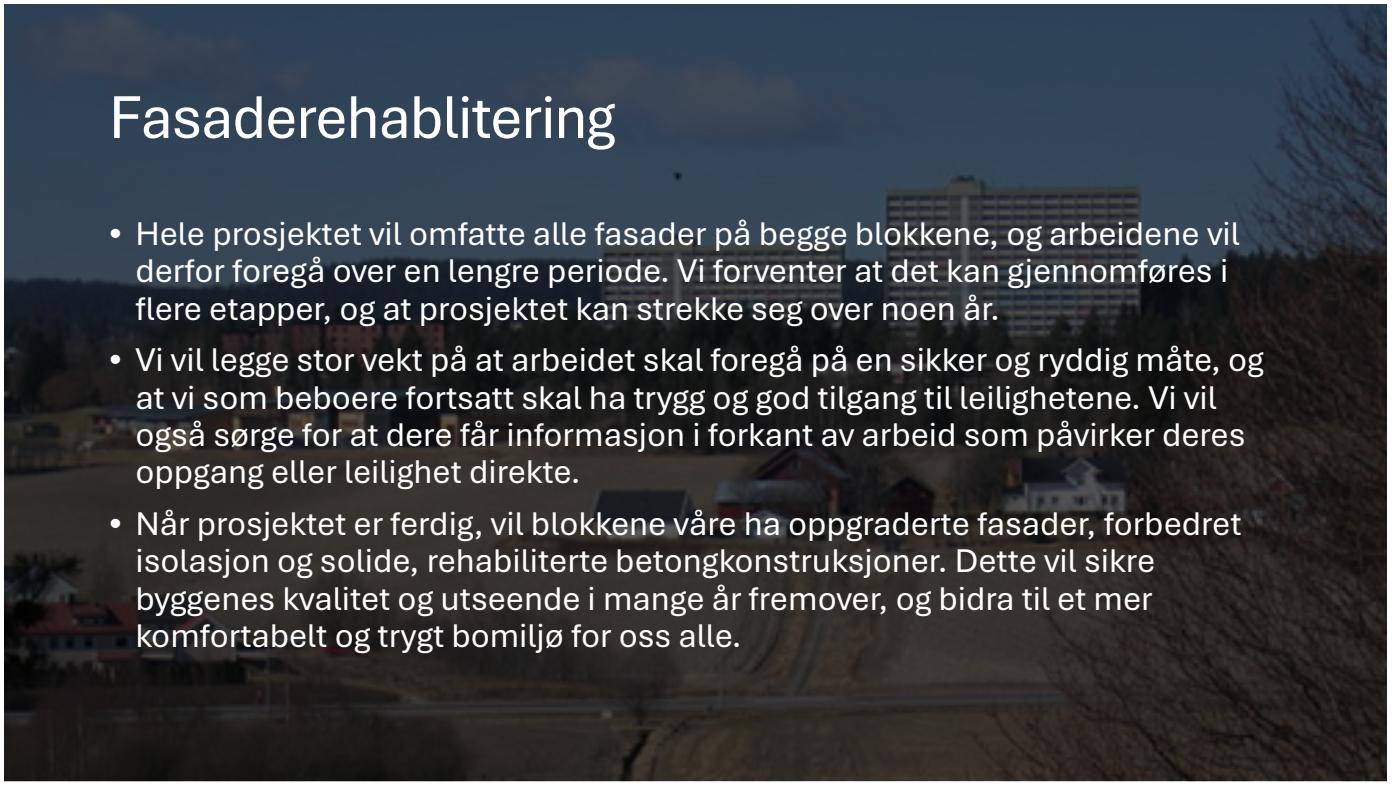
Fasaderehablitering
Prosjektet i hovedtrekk

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



Fasaderehablitering

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



Fasaderehablitering

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







Tillegg om bildekilder og rettigheter:

Fotografiene som er benyttet i denne sammenhengen stammer fra Wideroesamlingen (fotografering fra 1971) og er hentet fra MiA – Museene i Akershus sitt digitale arkiv. Bildene er

Brannkonsept

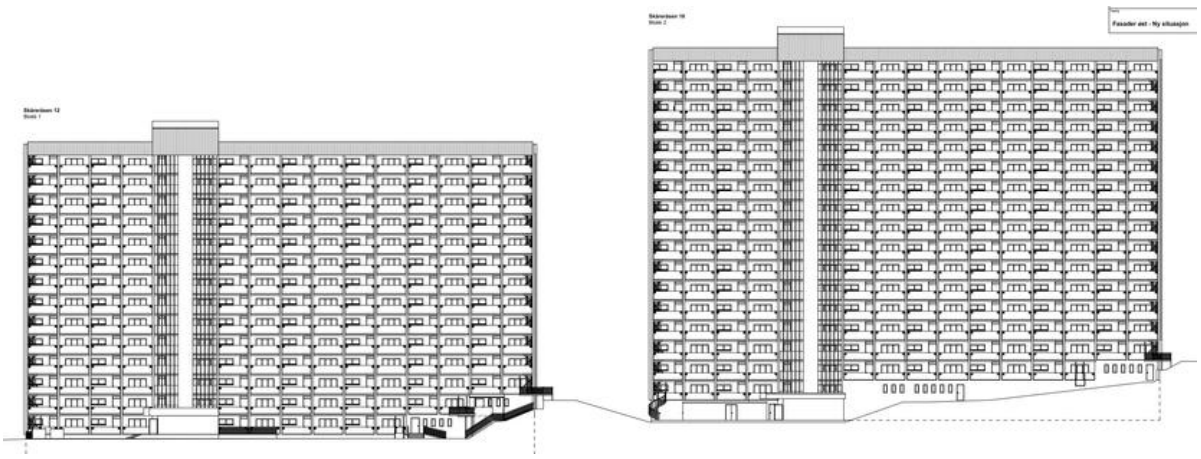
- Multiconsult har utarbeidet et brannkonsept for Borettslaget
- Prosjektet omfatter branntekniske tiltak for å oppfylle krav i henhold til TEK17 og oppgraderingsplikt til minst sikkerhetsnivå tilsvarende byggeforskrift fra 1985 (BF85).
- Byggene klassifiseres i brannklasse 3 og risikoklasse 2 og 4,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

