NORDVIK

# Sigurds vei 10

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Sigurds vei 10

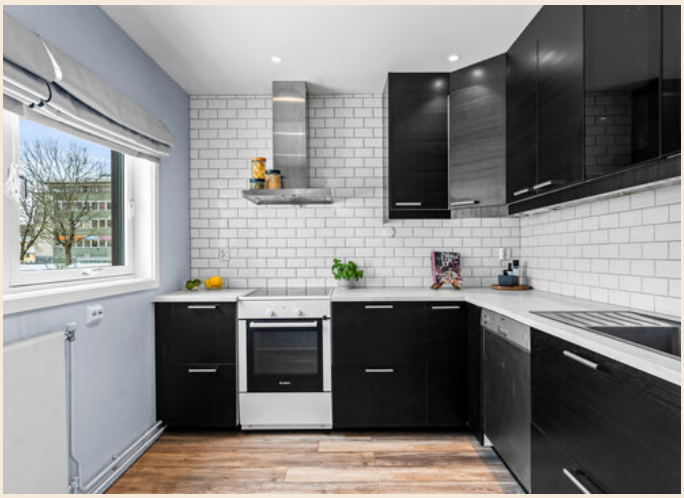
## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 17 | Nabolagsprofil |
| 19 | Egenerklæringsskjema |
| 26 | Vedlegg |
| 155 | Kontaktinfo |
| 158 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 161 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 162 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.02.2026









# Nøkkelinformasjon

Flott og gjennomgående 3-roms. Stor og solrik innglasset balkong. Parkering * Fjernvarme. Sentralt og attraktivt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 790 000,-** |
| Omkostninger | **9 361,-** |
| Totalpris | **4 027 837,-** |
| Fellesgjeld | **228 476,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 283,-** |
| BRA-i | **66 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1962** |
| Eierform | **Andel** |

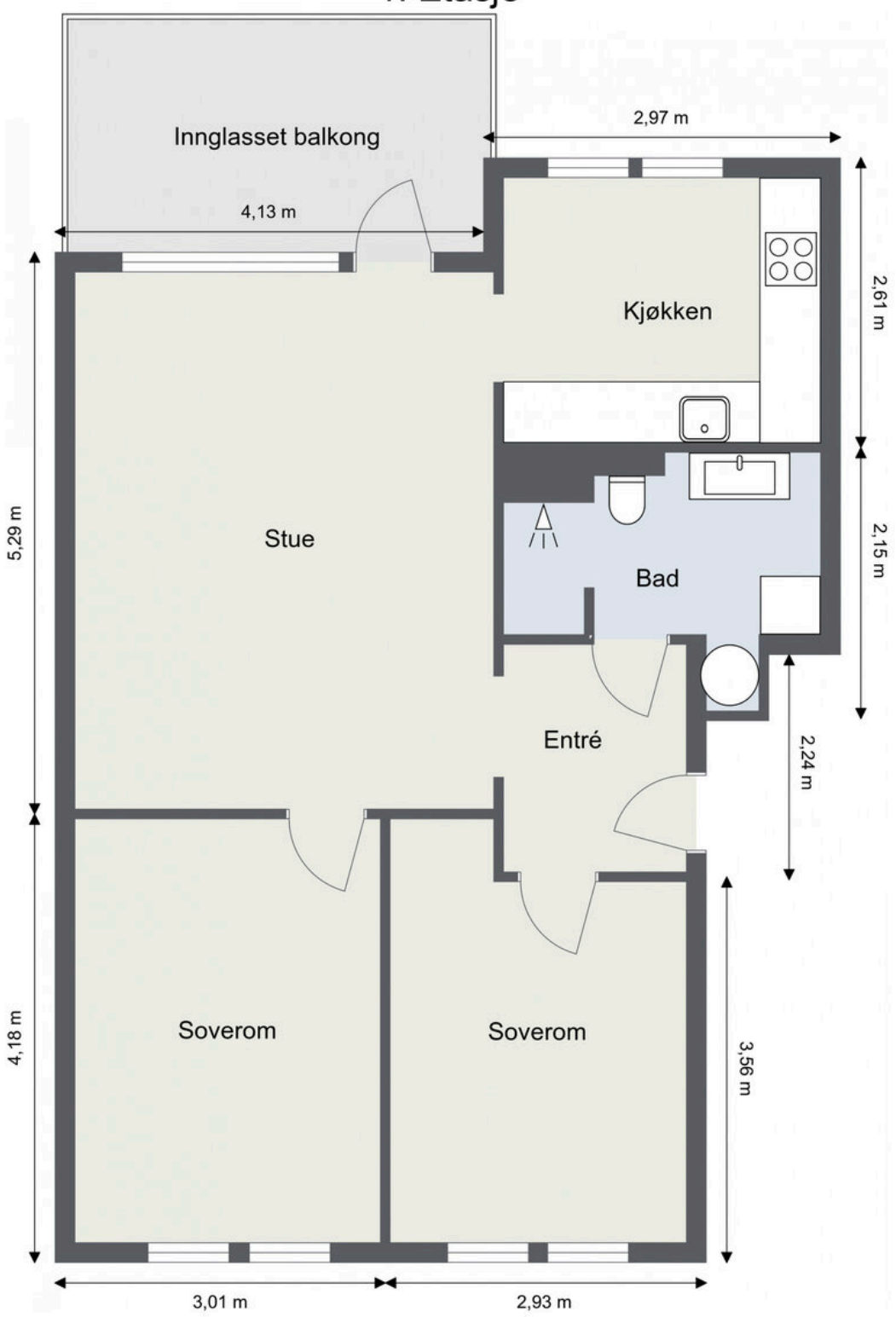
## Kort fortalt

Velkommen til Sigurds vei 10!
En lys og gjennomgående 3-roms med en god planløsning og store rom. Fra stuen har du tilgang til en vestvendt innglasset balkong på 10 kvm med automatiske utvendige persienner. Flott intern beliggenhet med utsyn mot Skårerparken. Beliggenheten er sentral ved Lørenskog sentrum. Du finner alt du trenger like utenfor døren!

- Totalpusset opp i 2018 med god standard
- Åpen og luftig stue med downlights
- Kjøkken i eget rom
- Hvitevarer medfølger
- Svært delikat baderom med gulvvarme
- To romslige soverom
- To kjellerboder på totalt 8 kvm
- Parkeringsleie etter venteliste
- Vannbåren fjernvarme inkludert
- Rett ved Lørenskog sentrum bussterminal og Metro Senter
- Kun 12 minutter til Helsfyr og 20 minutter til Jernbanetorget

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 8 kvm



# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
65-0296/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 77 i Skårer 1 Borettslaget, org.nr. 953004291

**Selger**
Rikard Rønning

**Kjøpesum og omkostninger**
3 790 000,- (Prisantydning)
228 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 018 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 861,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 027 837,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 037 337,- (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**
1962

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
1. etasje: Entré, stue, innglasset balkong, kjøkken, bad og to soverom.
Annet: To kjellerboder

**Standard**
Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappegang til første etasje. Entréen er innbydende og sørger for et godt første inntrykk. Hele leiligheten er totaloppusset i 2018. I entréen er det god plass til å innrede med knaggrekke, skohylle eller lignende.

Stue
Stuen er et sosialt oppholdsrom hvor du fint får plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene og utgang til balkong gir naturlig lystilførsel til rommet og bidrar til en hyggelig atmosfære. Det er laminat på gulv, lysmalte vegger og downlights i tak. Fra stuen har du tilgang til en innglasset balkong på ca. 10 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom. Praktisk utformet og har rikelig med skap- og benkeplass. Den stilrene kjøkkeninnredningen har sorte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg. Her er det gode flater å jobbe på. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.

Bad
Badet har store grå fliser på gulv og vegger, downlights samt gulvvarme. Innredningen består av servantskap og speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 194 liter er plassert her.

Soverom og lagring
Det er to soverom i leiligheten, begge av god størrelse. Det er plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeskap. Det disponeres to kjellerboder på totalt 8 kvm for ekstra oppbevaringsbehov.

**Parkering**
Det medfølger ikke automatisk egen biloppstillingsplass til boligen. Dette må man søke styret om.

Vanlig plass utenfor blokka koster kr. 150,- per mnd, som blir lagt inn i felleskostnadene. Man kan også søke om garasjeplass, dette koster kr. 350,- per mnd. Plass med elbillader koster kr. 400,- per mnd.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. august 2024 (eid i flere år av familie).

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AIK VVS A/S. skiftet alle vannrør og satt inn nytt avløpsrør til wc, lagt opplegg til varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel. ny dusj sone, vegghengt toalett. montert vannskap.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med kontroll av AIK VVS A/s, har bilder av prosessen.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AIK VVS A/S samt bilder fra egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag, har ikke firmanavn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro. skiftet alt elektrisk, satt inn takspotter, montert komfyrvakt skiftet alt i sikringsskap.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? kontrolleres i regi av borettslaget, vet ikke dato for siste kontroll. Alt ble skiftet til nytt i 2018 med jordfeilbryter på alle sikringer istedenfor en enkelt per rekke med sikringer. Kontrollert sist kontrollert 26/4-23.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: avløp er skiftet i denne leiligheten, vet ikke om det er gjort noe i regi av borettslaget.

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.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: bygd ut og innglasset veranda i regi av borettslaget.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Borettslaget styrer dette.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: forslag til videoovervåkning av fellesarealene, dette er noe ett av de andre borettslagene har, men det er ikke bestemt noe rundt dette i okt -25 utover at det må undersøkes nærmere med datatilsynet samt det må innhentes tilbud fra evt leverandører.

**Bygningssakkyndig**
Martin Hoem

**Byggemåte**
Felles bygningsdeler:
· Grunnmur i betong.
· Etasjeskiller i betong.
· Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
· Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Innvendige overflater
· Gulv: Laminatgulv

· Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
· Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
· Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2
· Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)
· Overflater (Bad - 1. etasje)
· Andre innvendige forhold
· Vannbåren varme
· Vannledninger
· Gulv, avløp og vannrør i kjøkken
· Dører
· Vinduer

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken 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 er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7386 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 283,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann, grunnpakke Telia, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

**Kommunale avgifter**
Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, varmtvann, innboforsikring med mer.

**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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget Skårer I ble stiftet 15.02.1961 og har organisasjonsnummer 952 004 291.
- Borettslaget består av 116 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Sverres vei 1-5, Sigurds vei 2-10 og Sigurds vei 12-20
- I tillegg har borettslaget 2 små lokaler, som er utleid til SuperRenhold (vaskefirma) og Stangnesgruppen (maler), samt ett lokale som benyttes som styrerom. Det er fellesrom i alle oppgangene for sykler og barnevogner. Parkeringer, elparkering og 16 garasjer til utleie. Det er ett felles fyringsanlegg i Sigurds vei 10 som fordeler varme til alle leilighetene. Det er også 1 fellesvaskeri i kjeller i alle blokkene.
- Forretningsførsel utføres av BORI BBL.
- Borettslaget har avtale med Komplett drift om vaktmestertjeneste.
- Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
Siden ordinær generalforsamling 4. april.2024 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder er det oppdaget noen mangler i forhold til brannteknisk tilstandsanalyse, dette jobber styret med å utbedre.
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:
- Vedlikehold. Skiftet ut resten av stoppekranene som det er lekkasje på i kjeller. Utbedring av ladere på elbilplassen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen. Ingen bemerkninger på bygningsmassen per 2024
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.

Det er ikke planlagt noe vedlikehold ettersom det er utført omfattende vedlikehold de siste 10 årene.

- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere. Har service avtale med Norsk Brannvern om kontroll av røykvarslere (utenom de automatiske), brannslokkingsapparater og brannslanger. Avtale med Siemens/Safetel/Nedre Romerike brannvesen når det gjelder det automatiske brannvarslingsanlegget.
- Andre service avtaler. Envac har service på søppel-nedkastene. Avtale med Westby Lås AS når det gjelder utgangsdører og lås/nøkler til disse. Avtale med Rælingen El-installasjon angående det elektriske anlegget. Avtale med Elaway på el-billaderne.
- Møter. Har vært en del møter og befaringer med kommunen Skårersletta prosjektet og Skårer Parken prosjektet. Også noen møter med ØIE angående prosjektet Lørenskog Sentrum (som omhandler dumpa)
- Ekstraordinær generalforsamling. Ingen ekstraordinære generalforsamlinger. Beboermøter. Ett lite beboermøte etter Generalforsamlingen.
- Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider. Sendt ut noen informasjonsskriv og lagt ut diverse på facebooksiden Skårer 1 brl.
- Dugnad – velferdstiltak – juletrefest – grillfest – pensjonisttilstelninger. Dugnad med kaffe og kaker.
- Bomiljø – trafikkforhold. Har vært ny regulering av trafikken på grunn av arbeidet på Skårersletta. Styret har ikke fått noen klager på støy på grunn av dette, og føler at dette går greit. Dette fortsatte til slutten av 2024. Da ble også Sigurds vei åpnet.
- Omsetning av boliger. Har solgt noen boliger i fjor. 2-roms gikk for 3.2 millioner, 3-roms gikk for ca 3.5 millioner og 4 roms gikk for ca 3.9 millioner
- Annet som kan være av interesse. Skårerparken er ferdig, men det gjenstår en ekstra befaring angående beplantning og slikt bak Sigurds vei 2. El-bilplassene ble utvidet og strømtilførsel ble økt i 2024 slik at det skal bli bedre strømtilførsel til ladeboksene.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 228 476,-pr. 01.02.2026

Borettslaget har ett felles lån:
Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 4,95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352.3
Saldo per 01.02.2026: 25 405 211
Løpetid: 09.01.26 - 30.12.53

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 552 059,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 662 384,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den og sist endret i ordinær generalforsamling 20.05.2021. Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det er en vårdugnad i året hvor det kommer komprimatorbil så man har mulighet til å bli kvitt ting man ønsker å kaste. Det blir da også plantet blomster i blomsterkassene utenfor inngangene til hver oppgang og ryddet og fikset på fellesområder ute og inne

**Dyrehold**

Ved dyrehold skal styret søkes. Det er tillatt å holde hund eller innekatt i borettslaget. Ved anskaffelse av hund eller innekatt skal melding om dette sendes til styret. Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

**Borettslagets forsikring**
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23272722

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 14 816 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet og beplantet med gressplener, prydbusker, trær, sittegrupper. Det er lekeplass på området.

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

Fra stuen er det utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 10 kvm mot vest. Et flott ekstra "rom" som kan brukes året rundt. Det er montert belysning og stikk.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Sentralt og attraktivt boligområde i Lørenskog ved Metro Senter. Området har nærhet til kollektivtransport samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Lørenskog Sentrum bussterminal ligger ca. 500 meter fra leiligheten. Her finner du enda flere og hyppigere avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Mega på Metro Senter, som ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Her finnes 100 butikker og det man måtte ha behov for av servicetilbud. Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lørenskog Storsenter Triaden i kort gangavstand. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

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

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.1989. Det foreligger ferdigattest for balkonger 09.08.2004.

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Badet er tidligere vært bad og toalettrom.

**Vei, vann og avløp**
Offentlig vann og avløp. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslaget/eiers regning. Privat adkomst.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål, herunder blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan 33-3-02 Endret plan for Skårersletta. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av

kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av småhus og lavblokkbebyggelse. Det ligger flere forretninger og offentlige bygninger i nærområdet. Bl.a. Metro senter, Triaden storsenter, Lørenskog hus, Lørenskog ishall med mer.

Området er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

1962/9006-1/8 16.02.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om generende virksomhet. Tinglyst på gnr.101 bnr.18 og gnr.102 bnr.189 som er sammenføyd med denne eiendom.
Med flere bestemmelser
Kommentar: Plikt å anlegge overvannsledning. Forbud mot nabosjenerende virksomhet. Forbud mot deling. Gjerde. Vann- og kloakkledning. Veggrunn mm.

1981/1766-1/8 19.03.1981 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Med flere bestemmelser
Kommentar: Undertegnede e i er av gnr . 101 bnr . 19, Sigurds vei 10, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Elverk tillatelse til å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

1993/4112-1/8 22.04.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Erklæring mellom Borettslaget Skårer I og Skårer II og Lørenskog kommune. Borettslagene gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendommer. Forannevnte gjelder også vannledning. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer -og materiell så vel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

2007/140216-1/200 19.01.2007 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Gjelder høyspentkabler
Kommentar: Borettslaget Skårer, som eier av eiendommen gnr. 101, bnr. 19 i Lørenskog og Lørenskog kommune har i dag inngått følgende avtale:
1. Hafslund Nett AS er ved særskilt avtale av i dag gitt en rett til å anlegge og ha liggende en kanal for høyspentkabler over eiendommen i henhold til situasjonskart for kabeltrase i målestokk 1: 1000, tegnet ved Omega Elkraft AS, se vedlegg, tegningsnummer: 246 av 24. februar 2006, justert 28. juni 2006.
2. Anlegget skal utføres og bekostes av Lørenskog kommune.
3. Kommunen/Hafslund Nett AS dekker utgifter til tinglysning av avtalen. For øvrig ytes ikke erstatning.