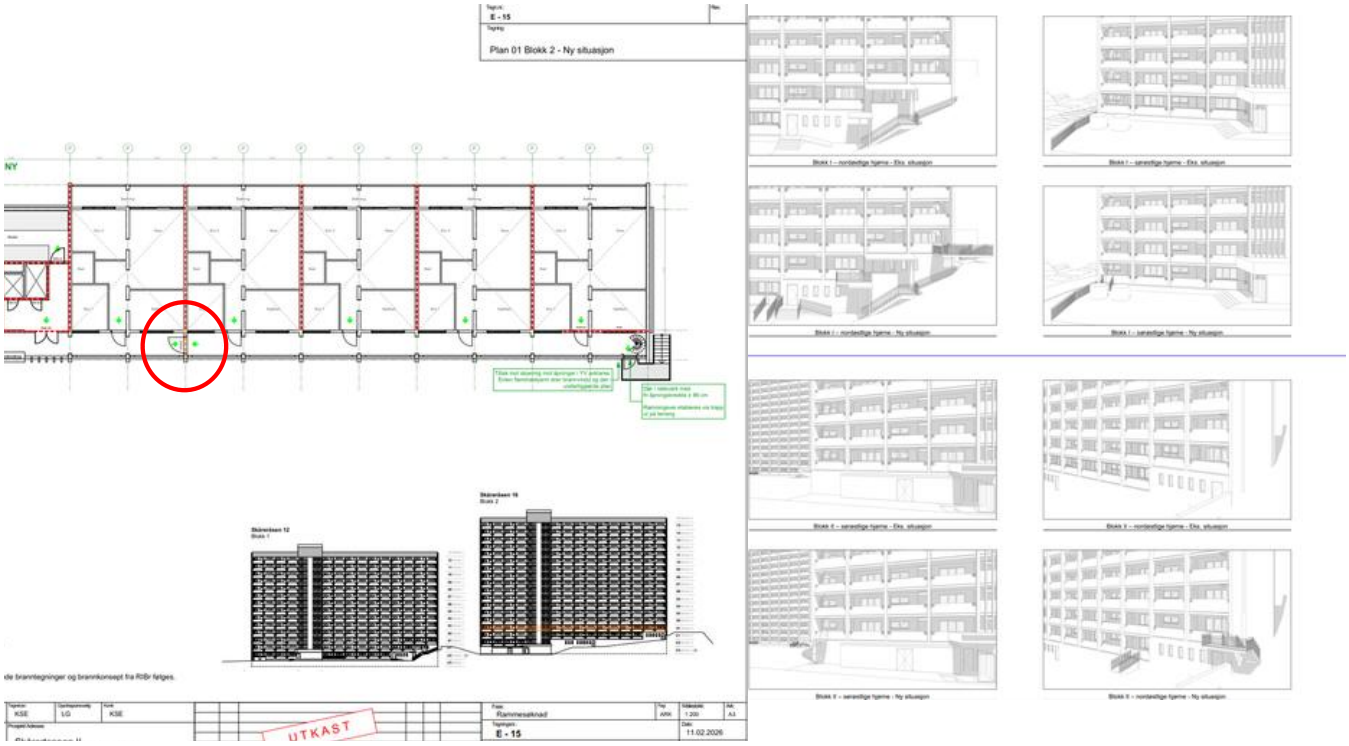
Brannkonsept

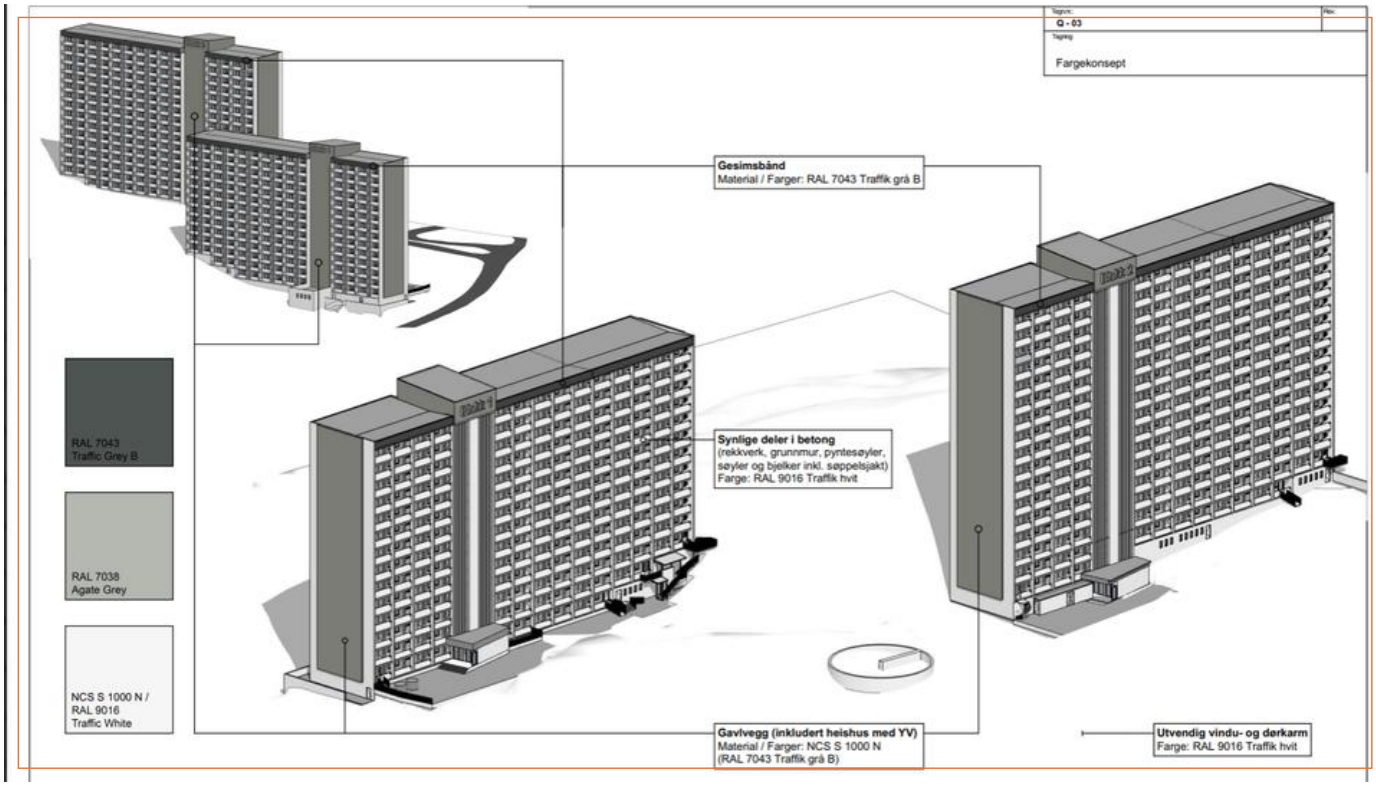
- De viktigste tiltakene i prosjektet er knyttet til forbedring av rømningsforhold og brannsikkerhet.
- Installere et fulldekkende automatisk brannalarmanlegg, ledesystem og nødlys i rømningsveier og fellesarealer.
- De utvendige rømningstrappene skal bygges om slik at de føres helt ned til terreng.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

Brannkonsept

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


Fasader øst - Ny situasjon


E - 15
Plan 01 Blokk 2 - Ny situasjon
NY
UTKAST
E - 15
11.02.2026


Tegnnr.
Q - 03
Rev.
Tegnnr.
Fargekonsept
Gesimsbånd
Material / Farger: RAL 7043 Traffik grå B
RAL 7043
Traffic Grey B
RAL 7038
Agate Grey
NCS S 1000 N /
RAL 9016
Traffic White
Synlige deler i betong
(rekkverk, grunnmur, pyntesøyler,
søyler og bjelker inkl. søppelsjakt)
Farge: RAL 9016 Traffik hvit
Gavlvegg (inkludert heishus med YV)
Material / Farger: NCS S 1000 N
(RAL 7043 Traffik grå B)
Utvendig vindu- og dørkarm
Farge: RAL 9016 Traffik hvit

Tilbud fra 2025

Kort oppsummert er tiltakene følgende:

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

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

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

Alternativ 1 fult prosjekt:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721,- inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
  - Finansiering
  - Kommunale avgifter / gebyrer
  - Møtehonorarer m.m

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

Styret har søkt om økonomisk støtte til arbeidet gjennom Enova til energitiltak. Man **kan** få inntil 10 millioner.
Lørenskog kommune gir ikke tilskudd.

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

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

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

Energi-besparelse

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

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

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

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

Investering
7 190 300 kr

CO_2 reduksjon
15,1 t CO_2/år

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

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

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse	Investering [NOK]	Energireduksjon [kWh/år]	Inntjening [NOK/år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn/år]
23.01.01	Rehabilitering av fasade	0	648 000	729 000	0 %	0,0	7,1
26.02.01	Isolering mot kryploft	444 500	191 633	215 587	49 %	2,1	2,1
31.01.01	Avkastvarmepumpe	3 330 000	525 600	578 800	15 %	5,8	5,8
31.90.02	Behovsstyre VVC	125 000	125 647	141 353	113 %	0,9	1,5
32.03.01	Mengderegulering av varmeanlegg	3 215 800	578 483	650 794	19 %	4,9	6,5
32.05.01	Vakuumutskiller i varmeanlegget	75 000	8 198	9 222	9 %	8,1	0,2
Total		**7 190 300**	**1 350 415**	**1 511 091**	**21 %**	**4,8**	**15,1**

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

Dette scenariet illustrerer effekten av besparelser fra prosjektet.

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

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

Husleieøkning Fasadeprosjekt

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

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


Fasaderehablitering
Spørsmål?

Vedtekter
for
Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som 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 3-5 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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.

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERTOPPEN II BORETTSLAG

GJELDENE FRA 09.04.13
Sist oppdatert 04.juni 2018

1. HUSORDENSREGLER

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

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Lek og unødig opphold i foajeer, fellesrom og parkeringshus er ikke tillatt. Lek og ballspill skal skje på dertil anlagte områder.

2.2 Grøntanleggene må behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier gjennom beplantede felt. Sykling er ikke tillatt utenom på veier og gangfelt.

2.3 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til risting av tøy eller sengeklær.

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

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

2.4 Styret kan nekte oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner o.l. på balkonger og svalganger.

2.5 Dører til kjeller, fellesrom o.l. skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

2.7 Sportsboder i kjeller er beregnet på sykler, ski etc.
Hensatte gjenstander alle andre steder i fellesrom og på borettslagets felleseiendom blir å betrakte som skrap, og som uten varsel, vil bli fjernet.

2.8 Balkonger, svalganger og vindeltrapp er brannrømmingsveier, og må ikke sperres av husgeråd, blomsterkasser eller annet.

2.9 Det er bare vifte med kullfilter som er lov å bruke i borettslaget. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsvifte eller ut gjennom veggen. Det er heller ikke lov å sette opp elektrisk vifte på badet. Feil bruk av vifte ødelegger ventilasjonen og gir problemer til nabo opp eller ned, og det gir fukt – og muggskader i egen leilighet.

3. PARKERING

3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.

3.2 Borettshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.

3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.

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

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

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

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

3.5 Stopp for av- og pålessing på områder nevnt i § 3.3 er tillatt, forutsatt at parkeringslys er tent og at det er aktivitet ved kjøretøyet samt at stans ikke overstiger 15 minutter. Ved inn- og utflytting gis det dispensasjon fra 15 minutters reglen forutsatt at dispensasjon ligger godt synlig. Dispensasjon fåes ved henvendelse til styret eller vaktmester.

3.6 Gjesteparkeringen kan benyttes av beboer som disponerer bil som ikke fysisk kan parkeres i parkeringshuset.

En forutsetning for slik parkering er imidlertid at vedkommende gir melding til styret om forholdet.

3.7 Beboere kan benytte gjesteparkeringen fritt mellom kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag.

3.8 All annen parkering på gjesteparkeringen enn den som er nevnt i § 3.6 og § 3.7 vil bli ansett som ulovlig parkering og borttauing kan skje uten varsel.

3.9 Større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Det også forbud mot å:

- benytte parkeringsplassene så vel ute som inne til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhengere.

- benytte parkeringsplassene til annen opplagring.

- hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

4. SØPPEL

4.1 Søppelsjakten skal kun benyttes til tørt, og godt innpakket, husholdningsavfall. Søppelet skal pakkes godt inn i små pakker eller poser.

Det er ikke tillatt å kaste lett antennelige ting eller oljeavfall i sjakten

4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.

Benytt glass- og papircontainerne.

4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle forretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.

4.4 Større ting som kastes må plasseres i container ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.

5. DYREHOLD

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

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

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

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

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

Unntaket gjelder ikke førerhund..

5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.

5.3 Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Ekskrementer etter borettshaverens dyr må straks fjernes.

5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.

5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.

5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

en klage er berettiget.
På anmodning fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

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

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

5.8 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun ett dyr pr. leilighet. Om ønsket utvidelse av denne må det søkes spesielt til styret.

5.9 Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.
Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr.

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

6. VASK AV TRAPP/HEIS OG HEISROM

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

Vask foregår etter oppsatte vaskelister.

6.2 Vask skal foretas en gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag.

6.3 Plikt til å foreta vasking betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på bestemmelsene blir å betrakte som vesentlig mislighold.

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

Vaktmester, styret og vararepresentanter har styrets fullmakt til å

påse at husordensreglene blir fulgt.

7.2 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

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

Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fojaéene i hver blokk.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

Dette oppslag må ikke fjernes!!