2009/117324-1/200 18.02.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg.
Kommentar: Avtale mellom Hafslund Nett AS og Skårer I Borettslag. Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

2022/390063-1/200 08.04.2022 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Kommentar:

2023/438235-1/200 28.04.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kommentar: Undertegnede som eier av gnr. 101 bnr. 19 gir herved Lørenskog kommune rett til å drifte, vedlikeholde og skifte ut vann- og avløpsledninger fra sin eiendom og over gnr. 101 bnr. 30 sin grunn, inkludert å foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Lørenskog kommune forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig. Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge, fundamentere eller plante trær nærmere de kommunale vann- og avløpsledningene enn 4 meter. Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningene ikke utsettes for 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 127 310,- 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 17. februar 2026

**Megler**
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

**Megler 2**
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

**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.

# Sigurds vei 10

Nabolaget Solheim - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Solheim skole (1-7 kl.)** | 501 elever, 21 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Åsen skole (1-7 kl.)** | 308 elever, 15 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Benterud skole (1-7 kl.)** | 487 elever, 22 klasser | 15 min 1.3 km |
| **Kjenn skole (8-10 kl.)** | 565 elever, 37 klasser | 11 min 0.9 km |
| **Løkenåsen skole (8-10 kl.)** | 310 elever, 28 klasser | 13 min 1 km |
| **Mailand videregående skole** | 900 elever | 9 min 0.7 km |
| **Lørenskog videregående skole** | 850 elever, 39 klasser | 23 min 2 km |

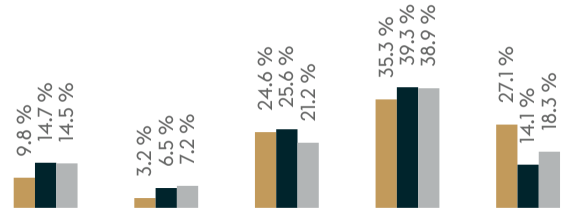
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Rolvsrud i Skårersletta** | Linje 120, 125E, 310, 315 | 3 min 0.2 km |
| **Hanaborg stasjon** | Linje L1 | 7 min 3 km |
| **Ellingsrudåsen** | Linje 2 | 11 min 4.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 18 min 15.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 29 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Solheim barnehage (1-5 år)** | 82 barn | 3 min 0.3 km |
| **Kjenn barnehage (1-5 år)** | 95 barn | 9 min 0.7 km |
| **Emaljeverket barnehage (1-5 år...** | 108 barn | 10 min 0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solheim | 1 540 | 936 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**Naboskapet**
Høflige 57/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Skårersletta balløkke | 2 min |
| Rolvsrud stadion | 7 min |
| SATS Metro | 7 min |
| Fresh Fitness Skårer | 7 min |

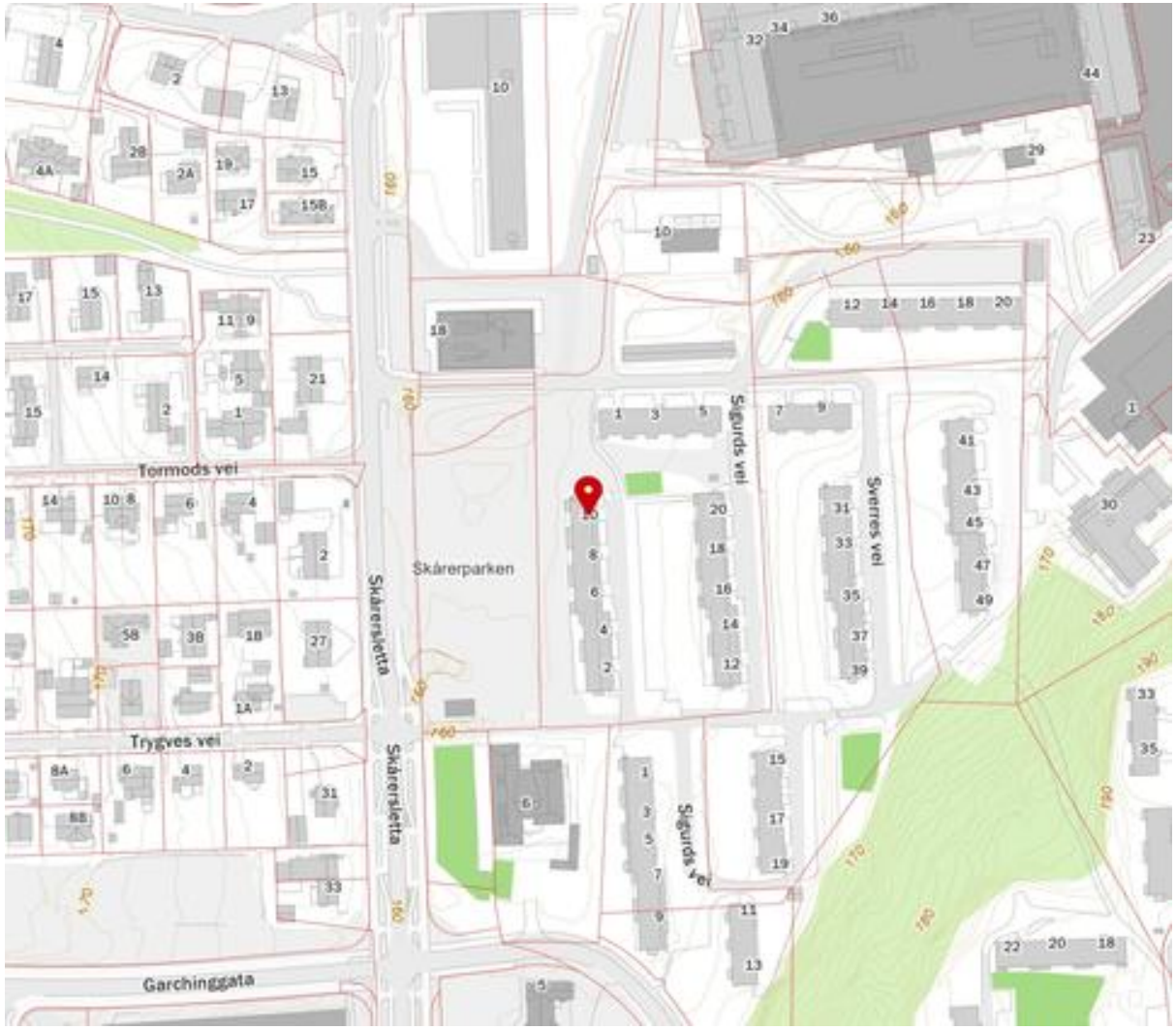
*«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100




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 2025

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rønning, Rikard | 9578-5999-4-1989014 | 2026-01-29 21:47:30 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0296/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Rikard Rønning

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 23272722
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** AIK VVS A/S. skiftet alle vannrør og satt inn nytt avløpsrør til wc , lagt opplegg til varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel. ny dusj sone, vegghengt toalett. montert vannskap.

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** egeninnsats med kontroll av AIK VVS A/s, har bilder av prosessen.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** AIK VVS A/S samt bilder fra egeninnsats

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

Nei

**Eventuell kommentar:** utføres av borettslag

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I regi av Borettslag, har ikke firmanavn

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Linje Elektro. skiftet alt elektrisk, satt inn takspotter, montert komfyrvakt skiftet alt i sikringsskap

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** kontrolleres i regi av borettslaget, vet ikke dato for siste kontroll. Alt ble skiftet til nytt i 2018 med jordfeilbryter p alle sikringer istedenfor en enkelt per rekke med sikringer. kontrollert sist kontrollert 26/4-23.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kan leies gjennom borettslaget

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** avløp er skiftet i denne leiligheten, vet ikke om det er gjort noe i regi av borettslaget

---

**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.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** bygd ut og innglasset veranda i regi av borettslaget

---

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** borettslaget styrer dette

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** forslag til videoovervåkning av fellesarealene, dette er noe ett av de andre borettslagene har, men det er ikke bestemt noe rundt dette i okt -25 utover at det må undersøkes nærmere med datatilsynet samt det må innhentes tilbud fra evt leverandører.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 65-0296/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Rønning, Rikard** | **2026-01-29** |

Identifikasjon

bankID Rønning, Rikard

Signicat

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

# Tilstandsrapport

Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG

# Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

# Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

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

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

## Mer om dette oppdraget

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

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

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

## Tilstandsgradene

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

*For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.*

### Kostnadsestimat ved TG 3

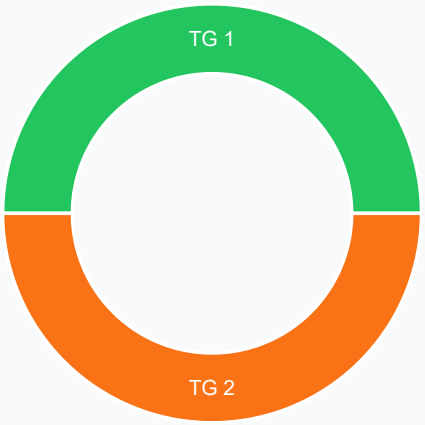
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

| Under 20 000 kr | 20 000-100 000 kr | 100 000-200 000 kr | 200 000-500 000 kr | Over 500 000 kr |
|---|---|---|---|---|

## Sammendrag

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




### TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (8)

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje ), Overflater (Bad - 1. etasje ), Andre innvendige forhold, Vannbåren varme, Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Dører, Vinduer

*Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.*

### Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Radon

*Les mer om dette lengre ned i rapporten*

# Vurderinger

## Utvendig

### Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

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

Avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer.

### Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1988.

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

Avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold.

### Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Vestvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

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

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

## Våtrom

## Om rommet - Bad - 1. etasje

TG 1

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.
Baderomsplater, membran og flislegging er utført som egeninnsats.
Det er fremvist noe bildedokumentasjon på arbeidene.

Det er utført en etterkontroll av AIK VVS AS.

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

## Overflater - Bad - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser ved baderomsdøren (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert en sprekk i en flis, ved baderomsdøren. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.

## Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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

### Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 2

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

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

Avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

### Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## Innvendig

### Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

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

Avvik:

- Det er knirk i gulvet nær innredningen. Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

## Vannledninger

TG 2

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet.

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

Avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

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

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

## Ventilasjon

TG 1

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

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført rens av ventilasjonskanaler i 2020.

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

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2017.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

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

Avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

## Andre innvendige forhold

TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.
Laminatgulv i stue og kjøkken.

Avvik:

Det er observert større glipper mellom flere gulvskjøter.
Enkelte gulvbord bærer preg av svikt når det påføres belastning.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja
• Dato for el-tilsyn: 26.04.2023
• Referanse: 5325448
• Resultat: Tilsynssak er avsluttet

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

---

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2018 | Samsvarserklæringen henviser til faktura, hvor det er listet opp flere oppgraderinger, hvor blandt annet følgende er gjort: Nye kabler, nye stikk, nye spottere med inntak av soverom, komfyrvakt varmekabler og fire nye kurser. |

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

### Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

### Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

### Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

### Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

### Byggetegninger

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

## Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

# Arealer

### Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 84 m² | 66 m² | 8 m² | 10 m² | - |

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1962)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 66 m² | - | 10 m² | 76 m² | - |
| Kjeller | - | 8 m² | - | 8 m² | - |
| Sum Leilighetsbygg | 66 m² | 8 m² | 10 m² | 84 m² | - |

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Stue, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Kjøkken, Bad

Kjeller :

BRA-e: Bod 2, Bod 1

### Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-101/19/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 77

Eier adkomstdokumenter: Rikard Rønning

Hjemmelshaver: BORETTSLAGET SKÅRER 1

Kunde: Rikard Rønning

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 30.01.2026

Tilstede ved befaring:

- Rikard Rønning (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 02.02.2026

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

## Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

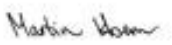
## Om oss

### Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

### Sakkyndig




Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no


### Medlemskap




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG** | |
| Dato for energimerking<br>**12.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-245226** |
| Byggeår<br>**1960** | Bygningsnummer<br>**150693888** |
| Gårdsnummer<br>**101** | Bruksnummer<br>**19** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Bygningsinformasjon

| | |
|---|---|
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**85 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**66 m²** |
| Ventilasjonstype<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

| |
|---|
| Beregnet vektet levert energi i normalt klima *<br>**186.16 kWh/m² per år** |
| Energikarakter<br>**D** |
| Beregnet levert energi i lokalt klima<br>**219.98 kWh/m² per år** |

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

# Energikarakteren

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




# Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 24: Montering tetningslister

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

**LØRENSKOG KOMMUNE**
KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL

Dato: 16. juni 1989

Vår ref: 101/15-16-19-28-29-
101/30-32 JKR/OK

Magnar Stensås
Profil-fasade A/S
Vestre Rosten 88 B
7075 TILLER

SKÅRER BORETTSLAG I,II,III, SVERRES VEI 1-49,
SIGURDS VEI 1-20,GNR. 101, BNR, 15-16-19-28-29-30-32.

Det ble den 15.6.89 foretatt inspeksjon av fasade-kledninger.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igansatt 17.9.87.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Skårer Borettslag I,II,III v/R. Skilbred, Sverresv.12,
Ligningskontoret
Jack Larsen, Postboks 100, 2007 KJELLER

**LØRENSKOG KOMMUNE**
**UTBYGGINGSTJENESTEN**
**BYGGESAKSKONTORET**

BALCO AS
SANDSTUVEIEN 60 A
1184 OSLO

**Saksbehandler:** Hoa Thi Tran **Direkte telefon:** 67 92 95 31

**Vår ref.:** 01/04719-17 **Arkivkode:** 101/19 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 09.08.04

## SVERRES VEI 1-5, SIGURDSVEI 2-20 GNR 101 BNR 19 BALKONGER - FERDIGATTEST VEDTAK

Det vises til anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring mottatt her den 27.07.2004 med snr. 01/4719-16.

Ferdigattest meddeles herved.