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Utskriftsdato: 29.04.2026
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



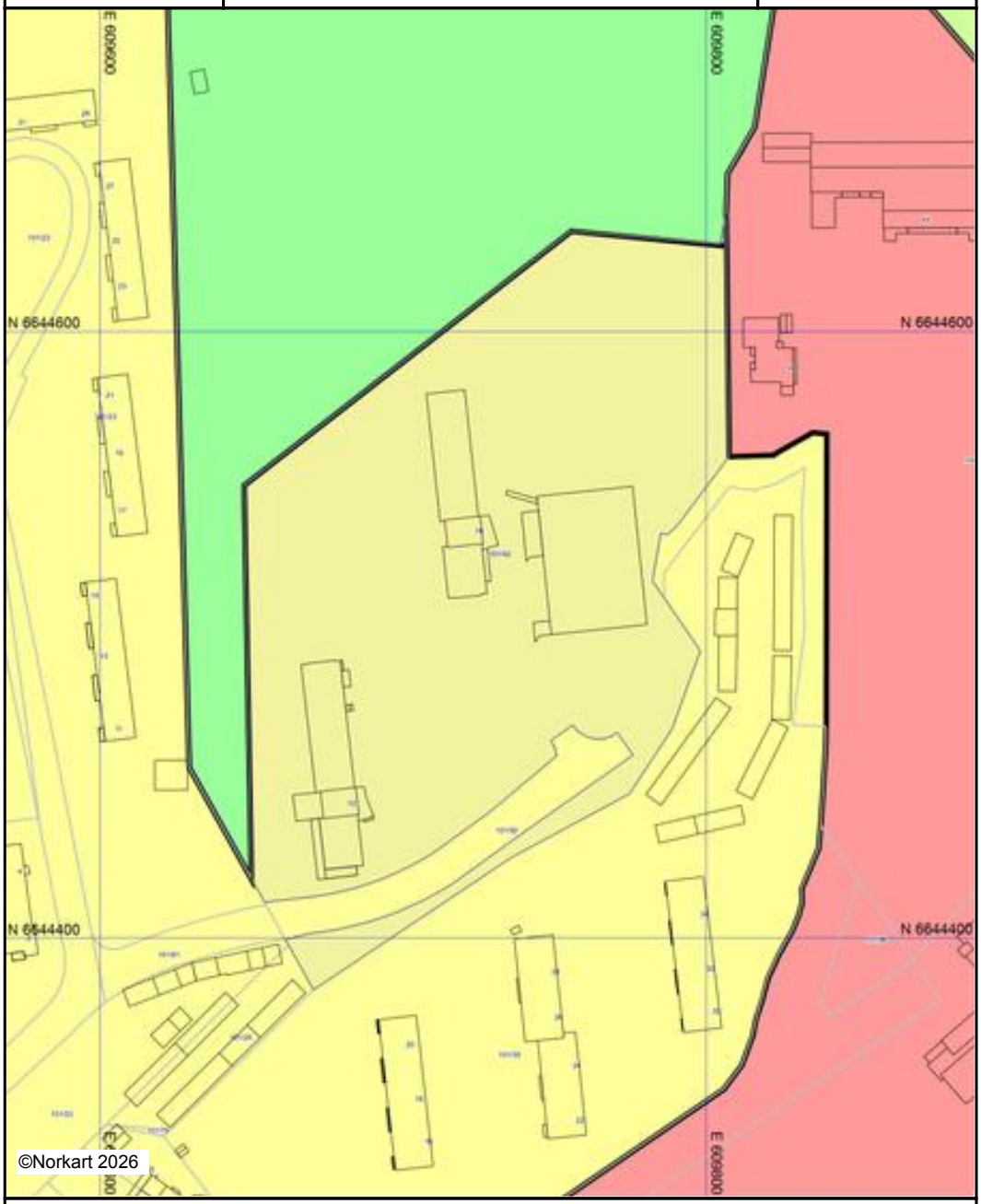
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 12
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

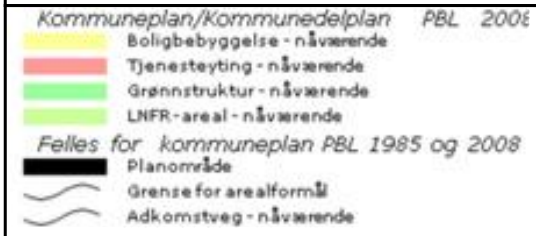
N

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



28. mai 1971.

HAJ/IN

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

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

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

Ordinær ferdigbefaring er ikke avholdt.

Hilsen

H. A. Johnsen

4. februar 1972.

AL/wl

Østlandske ingeniør- gg entreprenørforretning
v/ herr R. Kjeldsen

1472 FJELLHAMAR

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

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:

Lørenskog Boligbyggelag.
Brannvesenet.
Rørleggerkontrollen.

95
113
208

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

RIBE HEIS AS
Tvetenveien 30 B

0666 OSLO

Saksbehandler: Arild Meen Halsøy **Direkte telefon:** 67 93 42 60
Deres ref.:
Vår ref.: 09/2688 - 8/09/42808 **Klassering:** 101/42 **Dato:** 29.12.2009

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

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

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

Ferdigattest meddeles herved.

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

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

Lørenskog, 29.12.2009.

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

Magne Wold
fagsjef

Kopi til:
Borettslaget Skårertoppen II Skedsmogata 1 2001 LILLESTRØM
NRBR Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN
Tekniske tjenester HER

AL/kg

20.desember 197

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERTOPPEN. GNR. 101. BNR. 25. PARKERINGSHUS.
BRUKSTILLATELSE.

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

Garasjeplassene tilhører leilighetene i høyblokker på gnr. 104 bnr. 42.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:
Lørenskog Boligbyggelag,
Brannvesenet.

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

ALfkg

1470 Lørenskog, den 20.desember 1972

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERÅSEN 15 OG 16. GNR. 101. BNR. 42. BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes herved at høyblokker på ovennevnte eiendom (2 stk.) nå er ferdige og tatt i bruk.

Blokkene rommer tilsammen 208 3 roms leiligheter. En fant alle arbeider utført.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart:
Lørenskog boligbyggelag.

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/5538 - 8

Ansvarlig søker
Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Tiltakshaver
Skårertoppen 1 Borettslag
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Skåreråsen 16	101	42			150695910

Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse
Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
05.12.2019	673/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Sted Lørenskog
Dato 05.12.2019

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Ole Kristian Mørch Andersen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/5537 - 10

Ansvarlig søker
Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Tiltakshaver
Borettslaget Skårertoppen Ii
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Skåreråsen 12	101	42			150695902

Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse
Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
05.12.2019	672/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

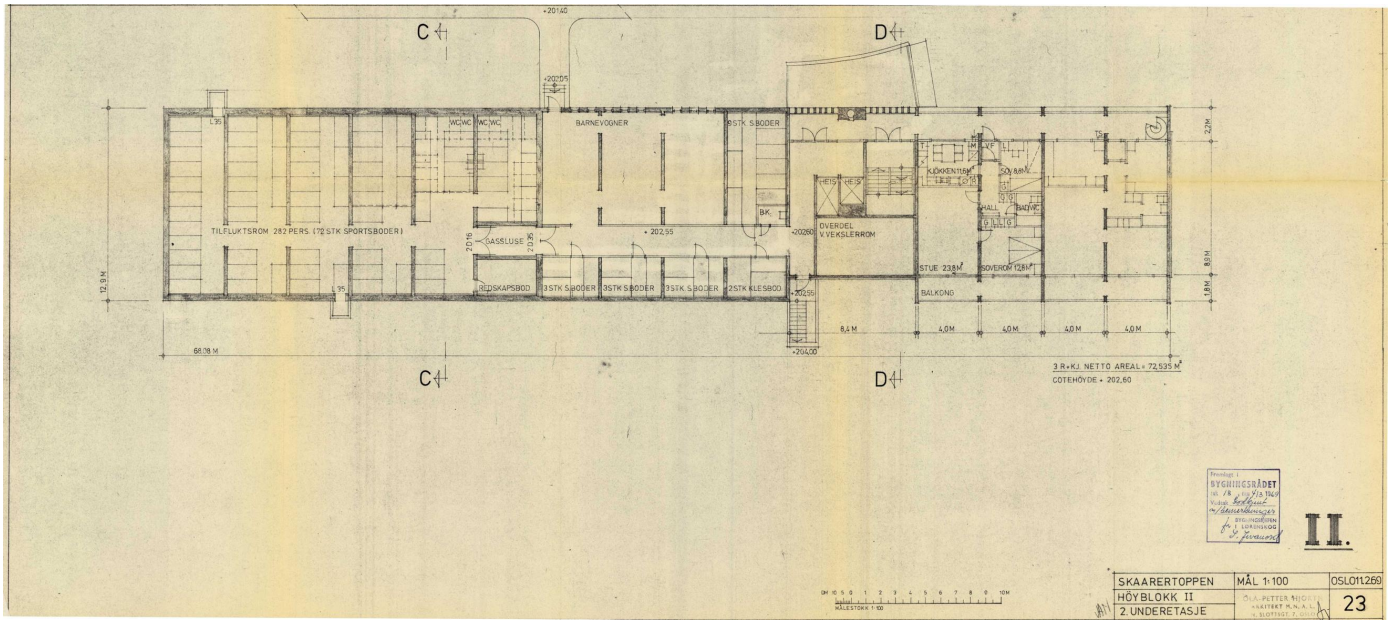
Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

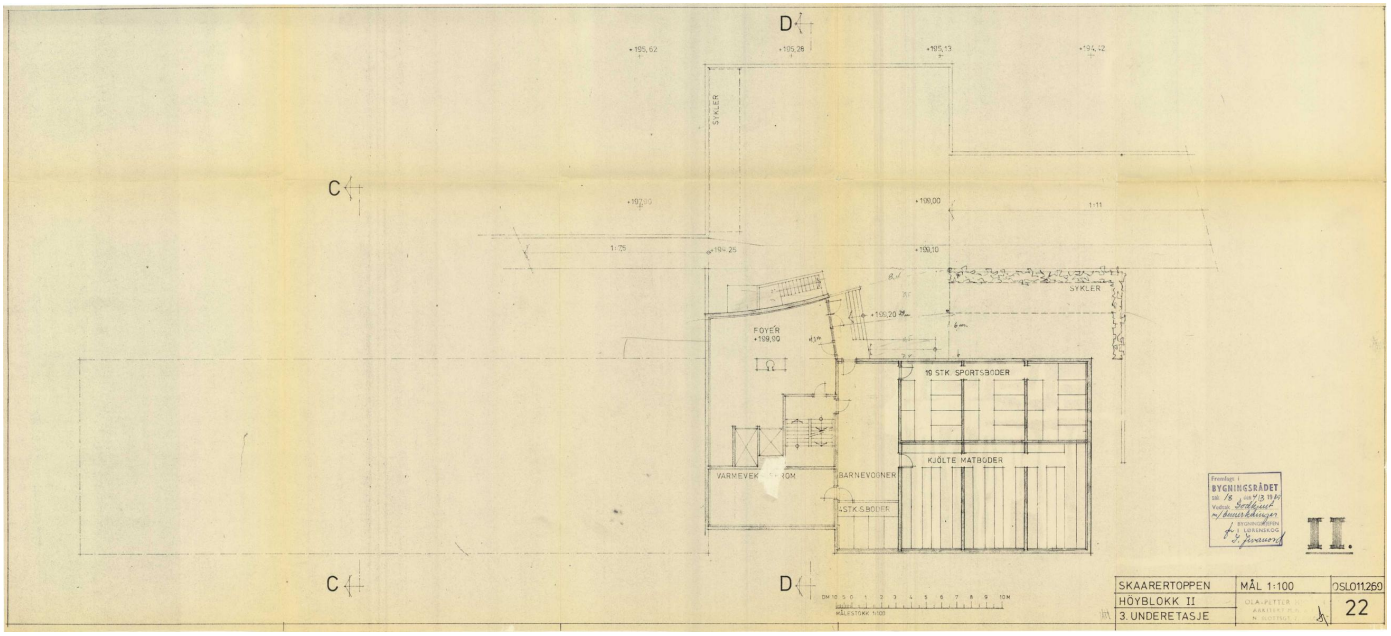
Sted Lørenskog
Dato 05.12.2019

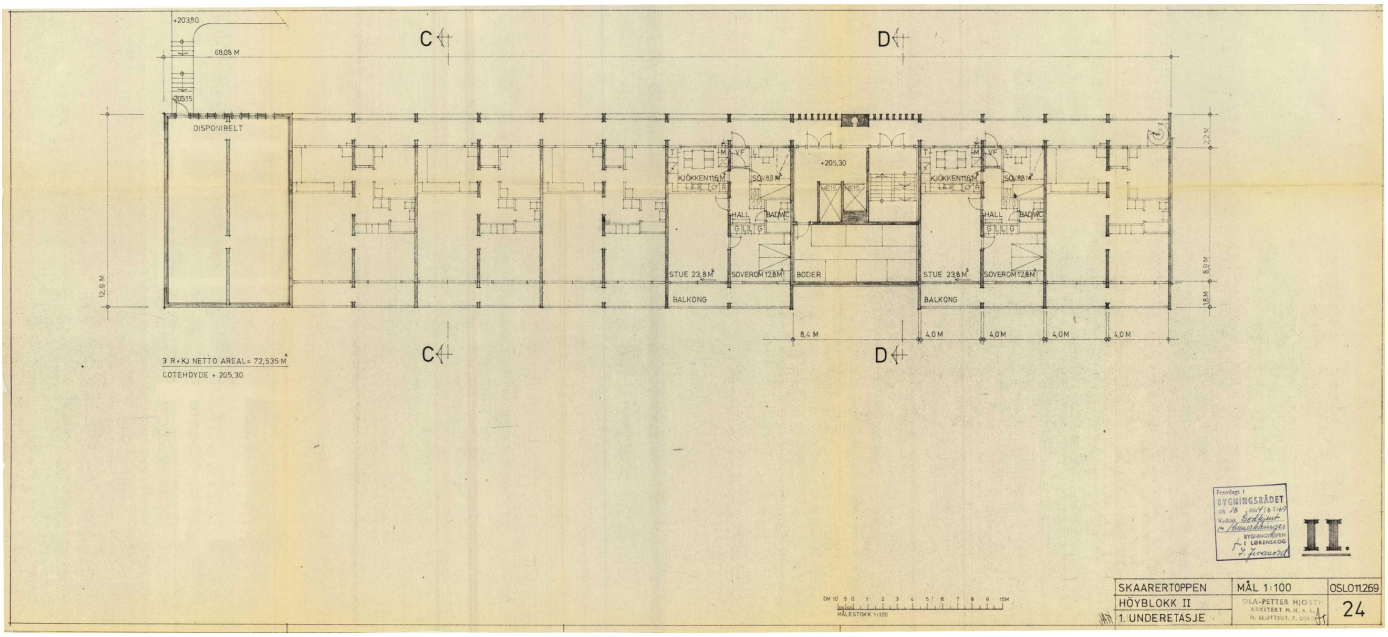
Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

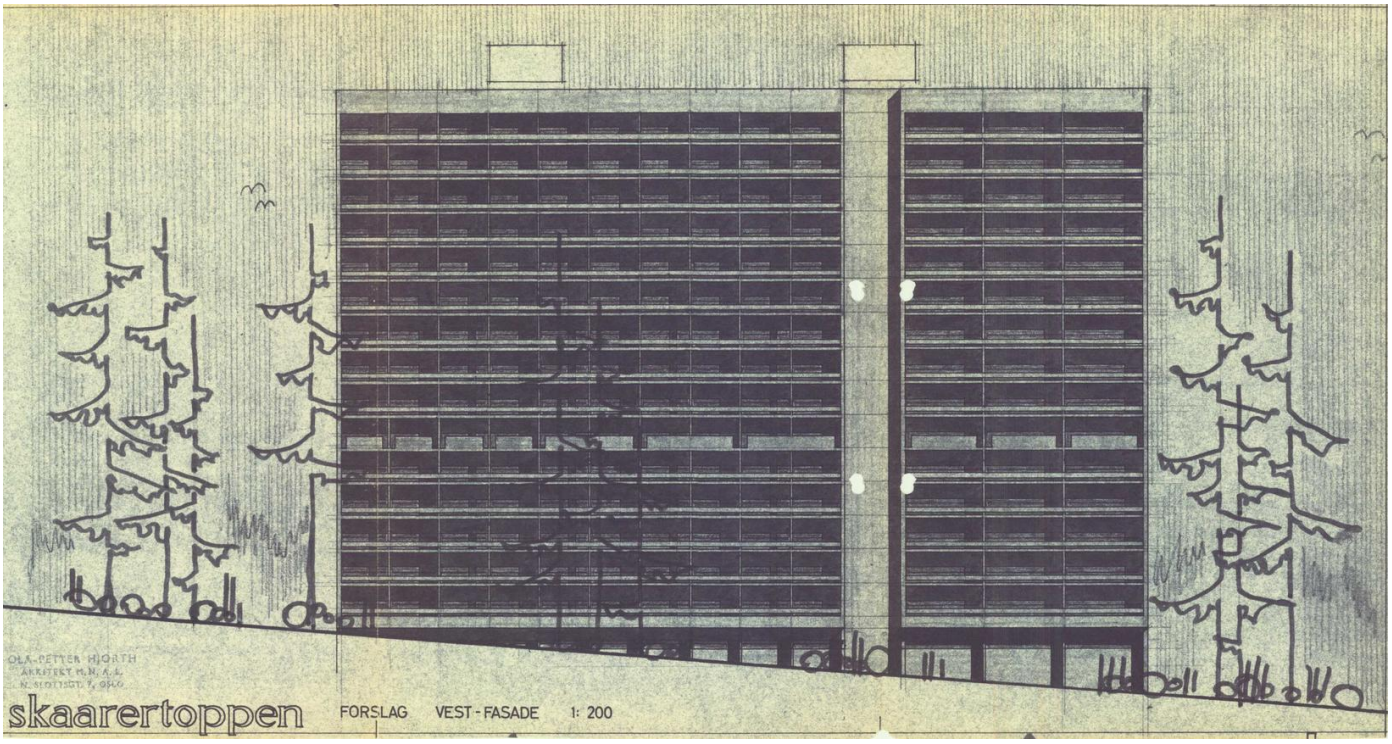
Ole Kristian Mørch Andersen
rådgiver

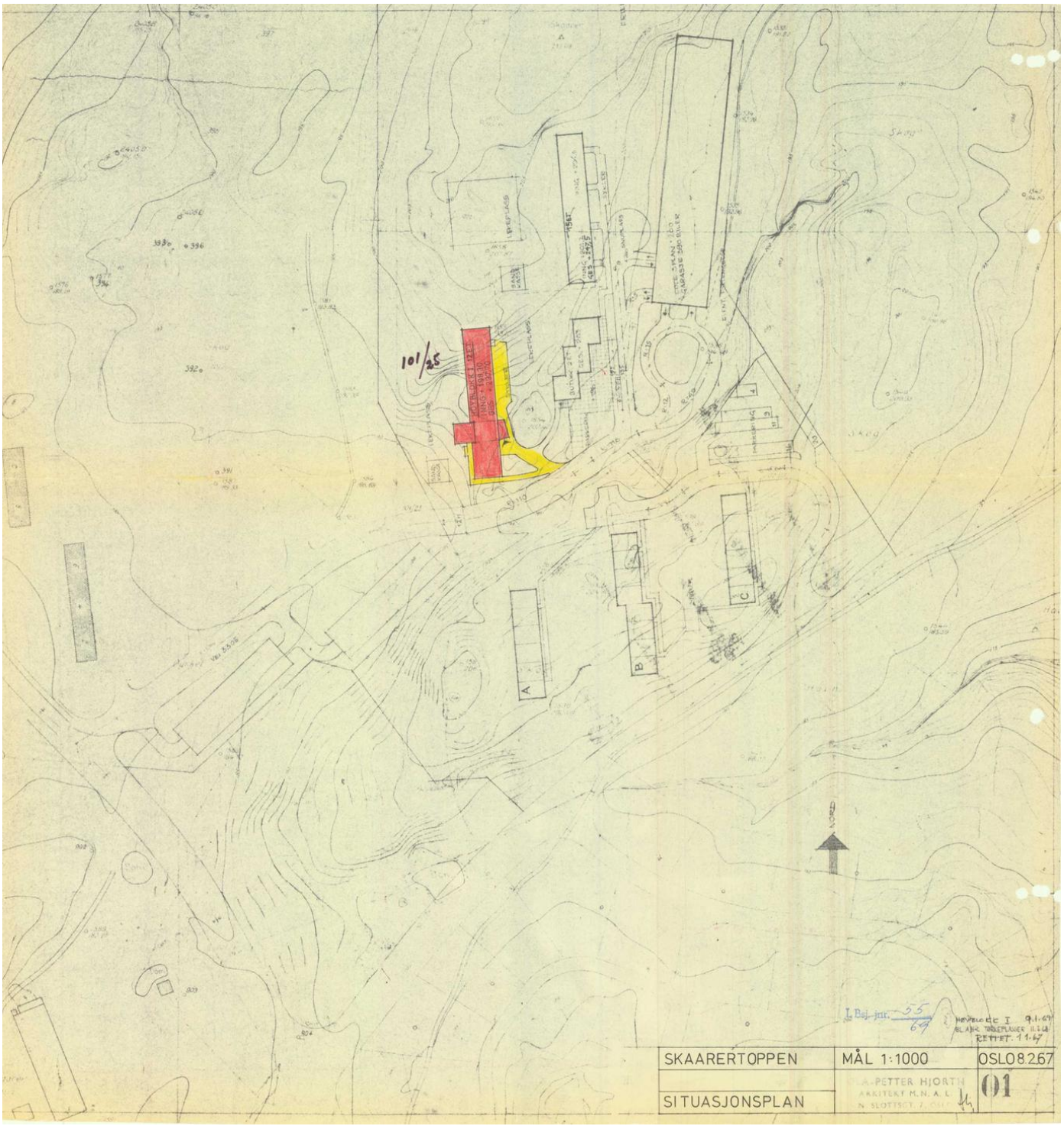
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