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

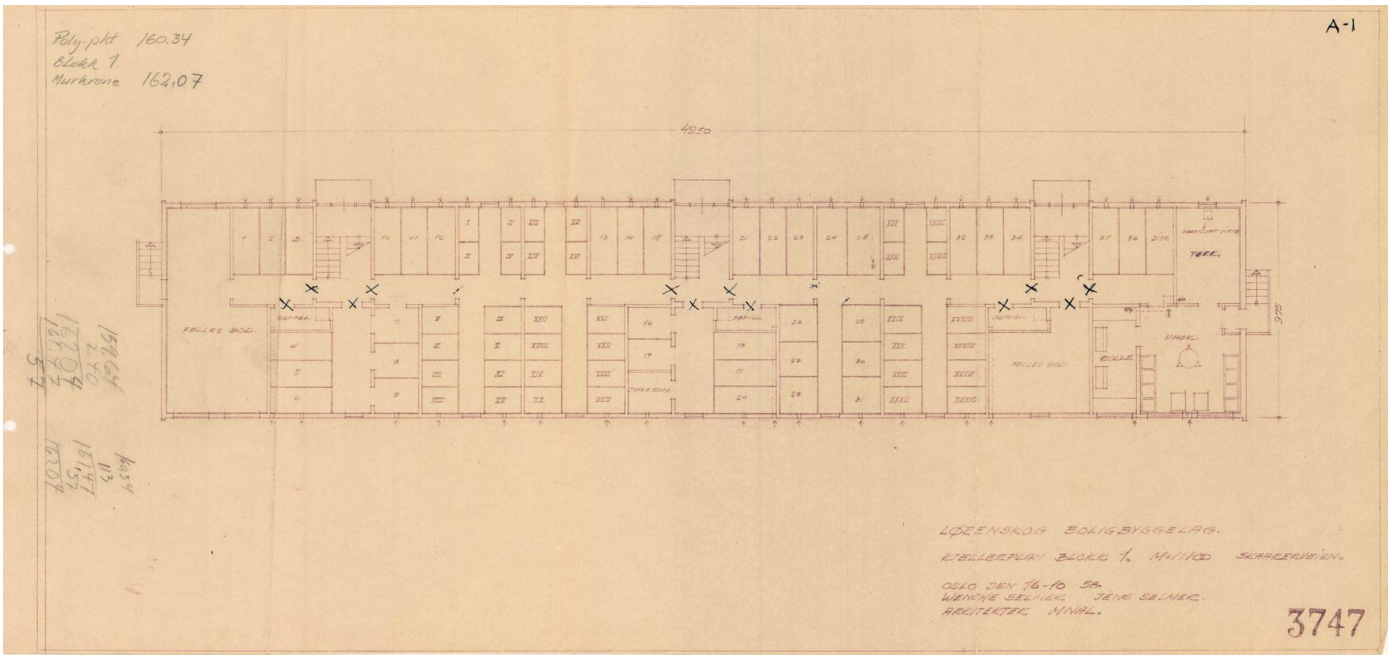
Med hilsen

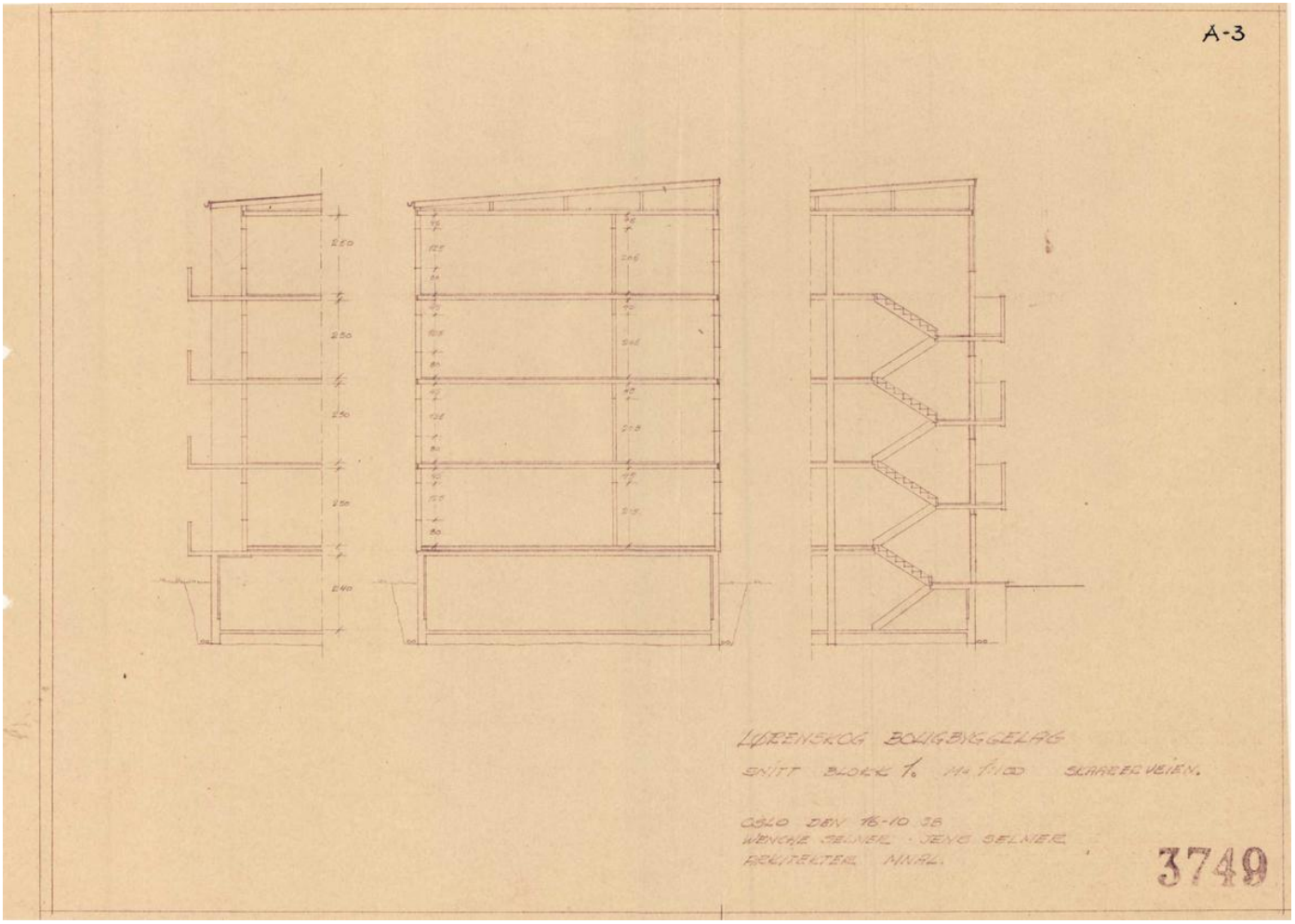
Arild Skogholt
utbyggingssjef

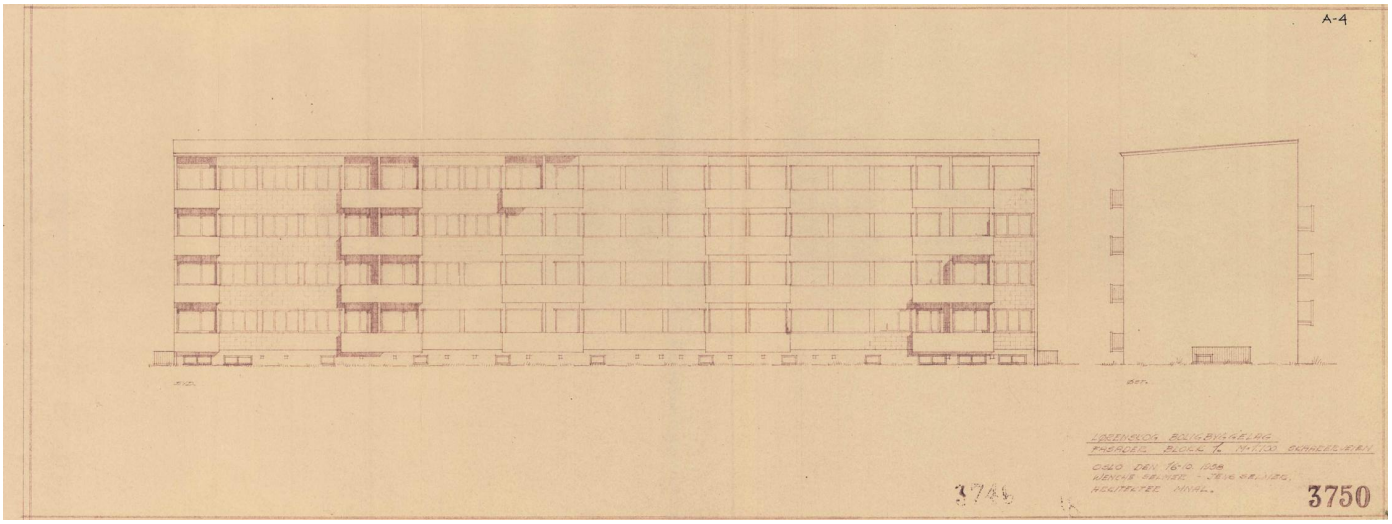
Tore Rønsberg
fagsjef

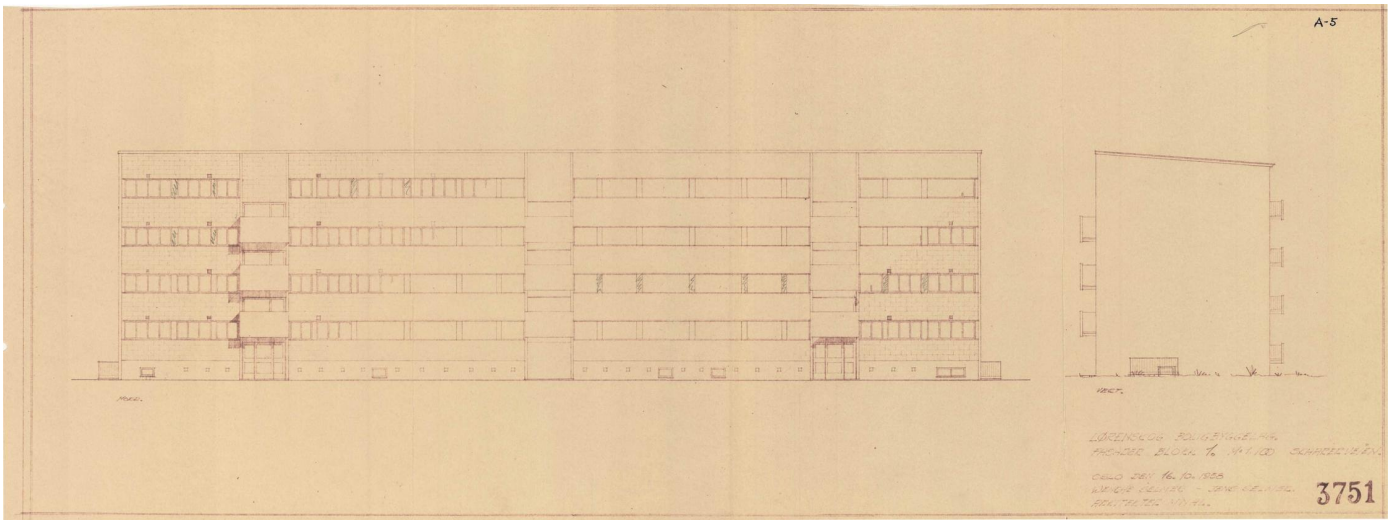
Vedlegg.

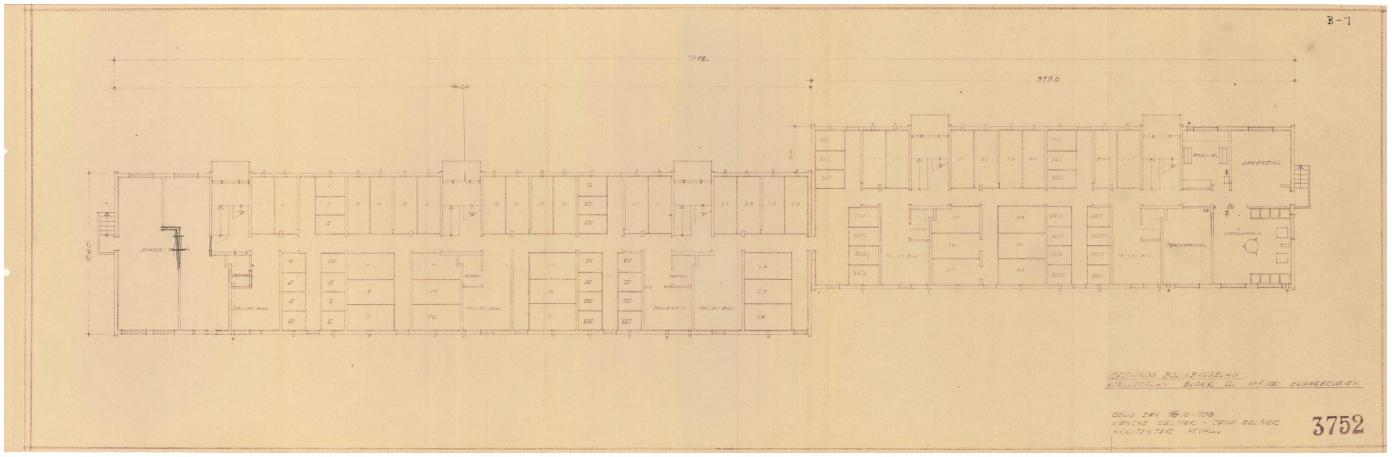
Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
E-post: utbyggingstjensten@lorenskog.kommune.no
Telefon: 67 92 95 44
Telefaks: 67 92 95 39
Bankgiro: 1628.05.91045

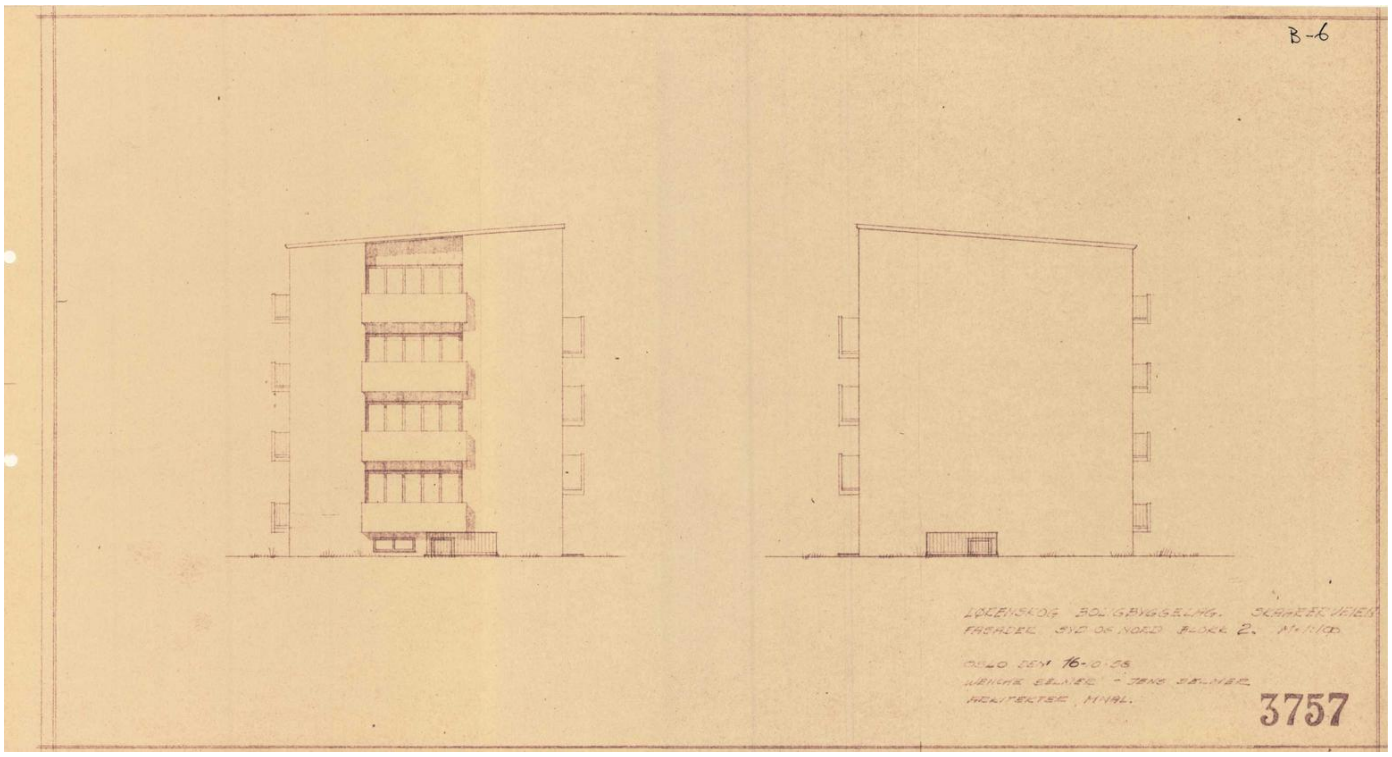

Poly.plt 160,34
Blokk 1
Murkrone 162,07
A-1
4950
LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG.
ETTELLERTPLAN BLOKK 1. M=1/100 SKRAGEVEIEN.
OSLO DEN 16-10 58.
WENCHE SELMER JENS SELMER.
ARKITEKTER MNAL.
3747

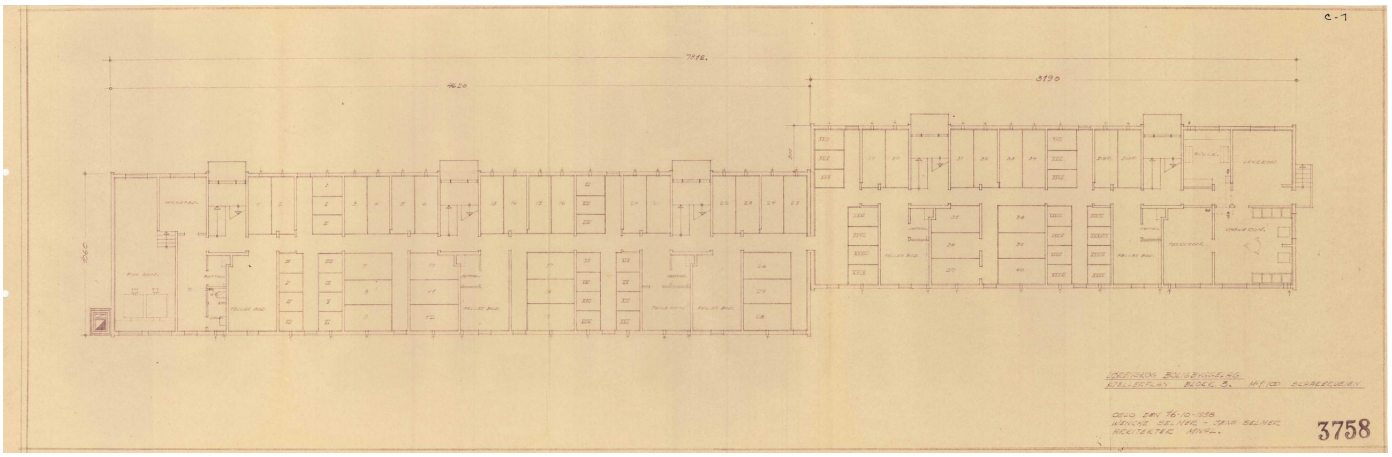

A-3
LYDERHORN BOLIGBYGGELAG
SNITT BLOKK 1. MV 1/100 SKARBERGVEIEN.
OSLO DEN 16-10 38
WENCHE SELNES · JENS SELNES
ARKITEKTER MNAL.
3749