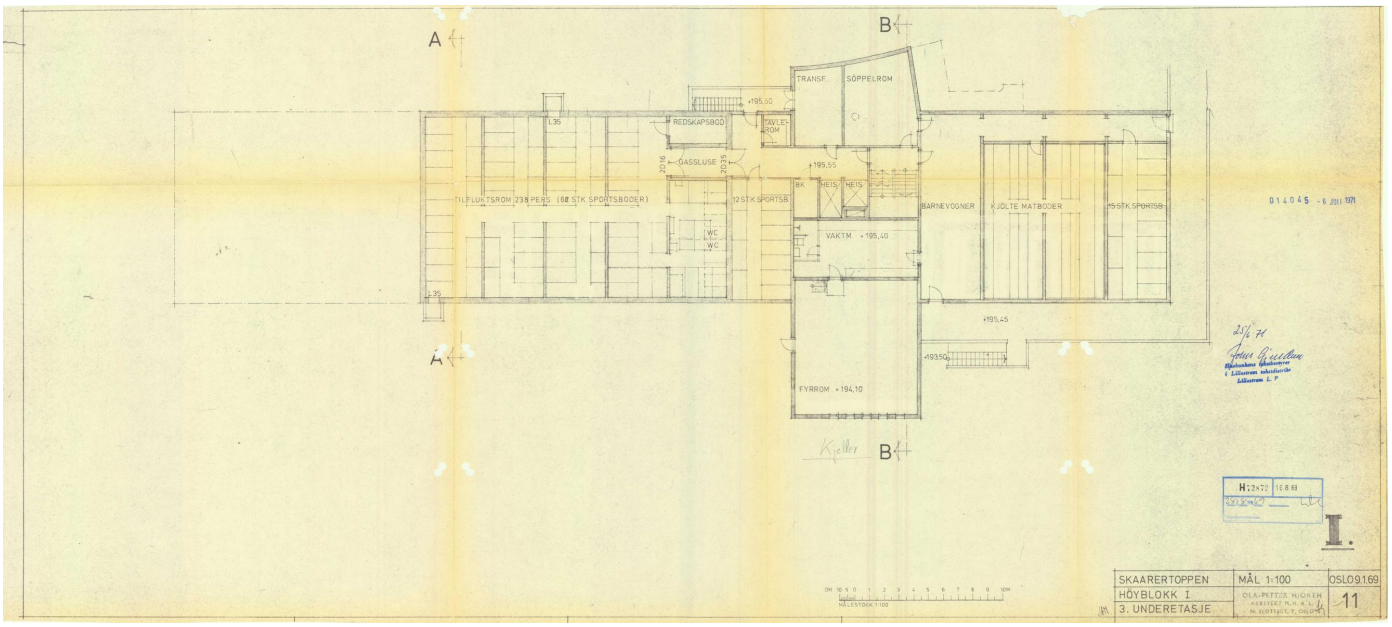

C
D
+201.40
+202.55
WC WC WC WC
BARNEVOGNER
9 STK S.BODER
KJØKKEN 15,6M²
SOV 8,8M²
HALL
BAD/WC
HEIS
HEIS
BK.
+202.60
OVERDEL VEKSLERROM
TILFLUKTSROM 282 PERS. (72 STK SPORTSBODER)
SASSLUSE
+202.55
STUE 23,8M²
SOVEROM 12,6M²
REDSKAPSBOD
3 STK S.BODER
3 STK S.BODER
3 STK S.BODER
2 STK KLESBOD
+202.55
BALKONG
+204.00
12.9 M
68.18 M
8,4 M
4,0 M
4,0 M
4,0 M
4,0 M
2,2 M
8,8 M
3 R+KJ NETTO AREAL = 72,535 M²
COTEHØYDE = 202.60
BYGNINGSRÅDET
II.
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO11269
HØYBLOKK II
2. UNDERETASJE
23

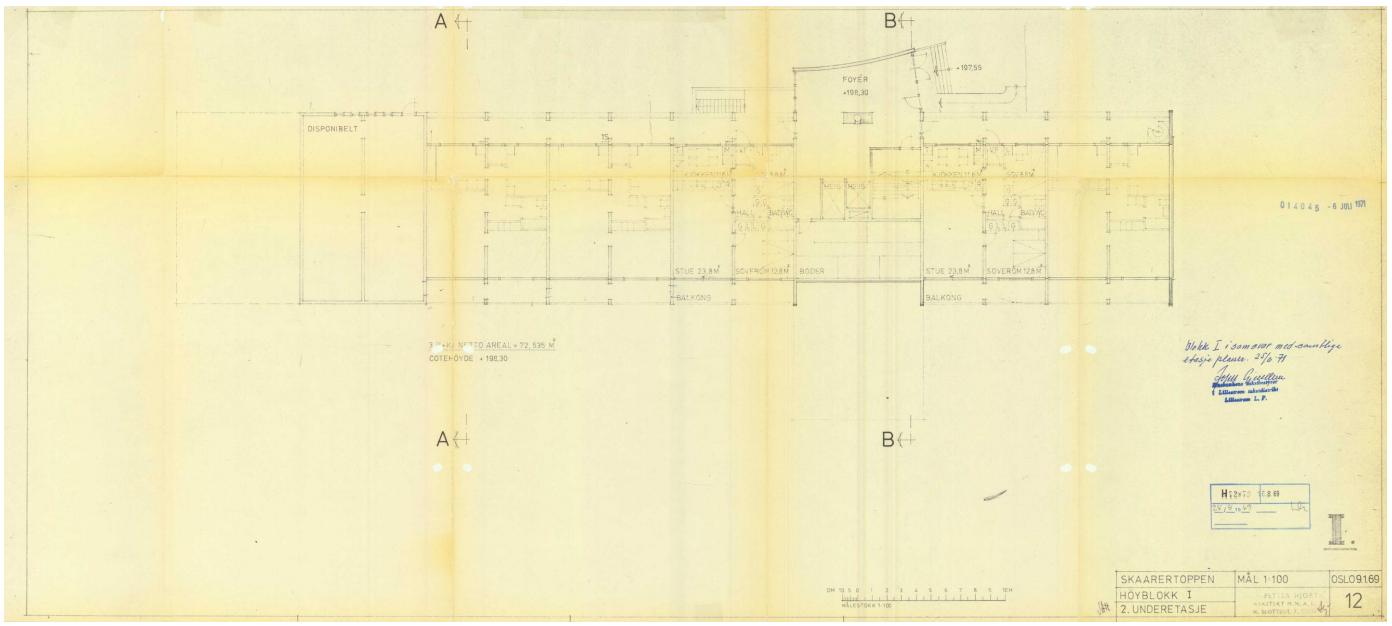

D
C
C
D
+105,62
+105,26
+105,13
+104,42
SYKLER
+100,00
1:11
1:75
+104,25
+100,10
SYKLER
+100,20
FOYER
+109,00
16 STK. SPORTSBODER
KJØLTE MATBODER
VARMEVEKT. ROM
BARNEVOGNER
STK.S BODER
BYGNINGSRÅDET
II.
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSL011260
HØYBLOKK II
3. UNDERETASJE
22

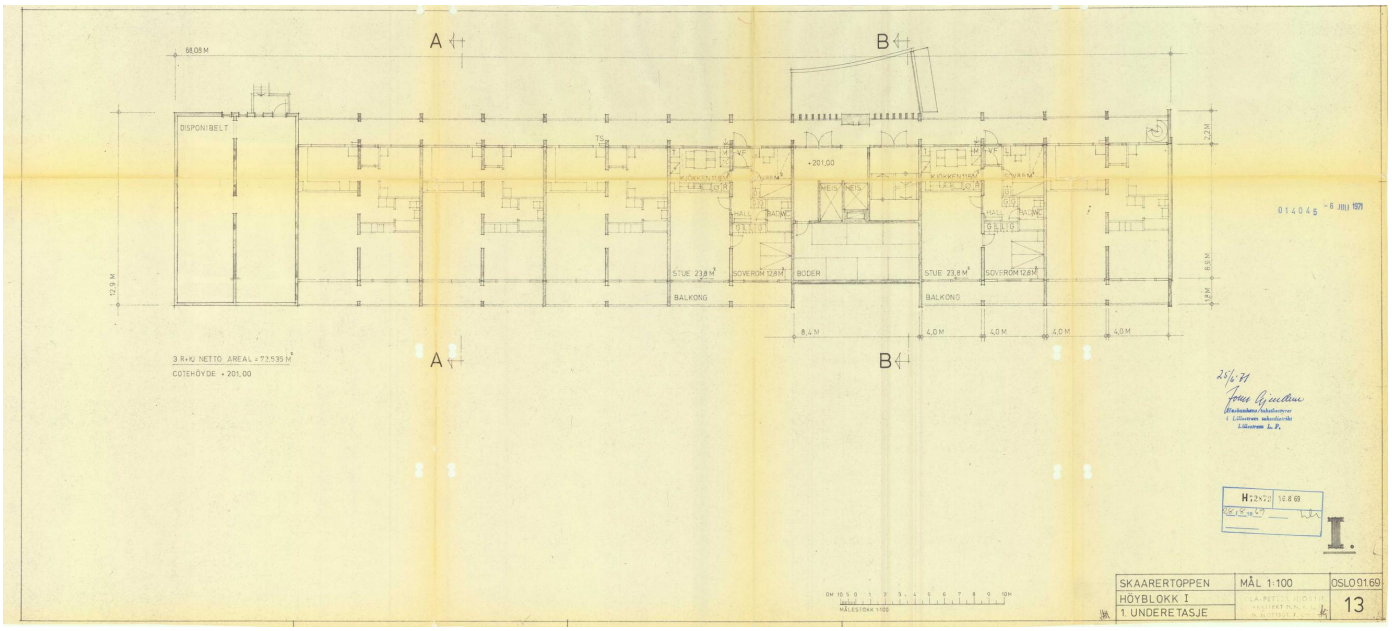

+20,80
68,05 M
+20,15
DISPONIBELT
C
D
+205,30
KJØKKEN 11,6 M²
SK. 0,8 M²
HALL
BAD/WC
STUE 23,8 M²
SOVEROM 12,8 M²
BODER
BALKONG
12,6 M
2,1 M
8,3 M
0,8 M
8,4 M
4,0 M
3 R+KJ NETTO AREAL = 72,535 M²
GOTEHØYDE + 205,30
Godkjent i BYGNINGSRÅDET
II.
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK II
1. UNDERETASJE
MÅL 1:100
OSLO 11269
24
OLA-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
N. HOTTSGT. 7, OSLO 1