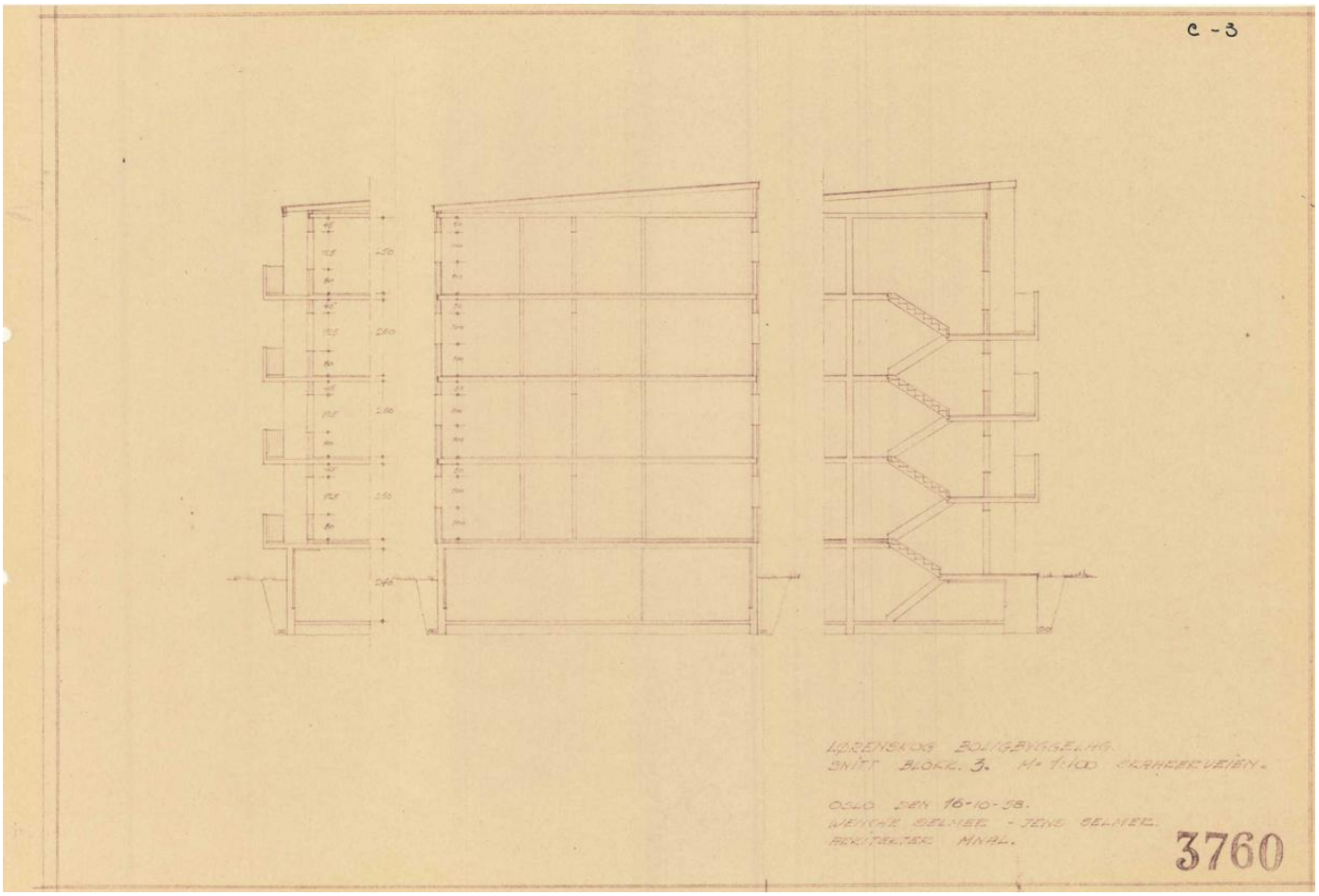

A-4
3750

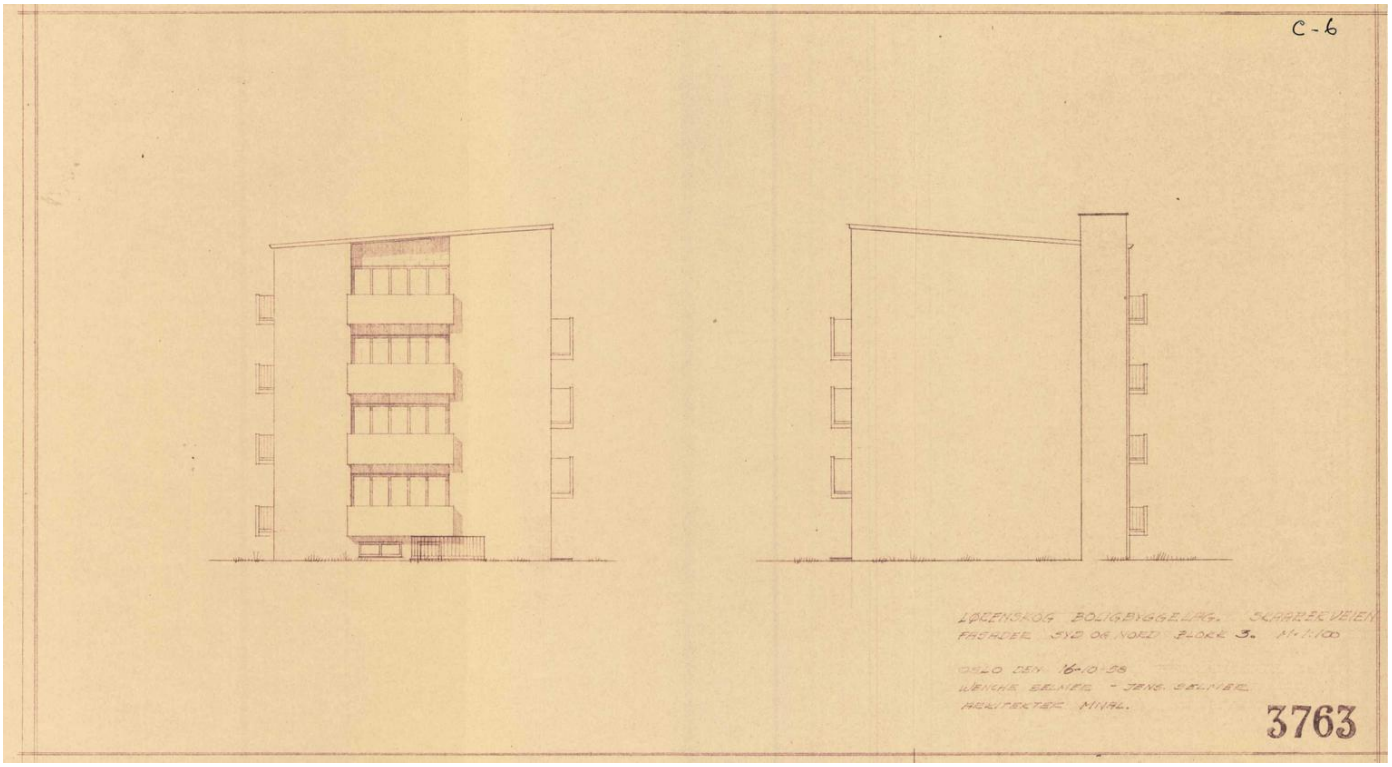

A-5
3751


B-1
3752


B-6
3757


3758


C - 3
LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG.
SNITT BLOKK. 3. M. 1:100 SKARHEIMVEIEN.
OSLO DEN 16-10-58.
WENCHE SELMER - JENS SELMER.
ARKITEKTER MNAL.
3760


C-6
LØKENSKOG BOLIGBYGGELAG. SKARBERVEIEN
FASADER SYD OG NORD BLOKK 3. M 1:100
OSLO DEN 16-10-58
WENCHE SELMER - JENS SELMER
ARKITEKTER MNAL.
3763

# Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/19
Adresse: Sigurds vei 18
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

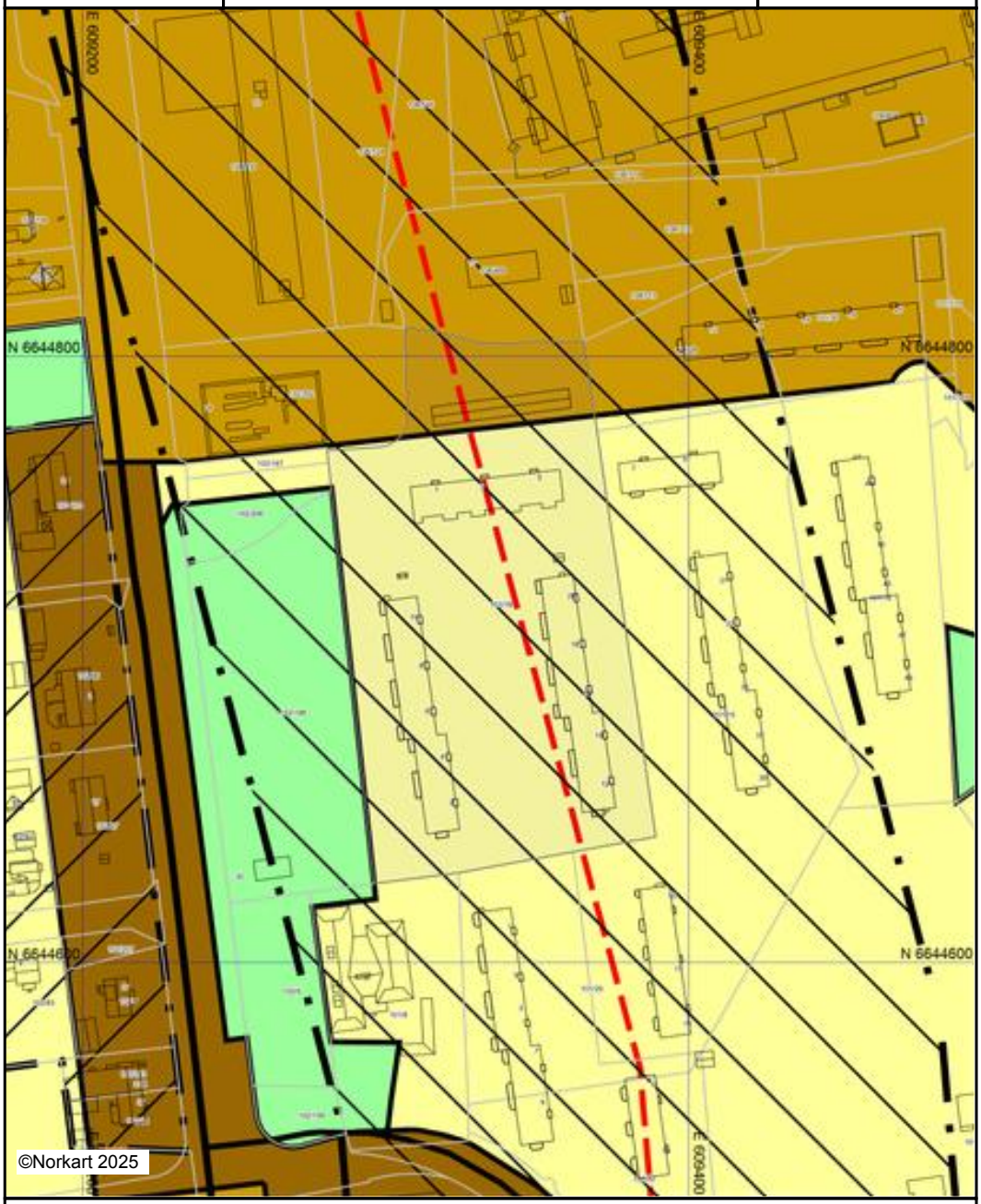
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 101/19
Adresse: Sigurds vei 18
Utskriftsdato: 19.08.2025
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**



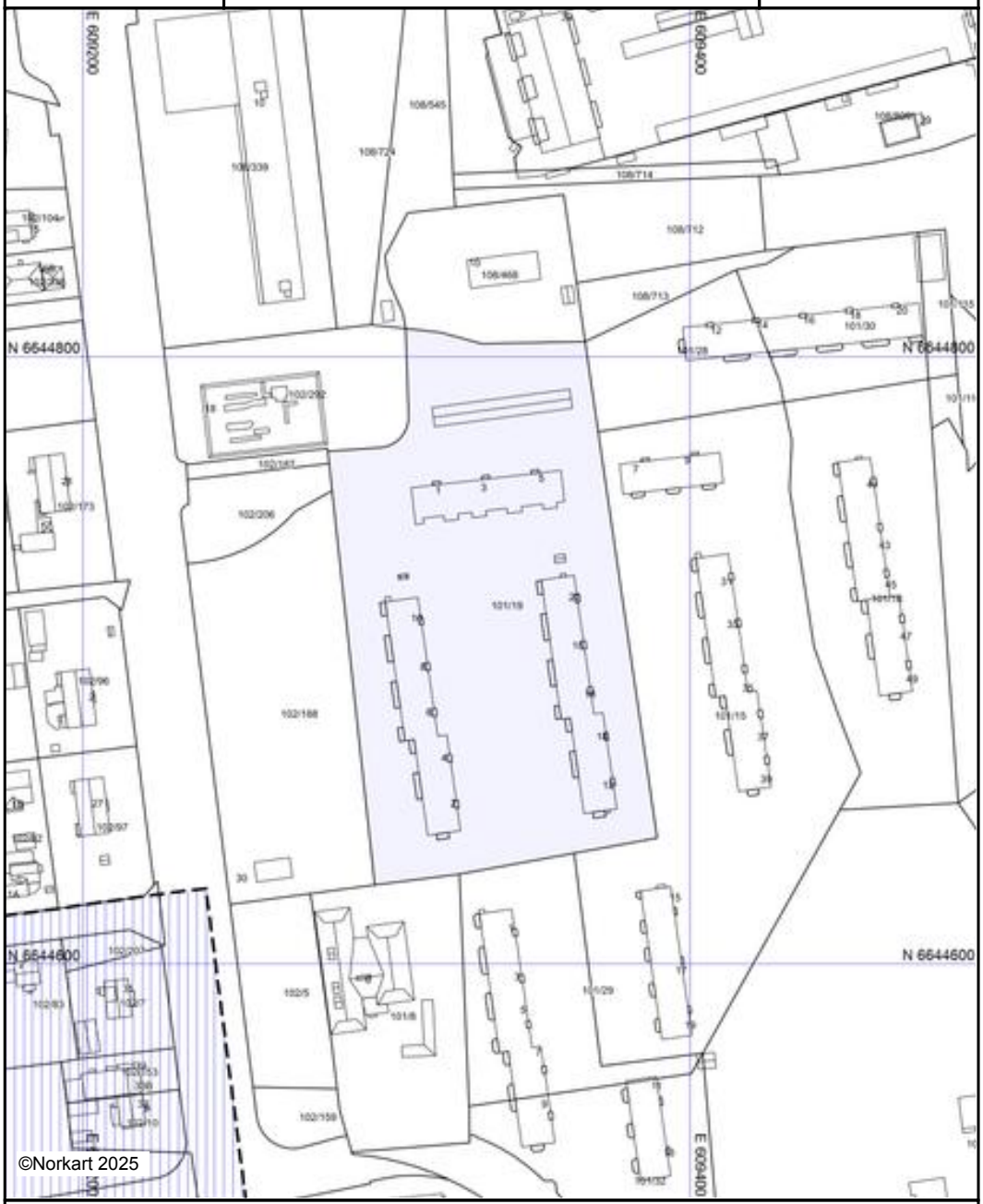
Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/19
Adresse: Sigurds vei 18
Utskriftsdato: 19.08.2025
Målestokk: 1:2000

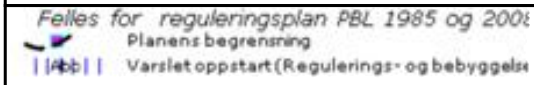
N

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**



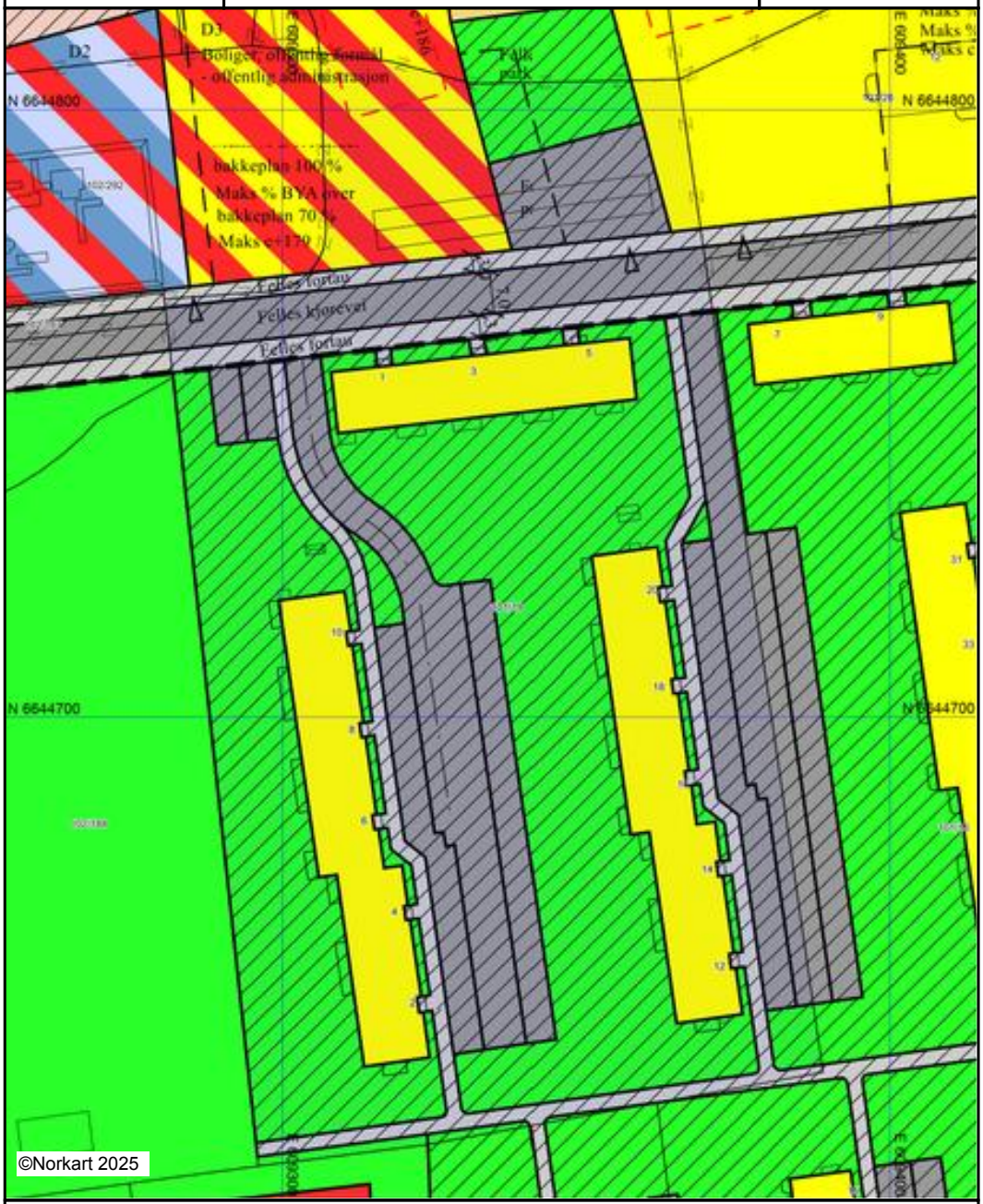
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 101/19
Adresse: Sigurds vei 18
Utskriftsdato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

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



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/PETTER EIA LIEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0019/22
Vår referanse: 2745737/17663221
Bestilling: C3 2022-01-28 64

Dato
28.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1766 | 8 | 19.3.1981 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 19 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

DAGBOKFØRT
19 MAR 81 01766
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 101 bnr. 19, Sigurdsvei 10, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Elverk tillatelse til å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