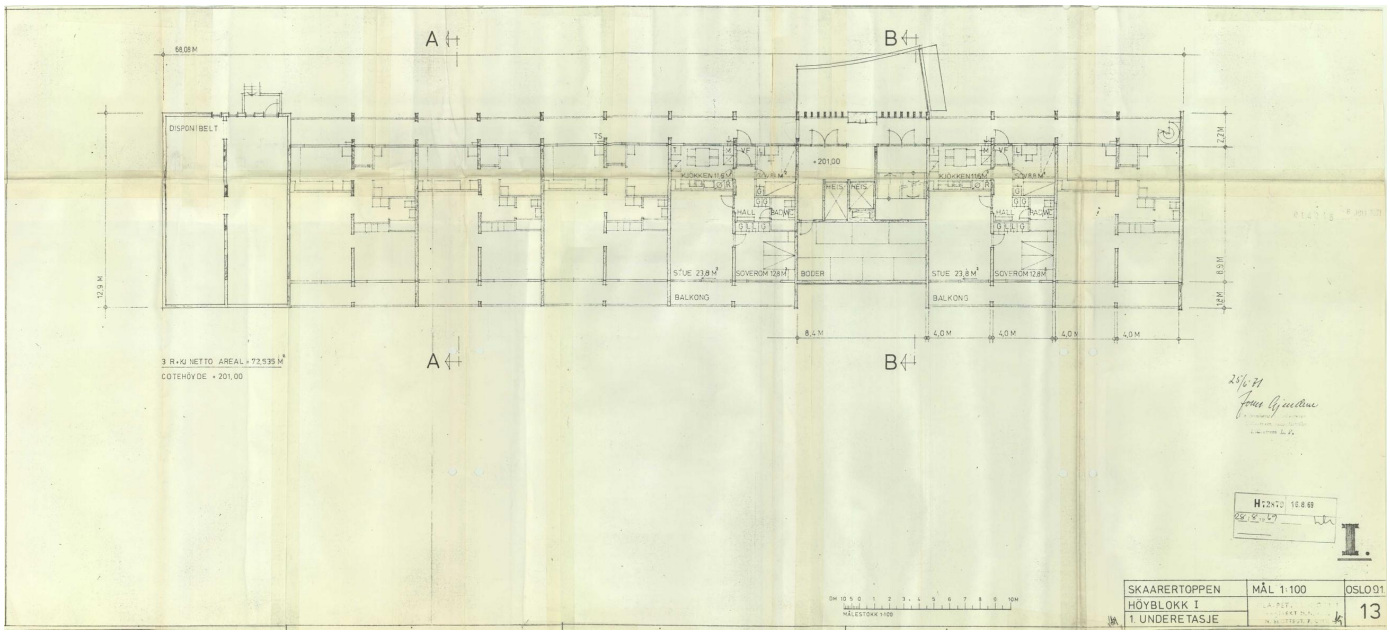

OLA-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
skaarertoppen
FORSLAG VEST - FASADE 1: 200

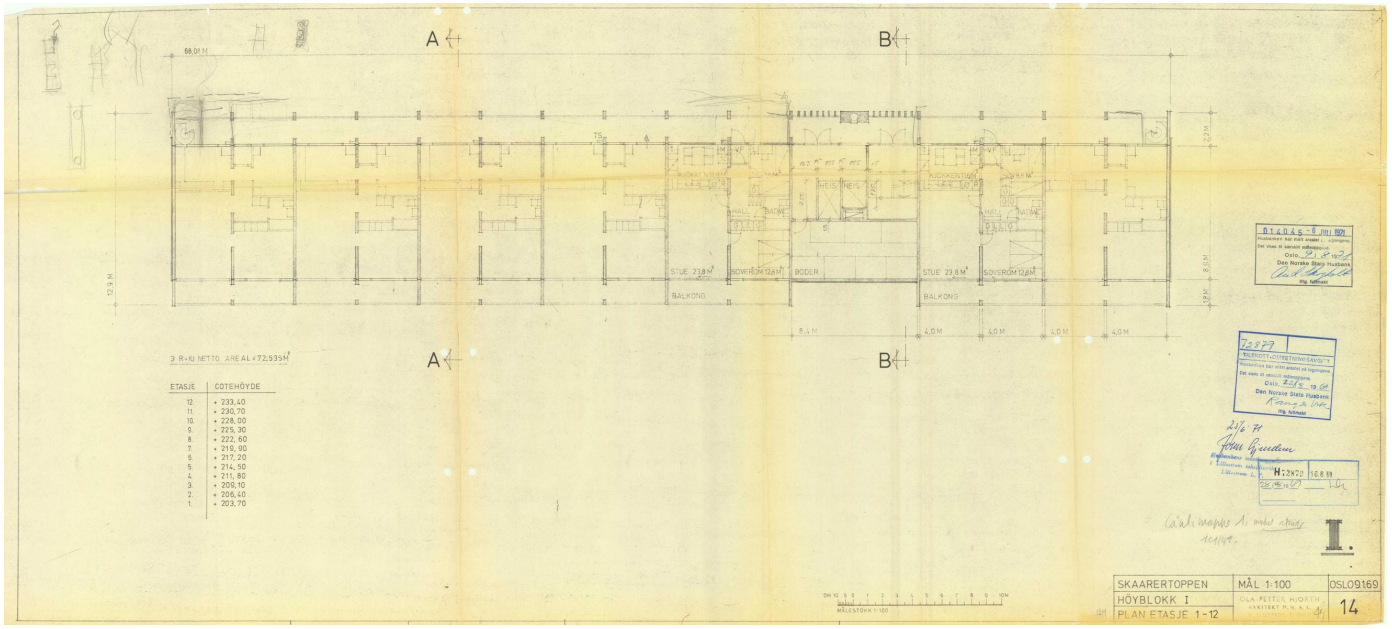

101/25
NORD
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:1000
OSLO 8.2.67
SITUASJONSPLAN
PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L.
01

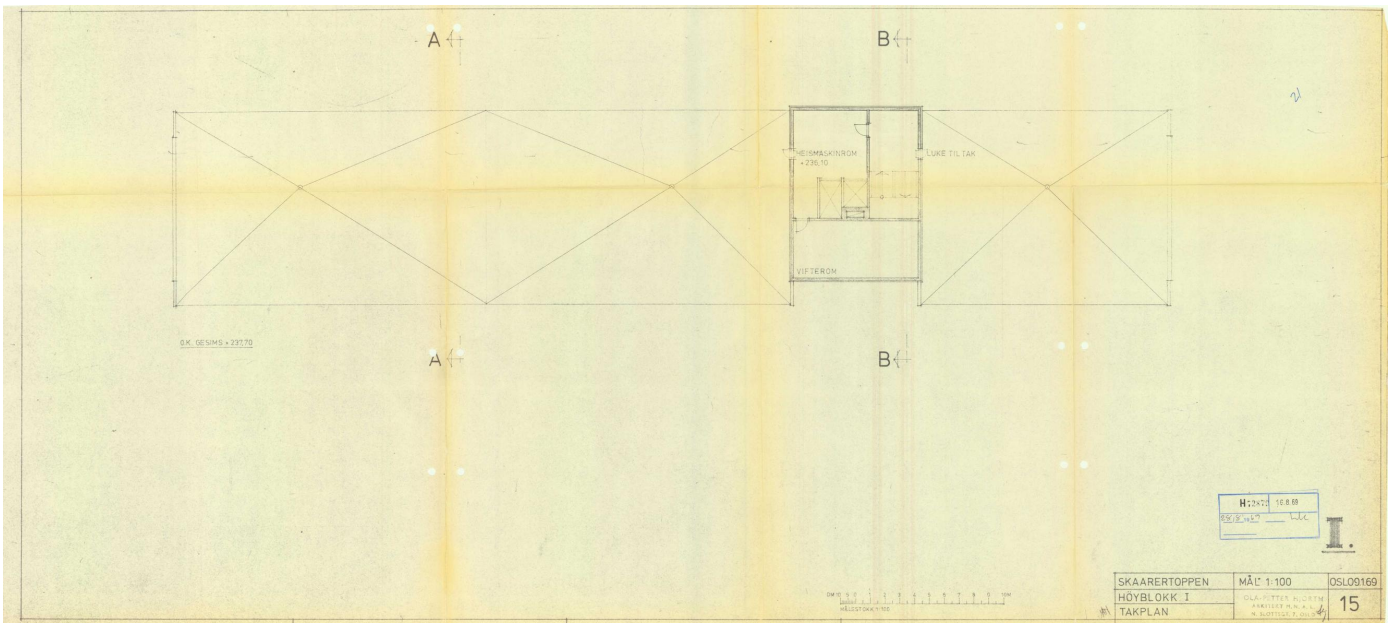

A
B
TRANSF.
SØPPELROM
+195,50
REDSKAPSBOD
TAVLE-ROM
GASSLUSE
+195,55
TILFLUKTSROM 238 PERS (60 STK SPORTSBODER)
12 STK SPORTSB.
HEIS
HEIS
BARNEVOGNER
KJØLTE MATBODER
85 STK SPORTSB.
WC
WC
VAKTM +195,40
+195,45
+193,50
FYRROM +194,10
Kjeller
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
3. UNDERETASJE
MÅL 1:100
OSL09.169
11