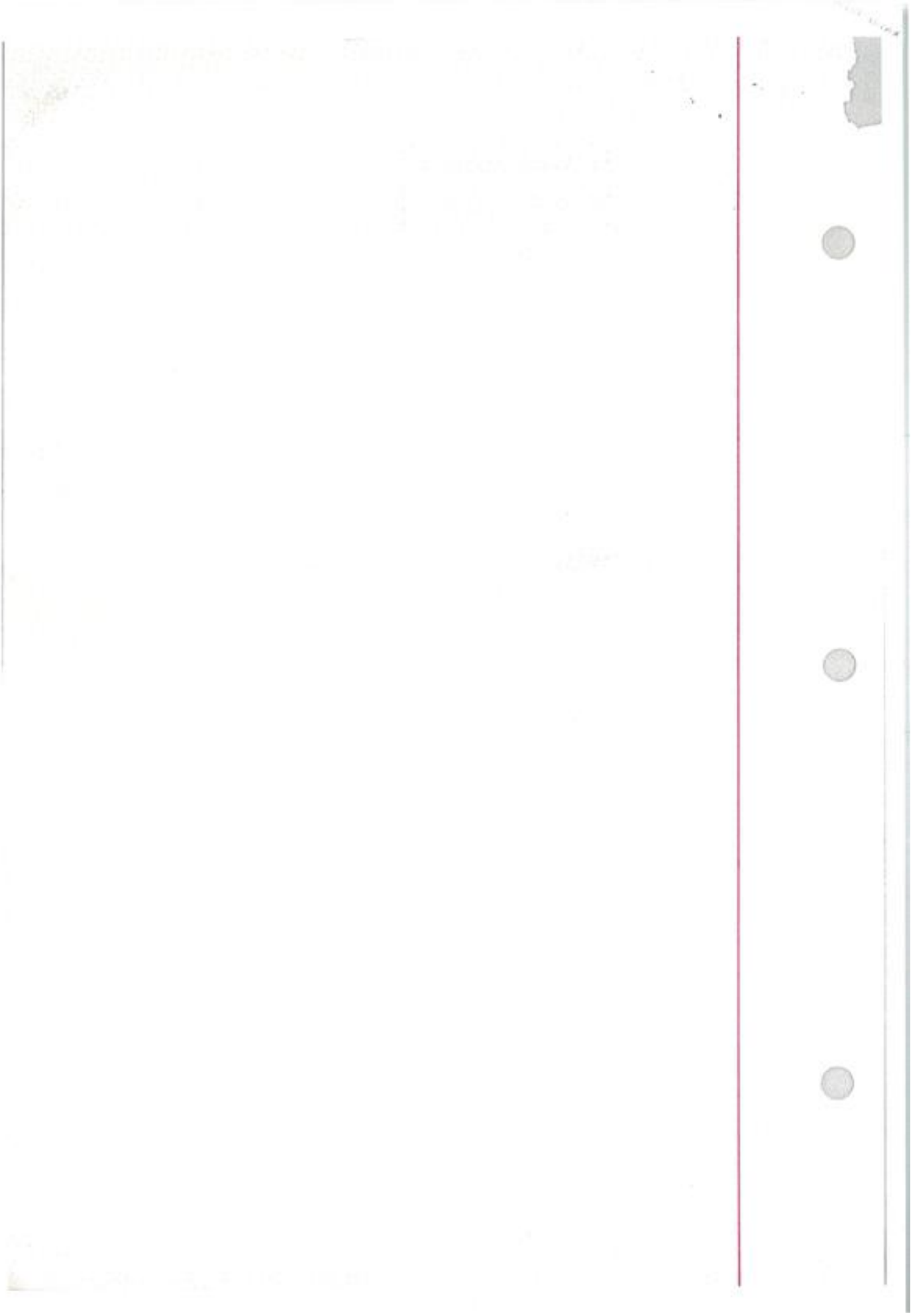
Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Lørenskog den 17.03.81

BORETTSLAGET
SKÅRER 1

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK




STATENS KARTVERK
108/311
3603
102/292
101/22
101/28
Sverres vei
1
3
5
7
9
101/19
101/15
1634
102/206
1604
102/188
20
18
16
14
12
6
4
2
Skårerveien
101/19
101/15
Sigurds vei
102/5
110
101/29
101/15
101/8
15
17
19
11
13
9
7
5
3
1
Løkenåsveien
5158
163,97
102/191
101/4
101/32

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/PETTER EIA LIEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0019/22
Vår referanse: 2745738/17663226
Bestilling: C3 2022-01-28 63

Dato
28.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4112 | 8 | 22.4.1993 | ERKLÆRING/AVTALE |

~~**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**~~

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 16 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 4112 Tinglyst: 22.04.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
22 APR. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4112

# ERKLÆRING

Undertegnede eiere av

gnr.101.....bnr. .19..... ..Borettslaget Skårer I.....

gnr.101.....bnr. .16..... ..Borettslaget Skårer II.....

i Lørenskog kommune, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendommer. Forrannevnte gjelder også vannledn.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren(e) må ikke plante trær eller bygge nærmere ledningene enn 3 m. Grunneieren(e) må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på slik måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling eller avplanering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

Trær og annen beplantning som står i traseen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune. Trevirket lunnes og tilfaller grunneieren(e).

Gjerder, dreneringsgrøfter, plener, hekker o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning anlegget og senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget, blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK

Lørenskog, den ...13.04.93.....

for Brl. Skårer I

Ellen Marie Larsen

J H Rød

for Brl. Skårer II

Filip Arnwall

Kjell Hagen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/PETTER EIA LIEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0019/22
Vår referanse: 2745740/17663236
Bestilling: C3 2022-01-28 62

Dato
28.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 117324 | 200 | 18.2.2009 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 19 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlstad
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST**

**OM**

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV**

**LAVSPENT KABELANLEGG OG HØYSPENT KABELANLEGG**

**som erstatter eksisterende luftkabling**

**(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom
**Hafslund Nett AS**
(nedenfor kalt Netteier)

og

Skårer 1, Borettslaget
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 117324 Tinglyst: 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier av eiendom, gnr. 101 og bnr. 19 i Lørenskog kommune, med eiendomsadresse: SIGURDS VEI 2, SIGURDS VEI 4, SIGURDS VEI 6, SIGURDS VEI 8, SIGURDS VEI 10, SIGURDS VEI 12, SIGURDS VEI 14, SIGURDS VEI 16, SIGURDS VEI 18, SIGURDS VEI 20, SVERRES VEI 1, SVERRES VEI 3, SVERRES VEI 5, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Partene skal i fellesskap bli enige om trasévalg.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kartskisse med beskrivelse datert 24.02.2006, og revisjon 01 datert 28.06.2006, tegningsnr. 000246 utarbeidet for byggherren Lørenskog kommune ved Omegaelkraft AS.

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

Trasélengde ca 115 meter over eiendommen
Trasébredde ca 4,20 meter inklusiv byggeforbudsbelte
Grøftedybde ca 1 meter

### 1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget, jfr. Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Grunneier skal om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Innenfor en avstand av **5 meter** fra kabelanlegget, må grunneier søke netteier om tillatelse til å bebygge arealet. Dette for at netteier skal kunne vurdere behov for nødvendige forskriftsmessige og sikkerhetsmessige tiltak som skal iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates uansett ikke bygging eller andre bygningsmessige etableringer samt beplantning av større trær eller vegetasjon med dyptgående rotsystemer nærmere kabelanlegget enn **1,5 meter** x).

x) Der hvor høyspenningskablene fremføres i kabelkanal (rør innstøpt i betong), tillates beplantning, samt nedsetting av mindre stolper til hagegjerder og porter over og inn til kabelkanalen. Dette under forutsetning at etableringen ikke kommer i fysisk kontakt med eller skader kabelkanalen. **NB!** Netteier må uansett kontaktes på forhånd, for påvisning av kablene.

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.



STATENS KARTVERK

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

### 2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Det utbetales ikke erstatning for klausulering av stedsevarig rett og inngrep i eiendommen eller for ulempe eller tap av noe slag, for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, eller for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale. Det vises til særskilt avtale mellom grunneier og Lørenskog kommune.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Lørenskog kommune eller netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

## 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

### 4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

### 4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

## 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Det henvises for øvrig til Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Disse vilkårene og avtalene omhandler rettigheter og plikter som tillegges Netteier og Grunneier.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Lørenskog Dato: 17/11-06 Sted: Oslo Dato: 5/2-09

Grunneier1 signatur: _____

(Blokkbokst.): Steinar Welle

Foretaksnr. 953 004 291

Grunneier 2 signatur: _____

(Blokkbokst.): Monica Trykstad

Foretaksnr. 953 004 291

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

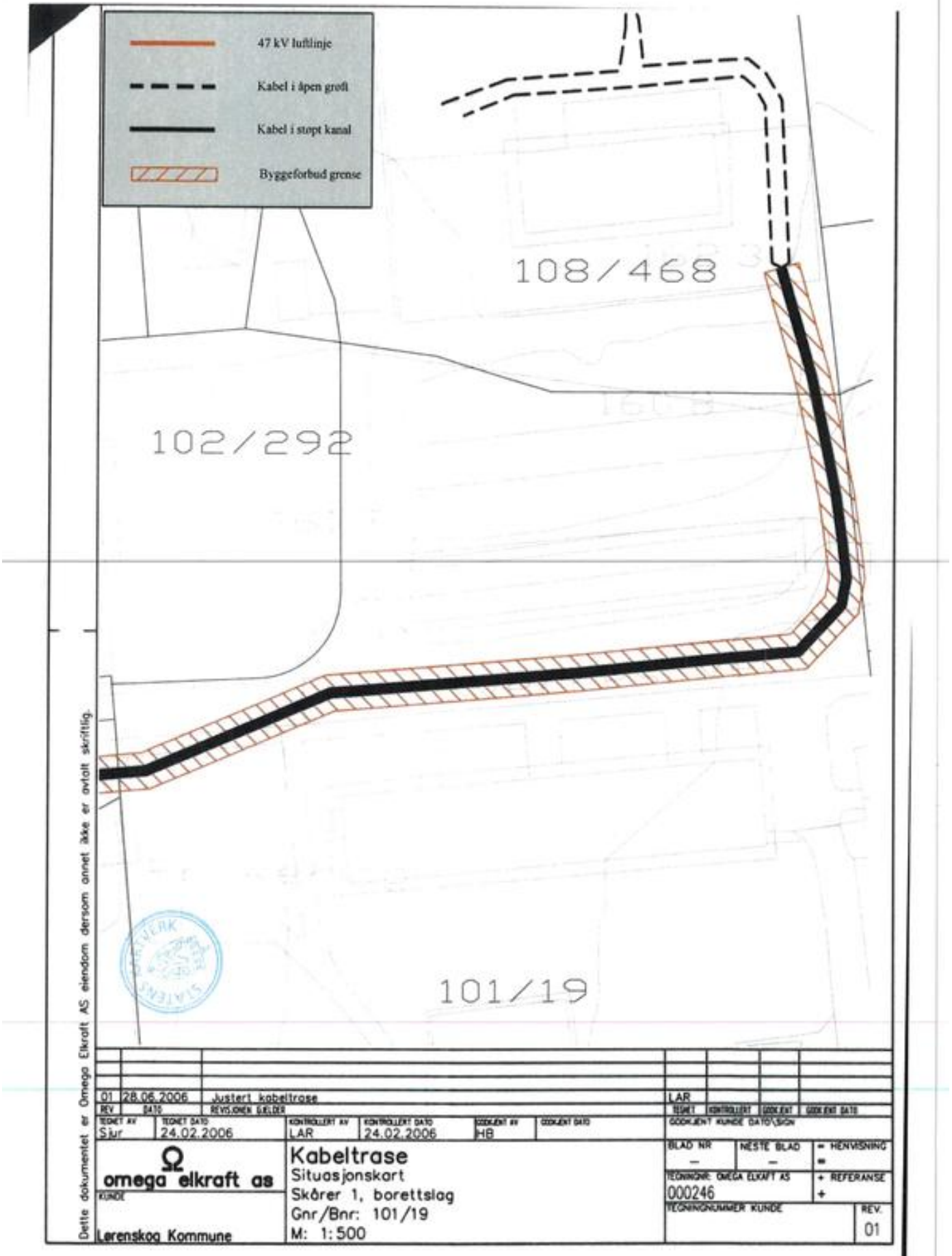
Leder signatur: _____

(Blokkbokst.): Steinar Karlsrud

Hafslund Nett AS

Saksbeh., signatur: _____

(Blokkbokst.): _____


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
108/468
102/292
101/19
Dette dokumentet er Omega Elkraft AS eiendom dersom annet ikke er avtalt skriftlig.
01 28.06.2006 Justert kabeltrase
REV. DATO REVISJONEN GJELDER
TEGNET AV Sjur
TEGNET DATO 24.02.2006
KONTROLLERT AV LAR
KONTROLLERT DATO 24.02.2006
GODKJENT AV HB
GODKJENT DATO
LAR
TEGNET KONTROLLERT GODKJENT GODKJENT DATO
GODKJENT KUNDE DATO/SIGN
omega elkraft as
KUNDE
Lørenskog Kommune
Kabeltrase
Situasjonskart
Skårer 1, borettslag
Gnr/Bnr: 101/19
M: 1:500
BLAD NR –
NESTE BLAD –
= HENVISNING
TEGNINGNR. OMEGA ELKRAFT AS 000246
+ REFERANSE
TEGNINGSNUMMER KUNDE
REV. 01

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/PETTER EIA LIEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0019/22
Vår referanse: 2745739/17663231
Bestilling: C3 2022-01-28 61

Dato
28.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 140216 | 200 | 19.1.2007 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 19 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142
Rådhuset
1470 Lørenskog.

Doknr 140216 Tinglyst 19.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DATO/DOK.NR. 140216
19 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

**Avtale**

**mellom**

I

**Borettslaget Skårer og Lørenskog kommune**

Undertegnede, Borettslaget Skårer, som eier av eiendommen gnr. 101, bnr. 19 i Lørenskog og Lørenskog kommune har i dag inngått følgende avtale:

1. Hafslund Nett AS er ved særskilt avtale av i dag gitt en rett til å anlegge og ha liggende en kanal for høyspentkabler over eiendommen i henhold til situasjonskart for kabeltrasé i målestokk 1:1000, tegnet ved Omega Elkraft AS, se vedlegg, tegningsnummer: 246 av 24. februar 2006, justert 28. juni 2006.

2. Anlegget skal utføres og bekostes av Lørenskog kommune.

3. Kommunen/Hafslund Nett AS dekker utgifter til tinglysning av avtalen. For øvrig ytes ikke erstatning.

Ett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

Lørenskog, den 28 september 2006

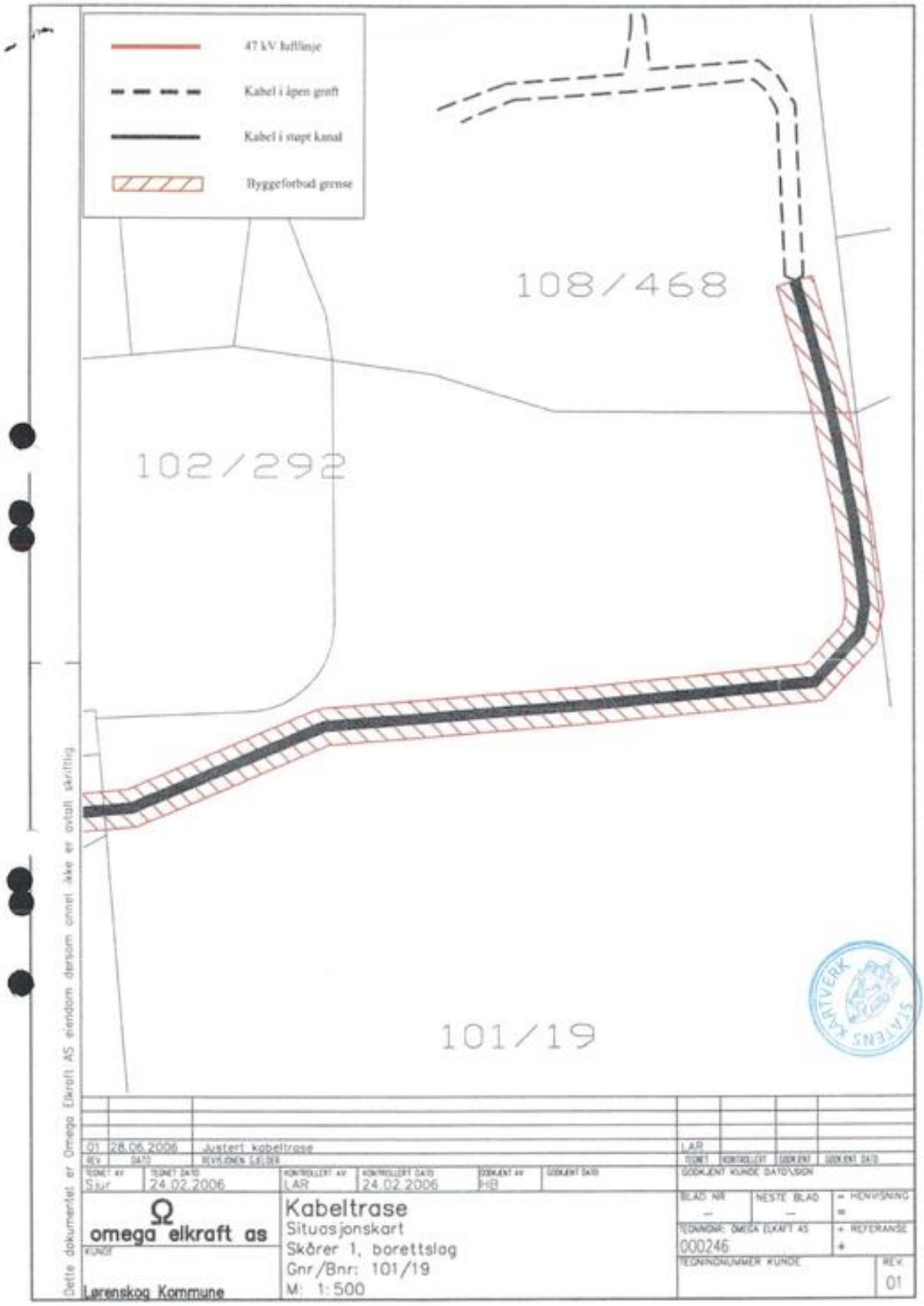
LØRENSKOG KOMMUNE
Ordfører

Borettslaget Skårer I
STEINAR WELLE
STYRE LEDER

Lørenskog kommune

Sør 953094291
MONICA TØYNUSTAD
STYREMEDLEM
010274-41269

N:\ok\dhe\1009\165720.DOC


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
108/468
102/292
101/19
Dette dokumentet er Omega Elkraft AS eiendom dersom ønnet ikke er avtalt skriftlig
01 28.06.2006 Justert kabeltrase
Sjur 24.02.2006 LAR 24.02.2006 HB
omega elkraft as
Larenskog Kommune
Kabeltrase
Situasjonskart
Skårer 1, borettslag
Gnr/Bnr: 101/19
M: 1:500
LAR
000246
01

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/PETTER EIA LIEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0019/22
Vår referanse: 2745736/17663216
Bestilling: C3 2022-01-28 60

Dato
28.01.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 9006 | 8 | 16.2.1962 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 LØRENSKOG | 101 | 19 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

GNR. 101 BNR. 19 0230 LØRENSKOG

008 0230 0003755

mellom d.e. og Lorentz Boeck om vedlikehold av husene på Peiringseteren. (Pantebok 16/28-541).

00622(005) 06.03.1941 Forlik
om seter- og beiterettigheter på Løby vestre gnr. 91/1 for d.e., bnr. 2, gnr. 93/1, 2, 3, gnr. 88/1, 5 og 2 og gnr. 102/5.

00277(001) 03.02.1959 Erklæring
om rett for Lørenskog komm. å anlegge off. vann- og kloakkledning m/kummer over d.e. med rett til uforhindret adgang m.v. Fl.best.

.....

00497(001) 27.02.1962 Kart- og oppmålingsforretning
holdt 20/2 1962.

09006(001) 16.02.1962 Sammenføyet gnr. 102/189 og gnr. 101/18 med d.e. Hefteiser: Det forøm under nr. 2 anmerkede forlik. Ifig. skjøte på d.e. og gnr. 101/18 nærmere best. om bebyggelse. Plikt å anlegge overvannsledn. Forbud mot næringsdrivende virksomhet m.v. Forbud mot deling. Gjerde. Vann- og kloakkledn. Veggrunn m.v.

01766(001) 19.03.1981 Erklæring
om rett for Lørenskog E-verk til vederlagsfritt å sette opp en nettstasjon, nærm.beskr.

KONVERTERT 22.10.1980
UTSKRIFT 11.03.1988

SIDE: 2
SLUTT

**FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

## Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

| | |
|---|---|
| Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva) | **kr 8 406** |
| Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva) | **kr 8 406** |
| Eierskiftegebyr (4R + mva) | **kr 6 725** |
| Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje | **kr 780** |
| Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet | **kr 2 750** |
| Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park | **kr 1 300** |
| Innmelding/tegning av andel i BORI | **kr 650** |
| Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år | **kr 475** |
| Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger) | **kr 5 200** |
| Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger) | **kr 3 380** |
| Kun boligopplysninger | **kr 2 340** |
| Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park | **kr 2 000** |

## Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

**Felleskostnader**

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

## Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

**Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

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.

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

Generert 03.02.26
Vår ref.: 12 / 77
Meglers ref.: 65-0296/25

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Andel** | 77 | **Bolignr** | H0101 |
| **Boligselskap** | 012 Borettslaget Skårer I | **Etasje** | 1.etg |
| **Adresse** | Sigurds vei 10, 1473 LØRENSKOG | **Oppr.ant.rom** | 3 |
| **Eier(e)** | Rikard Rønning | **Bygningstype** | Lavblokk |

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 03.02.26: kr 6 283,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-02 | 2026-03 | 2026-04 | 2026-05 | 2026-06 | 2026-07 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 782 | 4 782 | 4 782 | 4 782 | 4 782 | 4 782 |
| Parkeringsplass | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| Stipulerte avdrag | 325 | 325 | 325 | 325 | 325 | 325 |
| Stipulerte renter | 1 051 | 1 051 | 1 051 | 1 051 | 1 051 | 1 051 |
| **Total** | 6 283 | 6 283 | 6 283 | 6 283 | 6 283 | 6 283 |

## Andel fellesgjeld for Andel

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.01.26 | 12 | 25 405 211 | 228 476 | 09.01.26 - 30.12.53 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN - 4,95% Annuitetslån, Info pr 31.01.26 | 12 | 25 405 211 | 09.01.26 - 30.12.53 |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 012 Borettslaget Skårer I (orgnr. 953004291) |
| **Antall enheter** | 116 |
| **Styrets e-post** | skarer1brl@gmail.com |
| **Styreleder** | Amela Velicanin (97032604) |

| | |
|---|---|
| **Forsikring** | Protector Forsikring ASA (Polise 3822303) |
| **Festet tomt** | Nei |
| **Gnr/Bnr** | 101/19 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| **Styregodkjenning** | Ja |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 224 423,00 | **Andre inntekter** | kr 77,00 |
| **Formue** | kr 16 908,00 | **Utgifter** | kr 12 944,00 |

## Merknader

Ved dyrehold skal styret søkes.

I hht styret i Borettslaget Skårer I følger ikke garasjeplasser eller parkeringsplass ved salg av bolig. Disse går tilbake til borettslaget for fordeling. De som har kategori "eier parkeringsplass" eller "eier garasje" følger heller ikke ved salg.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

Styret har egen e-post adresse: skarer1brl@gmail.com

Fyring (oppvarming) er inkludert i felleskostnadene. I tillegg har 36 andeler varmtvann inkludert i felleskostnadene mot et ekstra tillegg i felleskostnadene.

# Vedtekter
# for
# Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den og sist endret i ordinær generalforsamling 20.05.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**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.

(4) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det lov med dyrehold i borettslaget, kan styret i særlige tilfeller, nekte dyrehold dersom dyreholdet viser seg å være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

## 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 hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. Generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

## § 1 FORMÅL

**§ 1-1** Borettslaget Skårer I er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Med andelseiere menes foruten andelseieren selv, hans husstand, og andre personer som f.eks. besøkende og fremleietakere.

## § 2 ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. Iht. lov om skadeerstatting av 13. juni 1969.

**§ 2-2** Barn og ungdom under 18 år plikter å erstatte skade som de volder forsettlig eller uaktsomt, for så vidt det finnes rimelig under hensyn til alder, utvikling, utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.

**§ 2-3**

1. Foreldre plikter å erstatte skade voldt av barn og ungdom under 18 år, såfremt de har latt det mangle på tilbørlig tilsyn eller på annen måte ikke har gjort det som etter forholdene er rimelig å kreve av dem for å hindre skadeforvoldelse.

2. Uansett egen skyld, svarer foreldre for skade voldt forsettlig eller uaktsomt av deres barn under 18 år som de bor sammen med og har omsorgen for. Erstatningssummen avhenger og settes ut i fra skadens omfang.

3. Det ansvar foreldre har etter denne paragraf, kan bestrides om det ville virke urimelig tyngende under hensyn til utvist adferd og forholdene ellers.

4. Skulle andre enn foreldrene ved mangel på tilsyn, ved annen forsømmelse av sin omsorgsplikt, pådra seg erstatningsansvar for skade voldt av barn eller ungdom, gjelder bestemmelsen i nr. 3 tilsvarende.

**§ 2-4** Den som er psykisk syk, bevisstløs eller befinner seg i en lignende forstyrrelse av sinnstilstanden, plikter å erstatte den skade hen volder for så vidt det finnes rimelig under hensyn til utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers. Var skadevolderen selvforskyldt brakt i en forbigående tilstand som nevnt, har han det ansvar som ellers ville følge av alminnelige erstatningsregler.

## §3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

**§ 3-1** Styret har ansvaret for fellesareal gjennom et omfattende og forpliktende regelverk. Fellesareal er trappeoppganger og felles boder, vaskerom og gamle søppelsjakter i kjellere. Trappeoppganger er rømningsveier for oss ved brann. Det skal derfor ikke oppbevares ting og sko i trappeoppganger. Dette vi kan snuble i det under en evt. brann. Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Under trappa kan en kun ha barnevogner. Sykler og leker for sesongen skal plasseres i felles bodene. Felles bodene skal brukes til sykler, sesongens leker etc. Det er forbudt å oppbevare møbler, bildekk, avfall, ved etc. i disse rommene.

Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Videre kan det ikke oppbevares mer enn 5 liter brannfarlige varer til sammen på et matrikkelnummer. Dersom mopeder etc. henstilles i kjeller eller fellesrom, må bensintank og batteri framonteres. Røyking og bruk av åpen flamme er også forbudt i kjeller og oppgang.

Alle ting som settes i fellesarealer skal være permanent og tydelig merket med enten leilighetsnummer eller navn. Dersom dette ikke følges vil det bli fjernet når vi har container eller rydder under dugnaden. Gjenstander som kan ha verdi blir stort sett mellomlagret inntil eierne kontakter styret. Det som ser ut som søppel blir hevet rett i containeren. Som det kommer frem av husordensreglene så tar ikke borettslaget noe som helst ansvar for gjenstander lagret i strid mot husordensreglene på fellesarealene, så det nytter ikke å be om erstatning.

Om gjenstander blir plassert utenom anviste plasser, der de ikke ”hører hjemme”, vil lapp med varsel bli satt opp i gjeldende oppgang, med en 2 ukers frist for fjerning. Om det ikke er fjernet innen fristen, kan det kastes det for eiers regning.

**§ 3-2** For å hindre uvedkommende adgang, skal kjellerdører og boddører alltid være låst. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates. Lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdørene være låst hele døgnet. Vinduer og dører på andre fellesarealer som er satt opp for lufting skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendighet stå åpen om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

**§ 3-3** Markiser, skilter, og andre fasadeendringer må ikke gjøres uten godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere varmepumper, parabolantenner på balkonger, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom.

**§ 3-4** Beboer har ansvar for at snø og is ikke kommer inn på verandaene, ellers blir andelseieren erstatningspliktig for evt. skader.

**§ 3-5** I henhold til brannforskriftene skal det minimum være 1 brannvarsler pr. leilighet, som er tilkoblet felles brannalarmanlegg. Brannslukker skal følge leilighet ved skifte av eier. Det er også godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

**§ 3-6** Grilling med åpen flamme er ikke tillatt på balkongene. Grilling på borettslagets uteområder skal foregå på grillplassene, eller i god avstand til blokkene. Ved ekstra tørre og varme dager, vis ekstra varsomhet.

**§ 3-7** For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden: vår og høst.

**§ 3-8** Som husordensregler gjelder også de til enhver tid instrukser og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formynder. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantenner osv.

**§ 3-9** Sigarettsneiper skal ikke under noen omstendigheter kastes ut av vinduer eller balkonger, da dette medfører forsøpling av naboenes balkong og borettslagets plener. Slikt kan også medføre brannfare.

## §4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

### § 4-1 Fremleie

Framleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

Det tillates fremleie for ett år av gangen. Forøvrig vises til borettslagsloven.

### §4-2 Korttidsleie.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## § 5 RO I LEILIGHETENE

Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal derfor være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke utføres aktiviteter som kan medføre ekstra støy for naboene, så som banking og boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikkøvelser, etter kl. 20.00 hverdager, og kl. 18.00 lørdag, søndag og helligdager.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke til naboene. Sett gjerne opp et nabovarsel i oppgangen med leilighetsnummer og telefonnummer.

## §6 DYREHOLD

**§ 6-1** Det er tillatt å holde hund eller innekatt i borettslaget. Ved anskaffelse av hund eller innekatt skal melding om dette sendes til styret. Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

**§ 6-2** Dyrehold ellers skal ikke på noen måte være til sjenanse for naboene.

**§ 6-3** Mating av fugler på balkong eller borettslagets uteområder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og lignende.

## § 7 SENTRALFYR, SANITÆRE ANLEGG, RØRLEDNINGER O.L.

Generelt skal ingen utføre arbeid/vedlikehold eller lignende på disse installasjonene. Dette skal utføres av godkjent fagmann. Brudd på dette vil medføre erstatningsansvar ved skade.

**§ 7-1** Borettslagene har fyring med sentralvarmeanlegg. Disse er på ca. fra september til april. For å få maksimal utnyttelse av varmen skal hver radiator luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start (styret kan være behjelpelig). Alle som bor i 1. og 4. etasje og har radiator på badet, skal la denne stå på kontinuerlig.

**§ 7-2** De opprinnelige terrazzogulvene på badene er av en slik art at de trekker fuktighet over tid. Dusjing og annet vannsøl er derfor ikke tillatt direkte på badegulvet da dette etter en viss tid vil gi fuktighet i leiligheten under.

**§ 7-3** Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvilstilfeller med Styret i borettslaget, som vil ta det videre med vaktmester.

**§ 7-4** For å minske skadeomfanget ved evt. lekkasjer/skader, er beboerne pliktig å vite hvor de respektive stoppekraner til vann og radiator er for sin leilighet. Dette skal være tydelig merket på kranene i taket i kjellerne. Alle leiligheter har en stoppekran for vann på badet.

**§ 7-5** Beboerne er også pliktige til å rense sluk/avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

## § 8 AVFALL

Beboerne skal kildesortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sitt søppelnedkast. Grå luke for restavfall, grønn luke for papp/papir (ikke større biter enn A4)

Spesialavfall som el-avfall, batterier, glass, komfyr, kjøleskap, dekk m.m. er det spesielle oppsamlingsplasser for i kommunen, og dette avfallet skal plasseres der.

Gjenstander som skal kastes (komfyrer, dekk, el-avfall og lignende) og som er plassert "midlertidig" i fellesarealene i kjellerne, kan etter to -2- uker bli fraktet bort for eiers regning, ref. husordensreglene § 3-1.

Borettslaget leier inn konteinere etter behov, som plasseres ved hver blokk, og kan benyttes til avfall som ikke kommer inn under ovennevnte punkter.

## § 9 RENHOLD

**§ 9-1** Borettslaget har leid inn et renholdfirma som tar seg av regelmessig trappevask og rengjøring av fellesarealer i blokkene. Andelseier oppfordres til å si ifra til Styret om renholdet ikke er tilfredsstillende

**§ 9-2** Risting og lufting av tepper, sengetøy osv. er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger. Dette skal gjøres ved tørkestativene utendørs.

**§ 9-3** Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Det er heller ikke tillatt å tette igjen ventilene i veggene på kjøkken, bad og wc.

## § 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

**§ 10-1** Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Lørdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Vasking utenom disse tider og på helligdager er ikke tillatt. Vaskerom skal være rene, ryddige og luftet etter bruk, vaskemaskinene og sluk skal også rengjøres. Det er ikke tillatt å la tøy være i vaske-/tørkerommene etter at vasketiden er over. For å reservere vasketid skriver man seg opp på en liste som henger i vaskeriet.

**§ 10-2** Balkonger kan brukes til tørk av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndager og helligdager og over natten før slike dager.

## § 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

Tillitsvalgte, vaktmestere og andre som opptrer på vegne av borettslaget skal møtes med forståelse ved utøvelse av sine plikter og behandles med respekt.

## § 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

**§ 12-1** Parkering av biler og andre kjøretøyer på innkjørselsveier og langs boligblokkene er strengt forbudt. Unntak kan gjøres ved av -og pålessing i 10 minutter, samt inn/utflytting.

**§ 12-2** Parkering av biler på gjesteparkeringsplassene for fastboende er strengt forbudt.

**§ 12-3** Parkering skal kun skje på tilvist plass.
Elbilladeplassene i borettslaget reguleres av styret etter forespørsel

**§ 12-4** De tilviste parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av privatbiler.

**§ 12-5** Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.), kan ikke parkeres på borettslagets område uten skriftlig godkjenning fra styret.

**§ 12-6** Tilhengere eller båthengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område. Besøk av gjester med campingvogn, kan etter godkjenning av styret, i kort tid parkeres ved borettslagets garasjeanlegg.

**§ 12-7** Det pålegges beboerne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende. Parkeringskort som hver andelseier har mottatt av styret, skal legges godt synlig i frontruten på kjøretøyet. Gjesteparkering er begrenset til 3 døgn per besøkende.

**§ 12-8** Overtredelse vil medføre bot eller borttauing for eiers regning.

**§ 12-9** Tomgangskjøring er ikke tillatt iht. norsk lov. All snø og is bør derfor fjernes fra bilen før oppstart. Når man starter skal man umiddelbart kjøre ut av gården.

**§ 12-10** Alle biler som tilknytter seg en motorvarmerkontakt skal enten ha tidsur i bilen eller i stolpen. Det advares på det sterkeste mot å la strømførende gummikabler og skjøtekontakter henge ute. De representerer livsfare, spesielt for lekende barn. Kablene skal derfor fjernes når de ikke er i bruk. Motorvarmerboksene skal til enhver tid være låst. Overtredelse vil måtte medføre uvarslede frakoblinger og eventuelt politianmeldelse.

## § 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten, og kan dermed føre til oppsigelse av leieforholdet.

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Skårer I Borettslag avholdes**
**09. april 2025 Kl. 18.30 på Bøndernes hus (ved Skårer Kirke).**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog 10.03.2025

Styret for Skårer I Borettslag

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

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

**1. Konstituering**
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
**1.1 Valg av møteleder**
**1.2 Opptak av navnefortegnelse**
**1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen**
**1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

**2. Styrets årsberetning for 2024**
Det vises til styrets årsberetning for 2024 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes

**3. Årsoppgjøret for 2024**
**3.1 Årsoppgjøret for 2024**
Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

**3.2 Anvendelse av årsresultatet**
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

**Forslag til vedtak:** Godkjent.

**4. Styrehonorar**

4.1 Styrehonorar
Styrehonoraret foreslås uendret kr 260 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjent.

**5. Innkomne forslag**

**5.1 Video-overvåking.** Fått inn ett forslag fra Milica Surbat på video-overvåking av fellesområder i borettslaget. Forslag om å sette opp kamera på utgangsdørene, mot parkeringsplass/søppelnedkast, og i fellesområdene i kjellerne.

**Styrets innstilling:** Det er noen regler som gjelder her – blant annet hos datatilsynet som må undersøkes, og det må innhentes flere tilbud om dette og få inn noen profesjonelle til å undersøke mulighetene. Økonomien til borettslaget har sett bedre dager, så vi må også avvente til vi har fått litt bedre råd og mulighet til å ta opp ett lån – som vi sannsynligvis må gjøre.

**Forslag til vedtak:** Ta i bruk BORI drift for å se på mulighetene for å innføre kameraovervåking i borettslaget, men avvente til 2026 tidligst.

**6. Valg av tillitsvalgte**

**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

**6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

**6.4 Valg av valgkomite**

**6.5 Valg av 3 delegater til BORIs generalforsamling**
Styreleder og 2 styremedlemmer

# Borettslaget Skårer I - Styrets årsberetning 2024

## Tillitsvalgte
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Amela Velicanin, Sigurds vei 2
Styremedlem, Håvard Pedersen, Sigurds vei 20
Styremedlem, Steinar Welle, Granittvegen 39A
Styremedlem, Elisabeth Skogsrud, Sigurds vei 2
Styremedlem, Anna Svendsen, Sigurds vei 8
Varamedlem, Lotte Pettersen, Sigurds vei 8
Varamedlem, Mona Vågenes, Sigurds vei 18
Varamedlem, Nadia Johansen, Sigurds vei 18

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Steinar Welle, Håvard Pedersen og Amelia Velicanin

## Selskapsinformasjon
Borettslaget Skårer I har organisasjonsnummer 953004291

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

## Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

## Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer:
953004291.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no
Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Borettslaget Skårer I , 953004291.
Postboks 323
2001 Lillestrøm

## Selskapet, eiendommen og bygningene
Borettslaget Skårer I ble stiftet 15.02.1961 og har organisasjonsnummer 952 004 291.

Borettslaget består av 116 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Sverres vei 1-5, Sigurds vei 2-10 og Sigurds vei 12-20

I tillegg har borettslaget 2 små lokaler, som er utleid til SuperRenhold (vaskefirma) og Stangnesgruppen (maler), samt ett lokale som benyttes som styrerom.

Det er fellesrom i alle oppgangene for sykler og barnevogner. Parkeringer, el-parkering og 16 garasjer til utleie. Det er ett felles fyringsanlegg i Sigurds vei 10 som fordeler varme til alle leilighetene. Det er også 1 fellesvaskeri i kjeller i alle blokkene. Eiendommen har gnr 101, bnr 19+22 i Lørenskog kommune.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser, tekniske anlegg og beboernes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 4. april.2024 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:
• Godkjenning av nye eiere
• Forkjøpsrett
• Bruksoverlating
• Budsjettering
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder er det oppdaget noen mangler i forhold til brannteknisk tilstandsanalyse, dette jobber styret med å utbedre.
• Løpende vedlikehold
• Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:
• Vedlikehold. Skiftet ut resten av stoppekranene som det er lekkasje på i kjeller. Utbedring av ladere på elbilplassen
•Tilstandsvurdering av bygningsmassen. Ingen bemerkninger på bygningsmassen per 2024
•Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.

Det er ikke planlagt noe vedlikehold ettersom det er utført omfattende vedlikehold de siste 10 årene.
•Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere.
Har service avtale med Norsk Brannvern om kontroll av røykvarslere (utenom de automatiske), brannslokkingsapparater og brannslanger. Avtale med Siemens/Safetel/Nedre Romerike brannvesen når det gjelder det automatiske brannvarslingsanlegget.
•Andre service avtaler. Envac har service på søppel-nedkastene. Avtale med Westby Lås AS når det gjelder utgangsdører og lås/nøkler til disse. Avtale med Rælingen El-installasjon angående det elektriske anlegget. Avtale med Elaway på el-billaderne.
•Møter. Har vært en del møter og befaringer med kommunen Skårersletta prosjektet og Skårer Parken prosjektet. Også noen møter med ØIE angående prosjektet Lørenskog Sentrum (som omhandler dumpa)
• Ekstraordinær generalforsamling. Ingen ekstraordinære generalforsamlinger. Beboermøter. Ett lite beboermøte etter Generalforsamlingen.
•Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider. Sendt ut noen informasjonsskriv og lagt ut diverse på facebooksiden Skårer 1 brl.
•Dugnad – velferdstiltak – juletrefest – grillfest – pensjonisttilstelninger. Dugnad med kaffe og kaker.
•Bomiljø – trafikkforhold. Har vært ny regulering av trafikken på grunn av arbeidet på Skårersletta. Styret har ikke fått noen klager på støy på grunn av dette, og føler at dette går greit. Dette fortsatte til slutten av 2024. Da ble også Sigurds vei åpnet.
•Omsetning av boliger. Har solgt noen boliger i fjor. 2-roms gikk for 3.2 millioner, 3-roms gikk for ca 3.5 millioner og 4 roms gikk for ca 3.9 millioner
•Annet som kan være av interesse. Skårerparken er ferdig, men det gjenstår en ekstra befaring angående beplantning og slikt bak Sigurds vei 2. El-bilplassene ble utvidet og strømtilførsel ble økt i 2024 slik at det skal bli bedre strømtilførsel til ladeboksene.
•Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

# Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 953.871,- og et årsresultat på kr -552.059,-

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
Avvik i note 1 – økt arbeidsgiveravgift i forhold til budsjett – kommer da av økt styrehonorar som ikke var budsjettert
Avvik i note 4 – Ikke budsjettert HMS avtalen med Bori.
Avvik i note 5 - skyldes i hovedsak utskifting av noen stoppekraner i kjeller og utvidelse av elbilanlegget. Vaktmestertjenesten for grøntområdet inngår også her, men er budsjettert under driftskostnader. Ble også noen ekstrautgifter på asfaltering av diverse hull og fartsdump i Sverres vei. Var også 5 unødvendige uttrykninger fra brannvesenet på 6543 kr hver.
Avvik i note 7 - De kommunale avgiftene har økt mer enn budsjettert.
Avvik i note 8 – Elektrisitet og Fjernvarme økte mer enn budsjettert.
Note 10 – Noe økning på grunn av indeksregulering. «Gressklipping» er ført opp i note 5 men budsjettert i note 10. Nøkler/skilt – økt noe i forhold til budsjettert, hovedsakelig mye reparasjon av dører som blir brukt feil.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2024 kr 1.032.013,-

Styret ser at det har blitt en del større utgifter enn budsjettert og måtte derfor øke husleien med 10% fra 1 januar 2025. Dette for å prøve å få økonomien til å bedre seg.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved egenkapital og låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet/balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

**Felleskostnader**
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

**Forsikringer**
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%. Borettslaget innhentet tilbud på forsikring i2021 og valgte Fremtind pga. god dekning og pris.

**Kommunale avgifter**
Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2024.

**Finanskostnader**
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

**Øvrig**
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

**Planlagt vedlikehold**
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

**Felleskostnader**
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Bygninger**
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 23272722. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.
Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.
Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

**Skadedyr**
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

**Ved skade**
For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## Bruksoverlating (utleie mm)
Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet. Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.
Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd
Telia (tidligere Get)
Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Tv-boks og ruter skal leveres og hentes hos Telia på Metro ved

flytting/innflytting av leilighet. Dette for å avslutte og inngå avtaler for beboer mot Telia.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 98 parkeringsplasser og 16 garasjer, som fordeles av styret etter venteliste. Søknad om plasser sendes til skarer1brl@gmail.com
- Alle parkeringsplasser som ikke er elbil-plass har motorvarmer som ikke kan benyttes som elbil-lader.
- Det er etablert faste ladetilbud for 22 biler samt 2 gjesteplasser som kan benyttes av alle beboere i tillegg til gjester. Dette driftes av Elaway med app. Er noen ledige plasser til leie.
-Det kan ikke monteres elbil-lader i garasjene, da det ikke er nok strøm til dette. Strømkursene er fordelt på flere garasjer.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Komplett drift om vaktmestertjeneste.

Inngangsnøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Hvis man mister en nøkler til inngangsdøra nederst i oppgangen må det øyeblikkelig varsles til styret, slik at denne kan slettes og ny nøkkel bestilles. Det er viktig at fargen inni den svarte plastdelen på nøkkel blir oppgitt slik at riktig nøkkel blir slettet og erstattet.

Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

Borettslaget har avtale med P-service om parkeringstjeneste.
Fellesvaskeriet er i Sverres vei 5, Sigurds vei 2 og Sigurds vei 12. Påfylling av vaskekort, samt kjøp av vaskekort skjer hos styret og betales på VIPPS.

Borettslagets styre har kontor i Sigurds vei 20, uten fast kontortid for øyeblikket.

Styret kan også kontaktes på telefon 9703260 før klokken 21.00 og e-post skarer1brl@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Borettslaget Skårer I**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 7 369 870 | 7 328 200 | 7 360 950 | 8 106 602 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 159 523 | 359 084 | 119 000 | 148 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **7 529 393** | **7 687 284** | **7 479 950** | **8 254 602** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 296 660 | 279 545 | 279 545 | 296 660 |
| Avskrivninger | 10 | 24 624 | 24 624 | 24 624 | 24 624 |
| Konsulenttjenester | 4 | 215 890 | 213 128 | 237 298 | 251 999 |
| Kontingenter | 5 | 47 334 | 47 334 | 54 000 | 47 600 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 988 130 | 830 313 | 592 999 | 274 000 |
| Forsikringer | | 300 407 | 225 173 | 245 000 | 261 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 1 862 384 | 1 463 562 | 1 689 999 | 2 000 000 |
| Energi og fyring | 7 | 1 407 148 | 1 307 704 | 1 100 000 | 1 409 999 |
| Kabel-TV og telefoni | | 649 050 | 655 628 | 663 000 | 686 556 |
| Driftskostnader | 8 | 582 634 | 693 612 | 532 926 | 659 998 |
| Leiekostnader | | 2 988 | 0 | 0 | 3 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 198 272 | 166 670 | 143 087 | 186 800 |
| **Sum driftskostnader** | | **6 575 522** | **5 907 293** | **5 562 478** | **6 102 236** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **953 871** | **1 779 991** | **1 917 472** | **2 152 366** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 4 662 | 5 685 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 1 510 593 | 1 254 510 | 1 563 000 | 1 489 982 |
| **Sum finansposter** | | **-1 505 930** | **-1 248 825** | **-1 563 000** | **-1 489 982** |
| **Årsresultat** | | **-552 059** | **531 166** | **354 472** | **662 384** |
| Overført udekket tap | 12 | -552 059 | 531 166 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-552 059** | **531 166** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

**Borettslaget Skårer I**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10, 15 | 20 062 397 | 20 062 397 |
| Tomt | 10, 15 | 50 000 | 50 000 |
| Andre driftsmidler | 10 | 69 768 | 94 391 |
| Sum varige driftsmidler | | 20 182 164 | 20 206 788 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **20 182 164** | **20 206 788** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 697 297 | 772 648 |
| Kundefordringer | | 112 096 | 34 599 |
| Andre fordringer | | 0 | 9 530 |
| Sum fordringer | | 809 393 | 816 777 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 508 614 | 1 684 578 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 318 007** | **2 501 354** |
| **SUM EIENDELER** | | **21 500 171** | **22 708 142** |

# Balanse 31.12.2024

**Borettslaget Skårer I**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11 | 11 600 | 11 600 |
| Udekket tap | 12 | -5 941 551 | -5 389 492 |
| **Sum egenkapital** | | **-5 929 951** | **-5 377 892** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 15 | 25 696 051 | 26 069 203 |
| Borettsinnskudd | 14, 15 | 1 448 077 | 1 448 077 |
| Sum langsiktig gjeld | | 27 144 128 | 27 517 280 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 250 678 | 546 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 35 316 | 22 644 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 285 993 | 568 754 |
| **Sum gjeld** | | **27 430 122** | **28 086 034** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **21 500 171** | **22 708 142** |

Borettslaget Skårer I

Amela Velicanin
Styrets leder

Håvard Teksum Pedersen
Styremedlem

Elisabeth Skogsrud
Styremedlem

Steinar Welle
Styremedlem

Anna Svendsen
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.

**Note 1 Felleskostnader**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 5 216 469 | 5 513 480 | 5 211 591 | 5 942 332 |
| 3603 | Stipulerte renter | 1 563 994 | 1 132 704 | 1 563 000 | 1 489 982 |
| 3604 | Stipulerte avdrag | 340 422 | 468 288 | 339 999 | 393 728 |
| 3607 | Garasje | 34 656 | 32 188 | 34 656 | 64 056 |
| 3608 | Parkeringsplasser | 140 889 | 129 700 | 138 264 | 143 064 |
| 3631 | Fjernvarme | 73 440 | 51 840 | 73 440 | 73 440 |
| **Sum felleskostnader** | | **7 369 870** | **7 328 200** | **7 360 950** | **8 106 602** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 61 155 | 289 456 | 63 000 | 63 000 |
| Vaskeri | 23 298 | 21 720 | 20 000 | 20 000 |
| Nøkler/låser/skilt | 5 878 | 0 | 0 | 10 000 |
| El bil/ladeanlegg | 69 191 | 47 908 | 36 000 | 55 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **159 523** | **359 084** | **119 000** | **148 000** |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 260 000 | 245 000 | 245 000 | 260 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 36 660 | 34 545 | 34 545 | 36 660 |
| **Sum lønnskostnader** | **296 660** | **279 545** | **279 545** | **296 660** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 6 313 | 6 250 | 6 300 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | 180 915 | 173 378 | 180 999 | 189 999 |
| Andre forvaltningstjenester | 995 | 10 980 | 9 999 | 1 000 |
| Juridisk bistand | 0 | 13 500 | 25 000 | 25 000 |
| Teknisk bistand | 0 | 9 021 | 15 000 | 0 |
| HMS | 27 667 | 0 | 0 | 29 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **215 890** | **213 128** | **237 298** | **251 999** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kontingent NBBL | 6 734 | 47 334 | 54 000 | 7 000 |
| Kontingent BORI | 40 600 | 0 | 0 | 40 600 |
| **Sum kontingenter** | **47 334** | **47 334** | **54 000** | **47 600** |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 25 073 | 6 783 | 20 000 | 15 000 |
| Vedlikehold VVS | 385 506 | 200 696 | 150 000 | 15 000 |
| Vedlikehold elektro | 168 282 | 412 758 | 10 000 | 15 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 101 560 | 4 705 | 15 000 | 15 000 |
| Vedlikehold vaskeri | 27 526 | 27 957 | 5 000 | 25 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 231 814 | 141 566 | 146 000 | 140 000 |
| Dugnadskostnader | 762 | 2 088 | 2 000 | 2 000 |
| Vedlikehold avfallsug anlegg | 37 607 | 33 761 | 35 000 | 35 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 10 000 | 0 | 9 999 | 12 000 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 0 | 0 | 200 000 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **988 130** | **830 313** | **592 999** | **274 000** |

**Note 7 Energi og fyring**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 163 565 | 150 425 | 100 000 | 159 999 |
| Fjernvarme | 1 243 583 | 1 157 279 | 1 000 000 | 1 250 000 |
| **Sum energi og fyring** | **1 407 148** | **1 307 704** | **1 100 000** | **1 409 999** |

**Note 8 Driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 94 395 | 224 711 | 73 464 | 99 999 |
| Renholdstjenester | 212 118 | 195 000 | 204 999 | 204 999 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 276 122 | 203 542 | 200 000 | 280 000 |
| Gressklipping | 0 | 70 359 | 54 463 | 75 000 |
| **Sum driftskostnader** | **582 634** | **693 612** | **532 926** | **659 998** |

**Note 9 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader ladeanlegg | 0 | 9 696 | 6 488 | 10 000 |
| Skadedyrbekjempelse | 9 408 | 6 257 | 6 600 | 10 000 |
| Søppeltømming/container | 51 698 | 56 573 | 45 000 | 60 000 |
| Lyspærer, sikringer etc | 0 | 12 340 | 0 | 10 000 |
| Verktøy og redskaper | 4 671 | 1 228 | 0 | 1 500 |
| Nøkler, låser og skilt | 45 643 | 45 356 | 35 000 | 45 000 |
| Annet driftsmateriale | 0 | 0 | 15 000 | 0 |
| Kontorrekvisita | 548 | 299 | 0 | 500 |
| Lisenser/software | 59 275 | 0 | 0 | 10 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 3 656 | 9 999 | 10 000 |
| Generalforsamling/årsmøte | 19 011 | 19 036 | 10 000 | 20 000 |
| Velferdskostnader | 0 | 0 | 5 000 | 2 000 |
| Øredifferanser | -1 | -1 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 8 020 | 8 031 | 10 000 | 7 800 |
| Konstaterte tap på fordringer | 0 | 4 200 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftskostnader** | **198 272** | **166 670** | **143 087** | **186 800** |

**Note 10 Anleggsmidler**

| | Tomt | Vaskemaskin | Bygninger |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 50 000 | 123 119 | 20 062 397 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | |
| Årets avgang | 0 | 0 | |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 50 000 | 123 119 | 20 062 397 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 53 351 | |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 50 000 | 69 767 | 20 062 397 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 1960 | 2022 | 1960 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 |

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 11 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 11 600 fordelt på 116 à kr. 100.

**Note 12 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -5 389 492 | -5 920 658 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -552 059 | 531 166 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -5 941 551 | -5 389 492 |

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 13 Pantelån**

| | | |
|---|---|---|
| **BOLIGBANKEN ASA** | | |
| Renter 31.12.24: 1,99%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2022 | 27 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 930 735 | |
| Nedbetalt i år | 373 152 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 25 696 113 |
| Beregnet innfrielsesdato: 21.04.2052 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **25 696 113** |

**Note 14 Borettsinnskudd**

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

**Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 27 144 128 | 27 517 280 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 20 112 397 | 20 112 397 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 28 080 400 | 28 080 400 |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 16 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Depositum | 18 600 | 18 600 |
| Påløpt rente | 4 080 | 4 044 |
| Andre påløpte kostnader | 12 636 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **35 316** | **22 644** |

Andre påløpte kostnader gjelder faktura for strøm desember, med forfall i 2025.

**Note 17 Disponible midler**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **1 932 601** | **1 901 446** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | -552 059 | 531 166 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 24 624 | 24 624 |
| Årets investeringer | 0 | 58 404 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -373 152 | -439 021 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 0 | -27 210 |
| B. Årets endring i disponible midler | -900 587 | 147 963 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 032 013** | **2 049 409** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 1 318 007 | 2 501 354 |
| - Kortsiktig gjeld | 285 993 | 568 754 |
| **= Disponible midler 31.12** | **1 032 013** | **1 932 601** |

# 12 Årsoppgjør 2024.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Velicanin, Amela** | **2025-02-21** |

Identifikasjon




Velicanin, Amela

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Skogsrud, Elisabeth** | **2025-02-23** |

Identifikasjon




Skogsrud, Elisabeth

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Svendsen, Anna** | **2025-02-21** |

Identifikasjon




Svendsen, Anna

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Welle, Steinar** | **2025-02-21** |

Identifikasjon




Welle, Steinar

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Pedersen, Håvard Teksum** | **2025-02-27** |

Identifikasjon




Pedersen, Håvard Teksum

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

Til generalforsamlingen i Skårer I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer I Borettslag som viser et underskudd på NOK 552 059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2025
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
03.03.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

buypass

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

*03.03.2025 20:51:39*

***Signaturmetode***

*Norwegian Buypass*

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

# Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

## § 1 FORMÅL

**§ 1-1** Borettslaget Skårer I er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Med andelseiere menes foruten andelseieren selv, hans husstand, og andre personer som f.eks. besøkende og fremleietakere.

## § 2 ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. Iht. lov om skadeerstatting av 13. juni 1969.

**§ 2-2** Barn og ungdom under 18 år plikter å erstatte skade som de volder forsettlig eller uaktsomt, for så vidt det finnes rimelig under hensyn til alder, utvikling, utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.

**§ 2-3**

1. Foreldre plikter å erstatte skade voldt av barn og ungdom under 18 år, såfremt de har latt det mangle på tilbørlig tilsyn eller på annen måte ikke har gjort det som etter forholdene er rimelig å kreve av dem for å hindre skadeforvoldelse.

2. Uansett egen skyld, svarer foreldre for skade voldt forsettlig eller uaktsomt av deres barn under 18 år som de bor sammen med og har omsorgen for. Erstatningssummen avhenger og settes ut i fra skadens omfang.

3. Det ansvar foreldre har etter denne paragraf, kan bestrides om det ville virke urimelig tyngende under hensyn til utvist adferd og forholdene ellers.

4. Skulle andre enn foreldrene ved mangel på tilsyn, ved annen forsømmelse av sin omsorgsplikt, pådra seg erstatningsansvar for skade voldt av barn eller ungdom, gjelder bestemmelsen i nr. 3 tilsvarende.

**§ 2-4** Den som er psykisk syk, bevisstløs eller befinner seg i en lignende forstyrrelse av sinnstilstanden, plikter å erstatte den skade hen volder for så vidt det finnes rimelig under hensyn til utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers. Var skadevolderen selvforskyldt brakt i en forbigående tilstand som nevnt, har han det ansvar som ellers ville følge av alminnelige erstatningsregler.

## §3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

**§ 3-1** Styret har ansvaret for fellesareal gjennom et omfattende og forpliktende regelverk. Fellesareal er trappeoppganger og felles boder, vaskerom og gamle søppelsjakter i kjellere. Trappeoppganger er rømningsveier for oss ved brann. Det skal derfor ikke oppbevares ting og sko i trappeoppganger. Dette vi kan snuble i det under en evt. brann. Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Under trappa kan en kun ha barnevogner. Sykler og leker for sesongen skal plasseres i felles bodene. Felles bodene skal brukes til sykler, sesongens leker etc. Det er forbudt å oppbevare møbler, bildekk, avfall, ved etc. i disse rommene.

Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Videre kan det ikke oppbevares mer enn 5 liter brannfarlige varer til sammen på et matrikkelnummer. Dersom mopeder etc. henstilles i kjeller eller fellesrom, må bensintank og batteri framonteres. Røyking og bruk av åpen flamme er også forbudt i kjeller og oppgang.

Alle ting som settes i fellesarealer skal være permanent og tydelig merket med enten leilighetsnummer eller navn. Dersom dette ikke følges vil det bli fjernet når vi har container eller rydder under dugnaden. Gjenstander som kan ha verdi blir stort sett mellomlagret inntil eierne kontakter styret. Det som ser ut som søppel blir hevet rett i containeren. Som det kommer frem av husordensreglene så tar ikke borettslaget noe som helst ansvar for gjenstander lagret i strid mot husordensreglene på fellesarealene, så det nytter ikke å be om erstatning.

Om gjenstander blir plassert utenom anviste plasser, der de ikke ”hører hjemme”, vil lapp med varsel bli satt opp i gjeldende oppgang, med en 2 ukers frist for fjerning. Om det ikke er fjernet innen fristen, kan det kastes det for eiers regning.

**§ 3-2** For å hindre uvedkommende adgang, skal kjellerdører og boddører alltid være låst. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates. Lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdørene være låst hele døgnet. Vinduer og dører på andre fellesarealer som er satt opp for lufting skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendighet stå åpen om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

**§ 3-3** Markiser, skilter, og andre fasadeendringer må ikke gjøres uten godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere varmepumper, parabolantenner på balkonger, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom.

**§ 3-4** Beboer har ansvar for at snø og is ikke kommer inn på verandaene, ellers blir andelseieren erstatningspliktig for evt. skader.

**§ 3-5** I henhold til brannforskriftene skal det minimum være 1 brannvarsler pr. leilighet, som er tilkoblet felles brannalarmanlegg. Brannslukker skal følge leilighet ved skifte av eier. Det er også godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

**§ 3-6** Grilling med åpen flamme er ikke tillatt på balkongene. Grilling på borettslagets uteområder skal foregå på grillplassene, eller i god avstand til blokkene. Ved ekstra tørre og varme dager, vis ekstra varsomhet.

**§ 3-7** For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden: vår og høst.

**§ 3-8** Som husordensregler gjelder også de til enhver tid instrukser og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formynder. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantenner osv.

**§ 3-9** Sigarettsneiper skal ikke under noen omstendigheter kastes ut av vinduer eller balkonger, da dette medfører forsøpling av naboenes balkong og borettslagets plener. Slikt kan også medføre brannfare.

## §4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

### § 4-1 Fremleie

Framleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

Det tillates fremleie for ett år av gangen. Forøvrig vises til borettslagsloven.

### §4-2 Korttidsleie.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## § 5 RO I LEILIGHETENE

Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal derfor være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke utføres aktiviteter som kan medføre ekstra støy for naboene, så som banking og boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikkøvelser, etter kl. 20.00 hverdager, og kl. 18.00 lørdag, søndag og helligdager.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke til naboene. Sett gjerne opp et nabovarsel i oppgangen med leilighetsnummer og telefonnummer.

## §6 DYREHOLD

**§ 6-1** Det er tillatt å holde hund eller innekatt i borettslaget. Ved anskaffelse av hund eller innekatt skal melding om dette sendes til styret. Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

**§ 6-2** Dyrehold ellers skal ikke på noen måte være til sjenanse for naboene.

**§ 6-3** Mating av fugler på balkong eller borettslagets uteområder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og lignende.

## § 7 SENTRALFYR, SANITÆRE ANLEGG, RØRLEDNINGER O.L.

Generelt skal ingen utføre arbeid/vedlikehold eller lignende på disse installasjonene. Dette skal utføres av godkjent fagmann. Brudd på dette vil medføre erstatningsansvar ved skade.

**§ 7-1** Borettslagene har fyring med sentralvarmeanlegg. Disse er på ca. fra september til april. For å få maksimal utnyttelse av varmen skal hver radiator luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start (styret kan være behjelpelig). Alle som bor i 1. og 4. etasje og har radiator på badet, skal la denne stå på kontinuerlig.

**§ 7-2** De opprinnelige terrazzogulvene på badene er av en slik art at de trekker fuktighet over tid. Dusjing og annet vannsøl er derfor ikke tillatt direkte på badegulvet da dette etter en viss tid vil gi fuktighet i leiligheten under.

**§ 7-3** Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvilstilfeller med Styret i borettslaget, som vil ta det videre med vaktmester.

**§ 7-4** For å minske skadeomfanget ved evt. lekkasjer/skader, er beboerne pliktig å vite hvor de respektive stoppekraner til vann og radiator er for sin leilighet. Dette skal være tydelig merket på kranene i taket i kjellerne. Alle leiligheter har en stoppekran for vann på badet.

**§ 7-5** Beboerne er også pliktige til å rense sluk/avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

## § 8 AVFALL

Beboerne skal kildesortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sitt søppelnedkast. Grå luke for restavfall, grønn luke for papp/papir (ikke større biter enn A4)

Spesialavfall som el-avfall, batterier, glass, komfyr, kjøleskap, dekk m.m. er det spesielle oppsamlingsplasser for i kommunen, og dette avfallet skal plasseres der.

Gjenstander som skal kastes (komfyrer, dekk, el-avfall og lignende) og som er plassert "midlertidig" i fellesarealene i kjellerne, kan etter to -2- uker bli fraktet bort for eiers regning, ref. husordensreglene § 3-1.

Borettslaget leier inn konteinere etter behov, som plasseres ved hver blokk, og kan benyttes til avfall som ikke kommer inn under ovennevnte punkter.

## § 9 RENHOLD

**§ 9-1** Borettslaget har leid inn et renholdfirma som tar seg av regelmessig trappevask og rengjøring av fellesarealer i blokkene. Andelseier oppfordres til å si ifra til Styret om renholdet ikke er tilfredsstillende

**§ 9-2** Risting og lufting av tepper, sengetøy osv. er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger. Dette skal gjøres ved tørkestativene utendørs.

**§ 9-3** Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Det er heller ikke tillatt å tette igjen ventilene i veggene på kjøkken, bad og wc.

## § 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

**§ 10-1** Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Lørdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Vasking utenom disse tider og på helligdager er ikke tillatt. Vaskerom skal være rene, ryddige og luftet etter bruk, vaskemaskinene og sluk skal også rengjøres. Det er ikke tillatt å la tøy være i vaske-/tørkerommene etter at vasketiden er over. For å reservere vasketid skriver man seg opp på en liste som henger i vaskeriet.

**§ 10-2** Balkonger kan brukes til tørk av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndager og helligdager og over natten før slike dager.

## § 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

Tillitsvalgte, vaktmestere og andre som opptrer på vegne av borettslaget skal møtes med forståelse ved utøvelse av sine plikter og behandles med respekt.

## § 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

**§ 12-1** Parkering av biler og andre kjøretøyer på innkjørselsveier og langs boligblokkene er strengt forbudt. Unntak kan gjøres ved av -og pålessing i 10 minutter, samt inn/utflytting.

**§ 12-2** Parkering av biler på gjesteparkeringsplassene for fastboende er strengt forbudt.

**§ 12-3** Parkering skal kun skje på tilvist plass.
Elbilladeplassene i borettslaget reguleres av styret etter forespørsel

**§ 12-4** De tilviste parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av privatbiler.

**§ 12-5** Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.), kan ikke parkeres på borettslagets område uten skriftlig godkjenning fra styret.

**§ 12-6** Tilhengere eller båthengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område. Besøk av gjester med campingvogn, kan etter godkjenning av styret, i kort tid parkeres ved borettslagets garasjeanlegg.

**§ 12-7** Det pålegges beboerne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende. Parkeringskort som hver andelseier har mottatt av styret, skal legges godt synlig i frontruten på kjøretøyet. Gjesteparkering er begrenset til 3 døgn per besøkende.

**§ 12-8** Overtredelse vil medføre bot eller borttauing for eiers regning.

**§ 12-9** Tomgangskjøring er ikke tillatt iht. norsk lov. All snø og is bør derfor fjernes fra bilen før oppstart. Når man starter skal man umiddelbart kjøre ut av gården.

**§ 12-10** Alle biler som tilknytter seg en motorvarmerkontakt skal enten ha tidsur i bilen eller i stolpen. Det advares på det sterkeste mot å la strømførende gummikabler og skjøtekontakter henge ute. De representerer livsfare, spesielt for lekende barn. Kablene skal derfor fjernes når de ikke er i bruk. Motorvarmerboksene skal til enhver tid være låst. Overtredelse vil måtte medføre uvarslede frakoblinger og eventuelt politianmeldelse.

## § 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten, og kan dermed føre til oppsigelse av leieforholdet.

# Vedtekter
# for
# Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den og sist endret i ordinær generalforsamling 20.05.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**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.

(4) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det lov med dyrehold i borettslaget, kan styret i særlige tilfeller, nekte dyrehold dersom dyreholdet viser seg å være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

## 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 hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. Generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# P R O T O K O L L

Fra ordinær generalforsamling i Skårer I Borettslag avholdt 09. april 2025
Kl. 18.30 på Bøndernes hus (ved Skårer Kirke)

Møtet ble åpnet av: Sølve Brekke

Fra forretningsfører BORI møtte: Sølve Brekke

Den oppsatte saksliste ble referert

**SAK 1 KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Sølve Brekke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 18 stemmeberettigede, 3 fullmakt totalt: 21 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Anna Svendsen ble valgt til sekretær.

Lotte Pettersen og Mona Vågenes til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

**SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024**

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

**SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap

Vedtak: Godkjent

**SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag: Styrehonoraret foreslås uendret kr 260 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Godkjent

**SAK 5 INNKOMNE SAKER**

**5.1 Video-overvåking.** Fått inn ett forslag fra Milica Surbat på video-overvåking av fellesområder i borettslaget. Forslag om å sette opp kamera på utgangsdørene, mot parkeringsplass/søppelnedkast, og i fellesområdene i
kjellerne.

**Styrets innstilling:** Det er noen regler som gjelder her – blant annet hos datatilsynet som må undersøkes, og det må innhentes flere tilbud om dette og få inn noen profesjonelle til å undersøke mulighetene. Økonomien til borettslaget har sett bedre dager, så vi må også avvente til vi har fått litt bedre råd og mulighet til å ta opp ett lån – som vi sannsynligvis må gjøre.

**Forslag til vedtak**: Ta i bruk BORI drift for å se på mulighetene for å innføre kameraovervåking i borettslaget, men avvente til 2026 tidligst.

Vedtak: Godkjent

**SAK 6 VALG**

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Amela Velicanin

B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Simo Knezevic og Steinar Welle

C) Valg av 3 varamedlem for 1 år

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

E) Valg av 3 delegater til BORIs BBLs generalforsamling.

Delegater som ble valgt: (Navn på delegat må påføres)

- Amela Velicanin
- Anna Svendsen
- Steinar Welle

Møtet ble hevet kl. 19:24

Protokollen undertegnes av:

| | |
|---|---|
| Sølve Brekke /s/ | Anna Svendsen /s/ |
| Møteleder valgt av generalforsamlingen | Sekretær valgt av generalforsamlingen |
| Mona E. Vågenes /s/ | Lotte Pettersen /s/ |
| Protokollvitne valgt av generalforsamlingen | Protokollvitne valgt av generalforsamlingen |

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

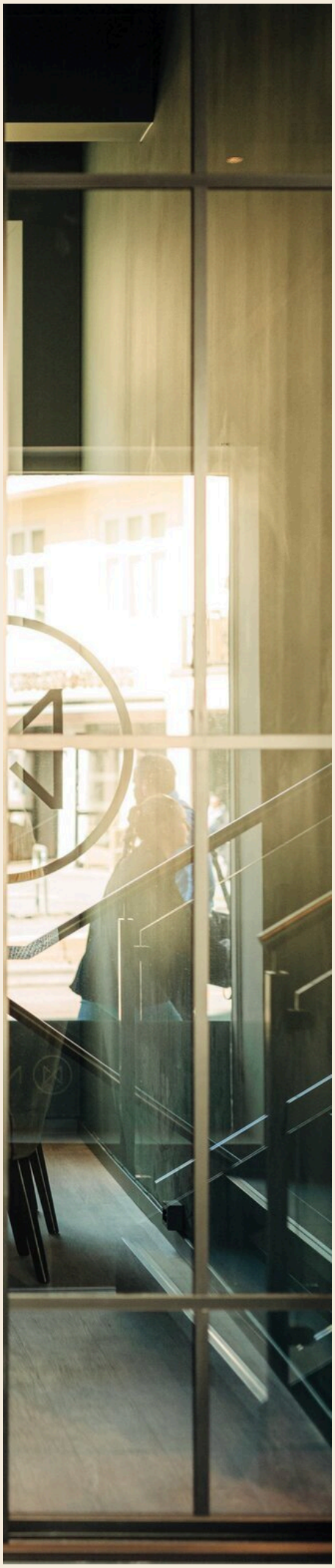
| | |
|---|---|
| Styreleder: | Amela Velicanin |
| Styremedlem: | Anna Svendsen |
| Styremedlem: | Steinar Welle |
| Styremedlem: | Håvard Pedersen |
| Styremedlem: | Simo Knezevic |

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 65-0296/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurds vei 10 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 19 (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:




**Donna Lilly Padilla**
Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517





**Kordian Zuraw**
Eiendomsmeglerfullmektig
BG30 Eiendomsmegling AS
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101


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