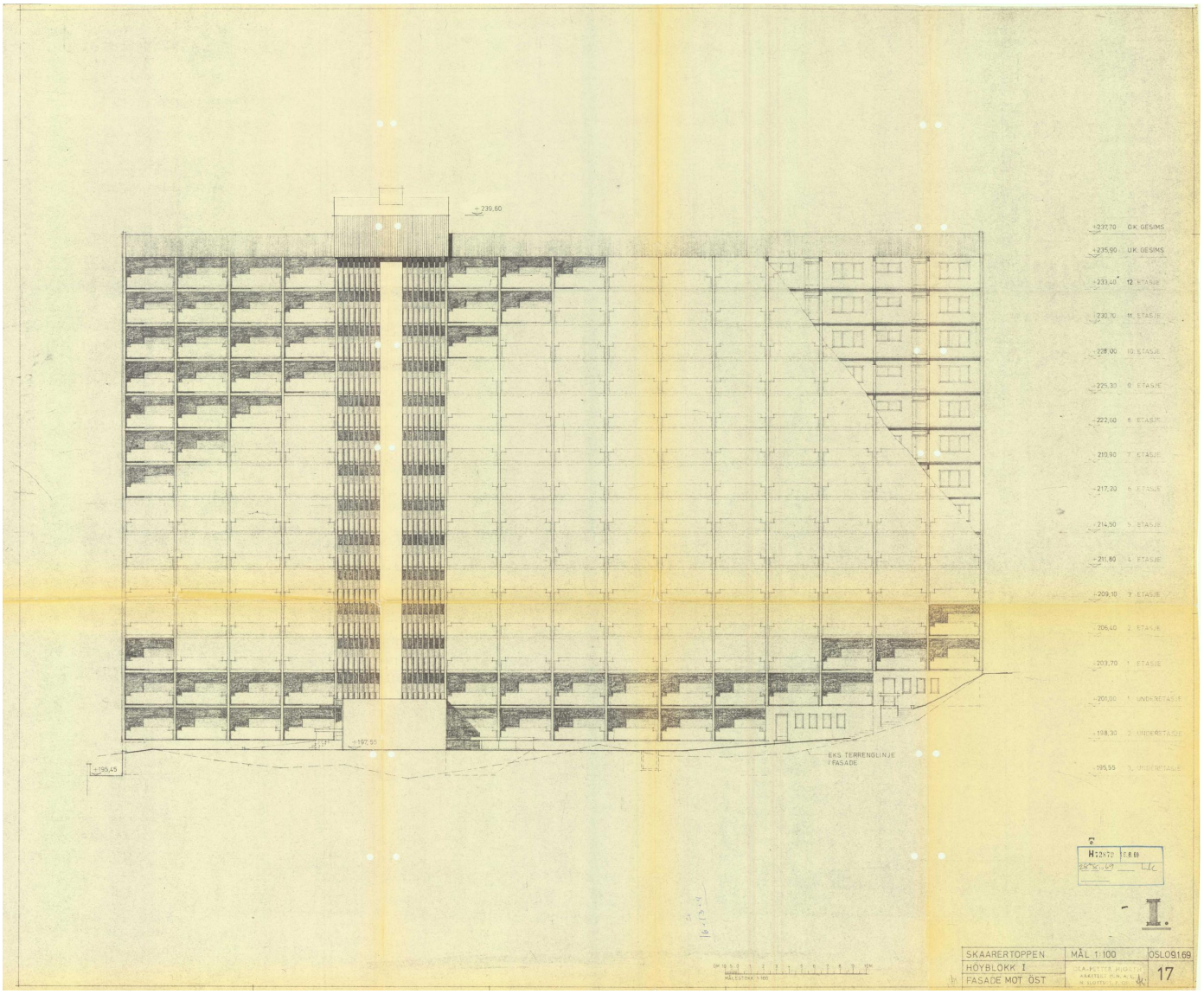

A
B
FOYER
+198,30
+197,55
DISPONIBELT
STUE 23,8M²
SOVEROM 12,8M²
BØDER
BALKONG
KJØKKEN
HALL
BALK.
TEKNISK
014045 - 6 JULI 1971
Blokk I i samsvar med godkjente etasje planer. 2/6 71
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO 9169
HØYBLOKK I
2. UNDERETASJE
12

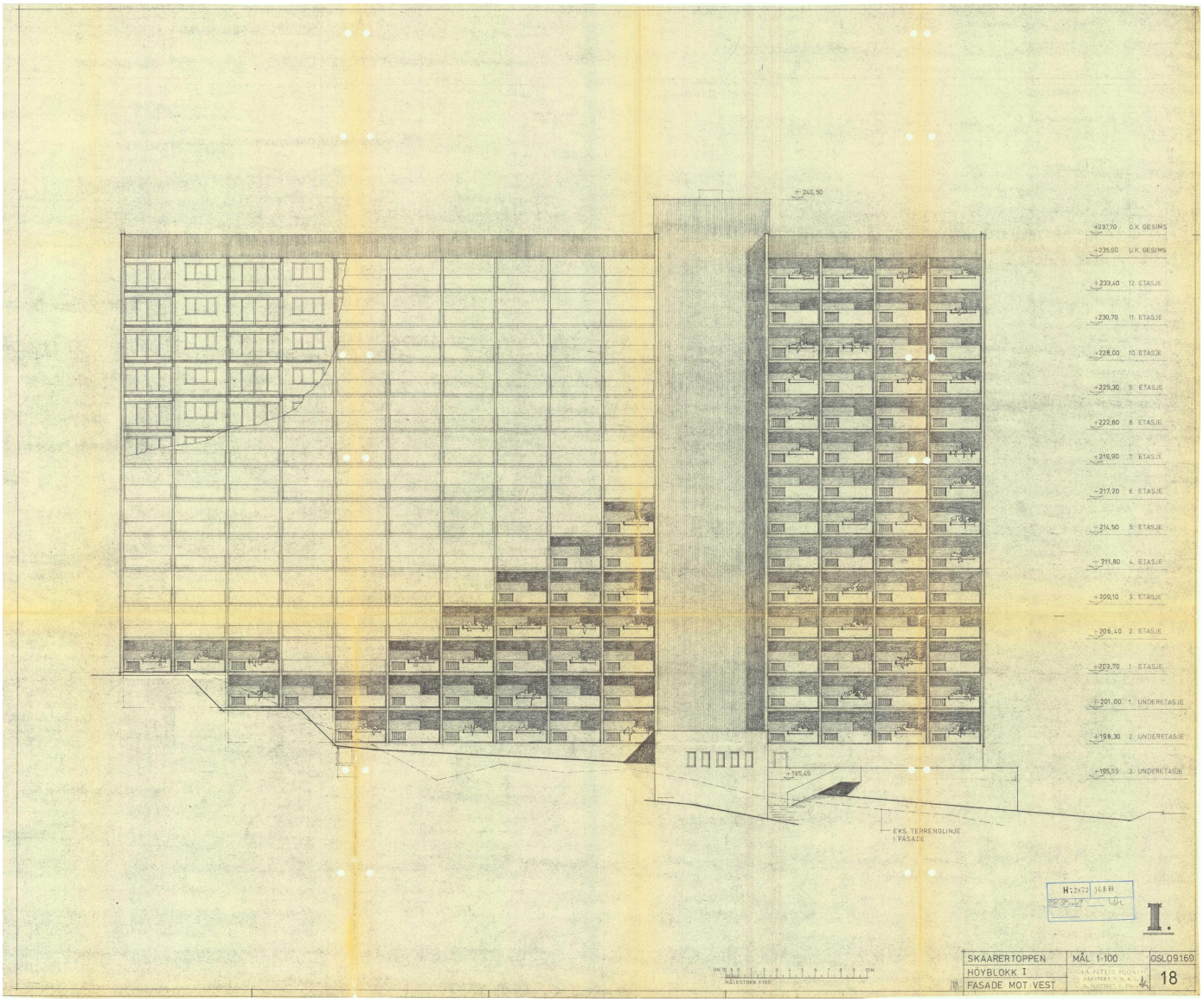

A
B
68,08 M
DISPONIBELT
+201,00
STUE 23,8 M²
SOVEROM 12,8M²
BODER
BALKONG
KJØKKEN 11,6 M²
HALL
BAD
WC
VASK
8,4 M
4,0 M
12,8 M
2,2 M
6,8 M
1,8 M
3 R+KJ NETTO AREAL = 72,53 M²
COTEHØYDE = 201,00
014045
6 JUNI 1971
25/6 71
H 1:2X12 10.6.69
I.
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
1 UNDERETASJE
MÅL 1:100
OSLO 01.69
13
MÅLESTOKK 1:100

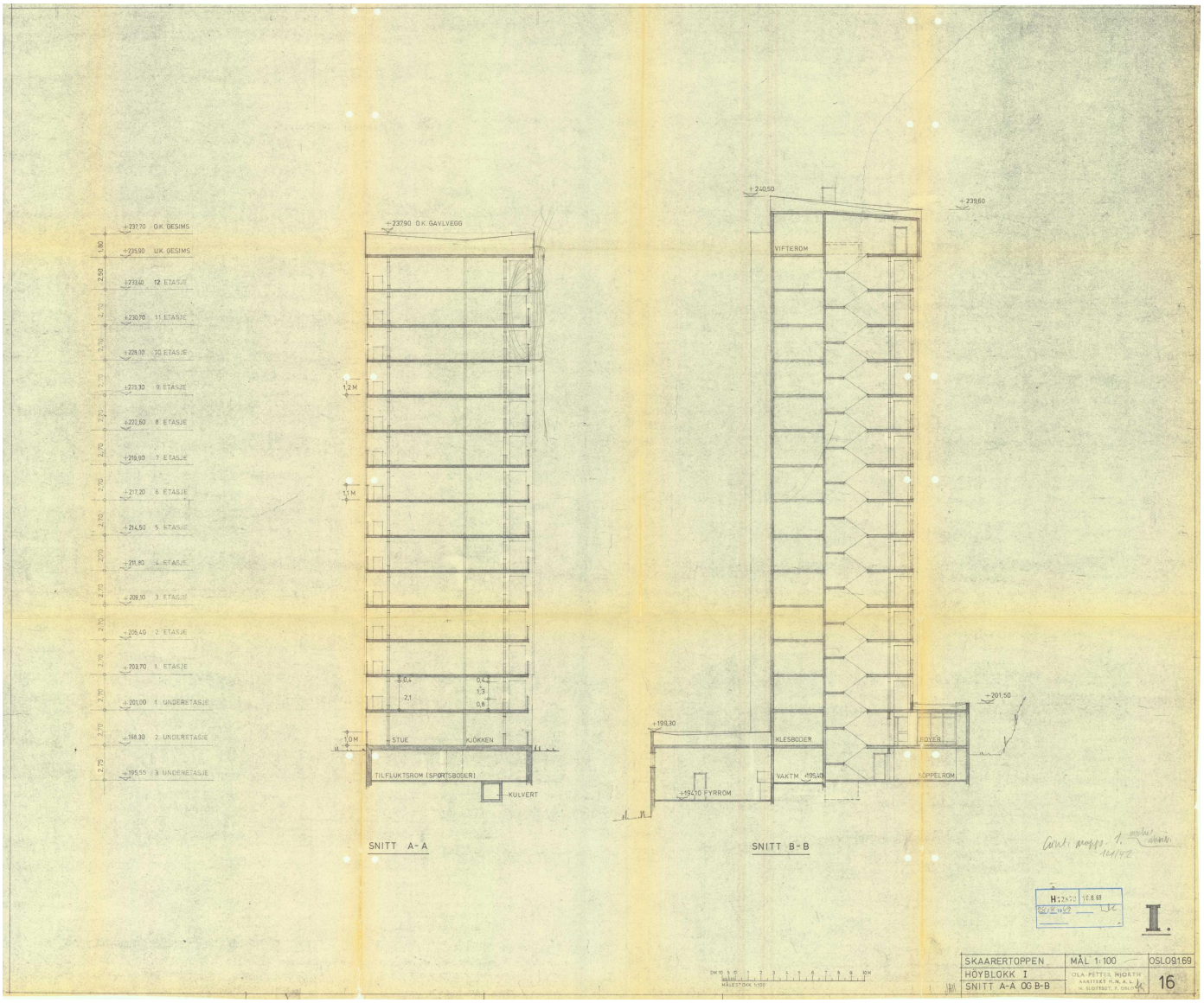

A
B
58,08 M
DISPONIBELT
+201,00
STUE 23,8 M²
SOVEROM 12,8 M²
BODER
BALKONG
KJØKKEN 15 M²
HALL
BAD M²
HEIS
TRAPP
12,9 M
4,2 M
6,9 M
2,6 M
8,4 M
4,0 M
5,0 M
3 R+KJ NETTO AREAL = 72,935 M²
COTEHØYDE = 201,00
25/6-71
H12NTO 16.8.69
I.
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
1. UNDERETASJE
MÅL 1:100
OSLO 91
13

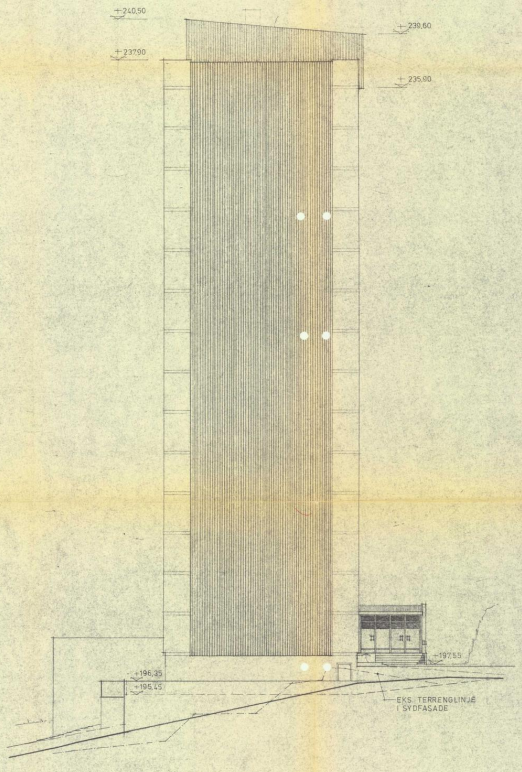

A
B
68.0 M
STUE 23.8 M²
SOVEROM 12.8 M²
BODER
BALKONG
KJØKKENTRAPP
HEIS
HALL
BALKONG
8.4 M
4.0 M
4.0 M
4.0 M
4.0 M
19.8 M
3 R+KJ NETTO AREAL = 72,535 M²
ETASJE
COTEHØYDE
12 + 233.40
11 + 230.70
10 + 228.00
9 + 225.30
8 + 222.60
7 + 219.90
6 + 217.20
5 + 214.50
4 + 211.80
3 + 209.10
2 + 206.40
1 + 203.70
SKAARERTOPPEN
MÅL 1:100
OSLO 9169
HØYBLOKK I
PLAN ETASJE 1-12
14


A
B
HEISMASKINROM
+ 236.10
LUKE TIL TAK
VIFTEROM
OK. GESIMS + 237.70
A
B
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
TAKPLAN
MÅL 1:100
OSL09169
15

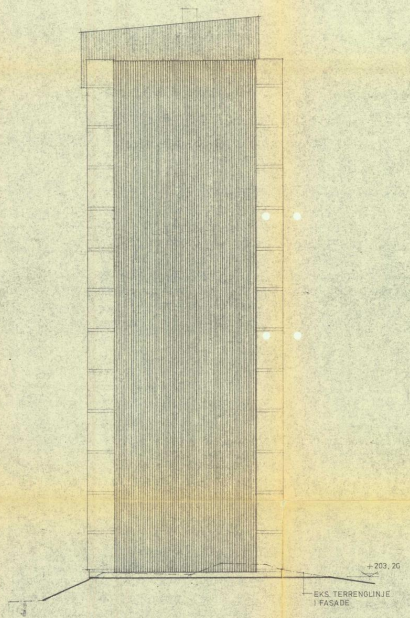

+239.60
+237.70 OK GESIMS
+235.90 UK GESIMS
+233.40 12. ETASJE
+230.70 11. ETASJE
+228.00 10. ETASJE
+225.30 9. ETASJE
+222.60 8. ETASJE
+219.90 7. ETASJE
+217.20 6. ETASJE
+214.50 5. ETASJE
+211.80 4. ETASJE
+209.10 3. ETASJE
+206.40 2. ETASJE
+203.70 1. ETASJE
+201.00 1. UNDERETASJE
+198.30 2. UNDERETASJE
+195.55 3. UNDERETASJE
+197.55
+199.45
EKS. TERRENGLINJE I FASADE
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
FASADE MOT ØST
MÅL 1:100
OSLO 1.69
17


+240,50
+237,70 O.K. GESIMS
+235,90 U.K. GESIMS
+233,40 12. ETASJE
+230,70 11. ETASJE
+228,00 10. ETASJE
+225,30 9. ETASJE
+222,60 8. ETASJE
+219,90 7. ETASJE
+217,20 6. ETASJE
+214,50 5. ETASJE
+211,80 4. ETASJE
+209,10 3. ETASJE
+206,40 2. ETASJE
+203,70 1. ETASJE
+201,00 1. UNDERETASJE
+198,30 2. UNDERETASJE
+195,55 3. UNDERETASJE
+195,45
EKS. TERRENGLINJE I FASADE
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
FASADE MOT VEST
MÅL 1-100
OSLO 9169
18


+237,70 O.K. GESIMS
+235,90 U.K. GESIMS
+233,40 12. ETASJE
+230,70 11. ETASJE
+228,00 10. ETASJE
+225,30 9. ETASJE
+222,60 8. ETASJE
+219,90 7. ETASJE
+217,20 6. ETASJE
+214,50 5. ETASJE
+211,80 4. ETASJE
+209,10 3. ETASJE
+206,40 2. ETASJE
+203,70 1. ETASJE
+201,00 1. UNDERETASJE
+198,30 2. UNDERETASJE
+195,55 3. UNDERETASJE
+237,90 O.K. GAVLVEGG
1,2 M
1,1 M
1,0 M
STUE
KJØKKEN
TILFLUKTSROM (SPORTSBODER)
KULVERT
SNITT A-A
+240,50
+239,60
VIFTEROM
+201,50
+199,30
KLESBODER
FOYER
VAKTM. +195,40
SØPPELROM
+194,10 FYRROM
SNITT B-B
I.
SKAARERTOPPEN
HØYBLOKK I
SNITT A-A OG B-B
MÅL 1:100
OSLO 9.1.69
OLA PETTER NJØRTH
ARKITEKT M.N.A.L.
N. BLOTTGT. 7, OSLO
16



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

SKAARERTOPPEN	MÅL 1:100	OSLO 9.1.69
HØYBLOKK I	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT. 7, OSLO 1	19
GAVLFASADER		

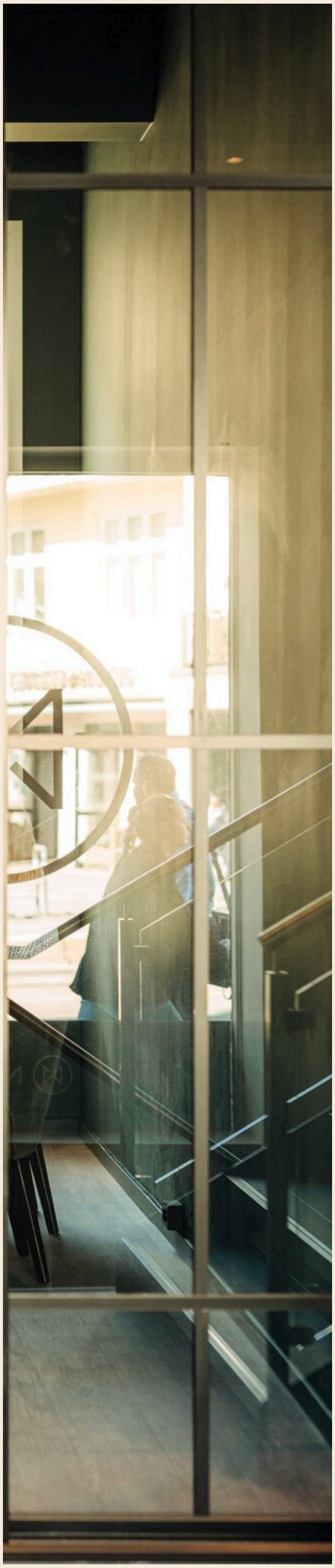


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0208/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skåreråsen 16 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Magnus Gjellan
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: