NORDVIK

Sverres vei 47

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sverres vei 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Vedlegg
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Egenerklæringsskjema
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms. Stor og solrik innglasset balkong. Parkering. Fjernvarme inkl. Sentralt og attraktivt!

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**9 361,-**
Totalpris	**3 877 765,-**
Fellesgjeld	**178 404,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 644,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sverres vei 47!
En lys og gjennomgående 3-roms med en god planløsning og store rom. Fra stuen har du tilgang til en vestvendt innglasset balkong på 11 kvm. Beliggenheten er sentral ved Lørenskog sentrum. Du finner alt du trenger like utenfor døren!

- Åpen og luftig stue
- Kjøkken i eget rom
- Bad med gulvvarme
- Separat toalettrom
- To romslige soverom
- To kjellerboder på totalt 8 kvm
- Parkeringsplass
- Vannbåren fjernvarme inkludert
- Rett ved Lørenskog sentrum bussterminal og Metro Senter
- Kun 12 minutter til Helsfyr og 20 minutter til Jernbanetorget

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
65-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 76 i Skårer 2 Borettslaget, org.nr. 950107472

Selger
Linn-Jeanett Baráth

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
178 404,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 868 404,- (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))
---
3 877 765,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 887 265,- (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: 11 kvm
Totalt BRA: 85 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue, To soverom, Entré, Kjøkken, Toalettrom, Bad
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 77 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 8 kvm.

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

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappegang til første etasje. Entréen er innbydende og sørger for et godt første inntrykk. 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. Fra stuen har du tilgang til en innglasset balkong på ca. 11 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom. Praktisk utformet og har rikelig med skap- og benkeplass. Den stilrene kjøkkeninnredningen har glatte grå fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Her er det gode flater å jobbe på. Kjøkkenet har nisjer til hvitevarer. Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i innredning.

Bad og toalettrom
Badet har fliser på gulv og vegger samt gulvvarme. Innredningen består av servantskap, speil med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegg-i-vegg med badet finner du et separat toalettrom.

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

Parkering
Leiligheten disponerer fast utendørs biloppstillingsplass. Det er tilgang til to felles ladebokser med totalt fire ladeuttak som kan benyttes fritt. Betaling foregår etter hvert forbruk. Borettslaget har gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
Bad og kjøkken ble pusset opp i 2011, stue ble tatt noen år senere.

Sammendrag selgers egenerklæring
Fullmektig selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Byggemåte
Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

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

Ventilasjon
-Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannledninger
-Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
-Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
-Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.

Avtrekk (Bad - 1. etasje)
-Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Overflater (Bad - 1. etasje)
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

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

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

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr | Følger ikke med boligen: Kjøleskap og vaskemaskin
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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 644,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: 4 514
Stipulerte avdrag: 368
Stipulerte renter: 762

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget ble stiftet 15.2.1961 og består av 140 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med følgende adresser Sverres vei 7-9, Sverres vei 31-39, Sverres vei 41-49 og Sigurds vei 15-19.

Forretningsførsel utføres av BORI.

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice.

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.

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 styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Ingen av medlemer har benyttet forkjøpsrett.

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.
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 178 404,-pr. 14.04.2026

HANDELSBANKEN 5,15%
Annuitetslån, Info pr 31.12.25
Total restgjeld: 23 199 343
Løpetid: 01.08.24 - 31.12.48

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 511 832 kr

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 989 928 kr

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dispensasjon kan gis dersom særskilte grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Skriftlig søknad må rettes til styret før dyret kan anskaffes.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP587292

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 813 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Områdene er opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 11 kvm. Balkongen har gode solforhold fra formiddag til tidlig kveld. Det er mulig å åpne deler av innglassingen og skyve den til siden, eller lukke igjen om man vil ha det

lunere. Ettersom at balkongen er innglasset kan den nytes store deler av året.

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
Ikke aktuelt.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger bevitnelse på innflytting for eiendommen datert 27.07.1964.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 16.06.1989.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

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 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1976/1556-1/8 16.03.1976 OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 270 000
Panthaver: AND EIERNE I BORETTSL V/LØRENSKOG BBL
LØPENR: 1483557
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Felleslån til borettslaget.

2010/69551-1/200 28.01.2010 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 31 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Felleslån til borettslaget.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Leiligheten vil bli rengjort før visning, men det vil ikke bli utført ytterligere utvask etter siste annonserte visning

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.
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.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 355,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 990,-
Markedspakke med bolighefte med Nordvik Ekstra L kr. 35 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Styling - HB interiør og boligstyling as kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 340,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 010,- 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 20. april 2026

Ansvarlig megler
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Megler 2
Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

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.

Sverres vei 47

Nabolaget Solheim - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 0.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	21 min 1.8 km

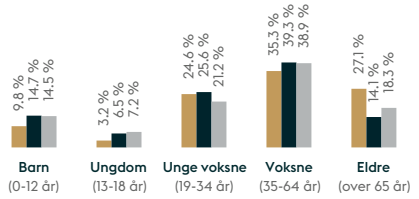
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	5 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	24 min 2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 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	5 min 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 0.8 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år... 75 barn	12 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	4 min
Lørenskog ishall bordtennis	6 min
SATS Metro	5 min
Condis Lørenskog	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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn-Jeanett Barath	9578-5999-4-1291720	2026-04-13 19:07:33

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Linn-Jeanett Baráth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Katalin Liv Barath

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Katalin Liv Barath

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP587292
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Dokumentasjon finnes.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 65-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linn-Jeanett Barath	**2026-04-13**

Identifikasjon

Linn-Jeanett Barath

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

Tilstandsrapport

Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 1962 | BRA-i: 66 m²

Kort om rapporten

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

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 31.03.2026

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

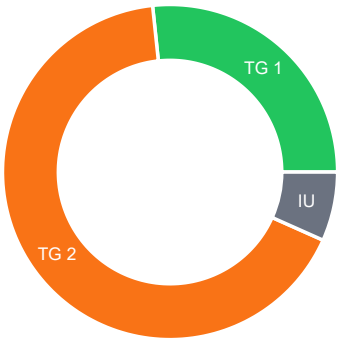
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

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

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (10)

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

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannledninger
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.

Avtrekk (Bad - 1. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)
Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Overflater (Bad - 1. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

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

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

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Dører

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Vestvendt innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Det foreligger våtromsgaranti for da badet ble pusset opp i regi av borettslaget.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
  Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon.
Sanitærutstyr: Klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.
- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.
  Konsekvens: Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i badet.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2014.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.
Spørsmål listet opp under er ikke stilt til eier, da befaringen ble utført med utlånt nøkkel.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ukjent

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Ukjent
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ukjent

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

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	66 m²	8 m²	11 m²	-

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1962)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	8 m²	-	8 m²	-
1. etasje	66 m²	-	11 m²	77 m²	-
Sum Leilighetsbygg	66 m²	8 m²	11 m²	85 m²	-

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
1. etasje	BRA-i: Stue, To soverom, Entré, Kjøkken, Toalettrom, Bad BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 6 m² og 2 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv, fliser og vinylbelegg.
Vegger:Tapetserte og malte overflater. Malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,49 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående stekeovn og kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ukjent

---

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurderingen er gjort etter kravene i 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.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: 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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-101/16/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 76

Eier adkomstdokumenter: Katalin Liv Barath

Hjemmelshaver: BORETTSLAGET SKÅRER 2

Kunde: Linn-Jeanett Baráth

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 31.03.2026

Tilstede ved befaring: Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: 14.04.2026

> *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.

Utførende

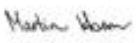
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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



Adresse	
Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281826**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150693926**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
227,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
275,22 kWh/m²	**37 770 kWh**



Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

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

Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

2013

Vedtekter for Borettslaget Skårer II



Borettslaget Skårer II

Org nr 950 107 472

Stiftet 15.02.1961

Har følgende adresser:

Sverresvei 7 – 9

Sverresvei 31 – 39

Sverresvei 41 – 49

Sigurdsvei 15 - 19

Vedtekter for

Borettslaget Skårer II

Org.nr. 950 107 472
tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.februar 1961 og sist endret på ordinær generalforsamling den 9.april 2013.

1. Innledende bestemmelser
- **1-1 Formål**
- **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

2. Andeler og andelseiere
- **2-1 Andeler og andelseiere**
- **2-2 Sameie i andel**
- **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

3. Forkjøpsrett
- **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
- **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
- **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

4. Borett og bruksoverlating
- **4-1 Boretten**
- **4-2 Bruksoverlating**

5. Vedlikehold
- **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
- **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

6. Pålegg om salg og fravikelse
- **6-1 Mislighold**
- **6-2 Pålegg om salg**
- **6-3 Fravikelse**

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
- **7-1 Felleskostnader**
- **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
8-2 Styrets oppgaver
8-3 Styrets vedtak
8-4 Representasjon og fullmakt
8-5 Borettslagets konto

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
9-5 Møteledelse og protokoll
9-6 Stemmerett og fullmakt
9-7 Vedtak på generalforsamlingen

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
10-2 Taushetsplikt
10-3 Mindretallsvern

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
11-2 Forholdet til borettslovene

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skårer II er et andelslag 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 Boligbyggelaget Romerike (BORI)som er forretningsfører. Borettslagets styre har kompetanse til å si opp og/ eller ansette forretningsfører etter "anbudsprinsippet".

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.

(6) Å eie bolig i borettslag betyr at man i hovedsak har de samme rettigheter som andre boligformer. Men fordi vi bor mange og tett og derfor kan influerer på naboen bomiljø, må det være visse retningslinjer for hva som er tillatt. Borettslaget har i sine husordensregler, se § 6, egne regler for dyrehold.

Dyrehold er tillatt.

Det må foreligge søknad til styret om godkjenning av dyrehold før dyret anskaffes.

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. Styret bestemmer om godkjenningen skal gis på årsbasis.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, vannrør, dusj/badekar.

(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) Andelseier har ansvar for å vedlikeholde leiligheten slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre andelseierne.

(8) Parabolantenner kan skade fasaden, de kan være en risiko for å falle ned, samt at de ikke er pene å se på. Av den grunn har borettslaget vedtatt å ha forbud mot private parabolantenner på borettslagets eiendom. Se husordensreglene § 3-3. På lik linje med markiser, kan parabol uansett ikke monteres uten forhåndsgodkjenning av styret.

Borettslaget håper alle kan få sine programønsker oppfylt gjennom felles kabelanlegg.

(9) 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.

(10) Balkongglassene: Dersom balkongglasset går i stykker, skal det meldes i fra til styret snarest. Skinnene som glassene er festet i, oppe og nede(i sporet), skal ikke kastes.

Dersom beboer kaster skinnene, må beboer selv dekke merutgiftene til reparasjonene.

(11) Bygningsmessige endringer: Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet eller badet/toalettet. På kjøkkenet er det kun tillatt og monter vifte med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, toalett og baderom, skal utføres i henhold til gjeldende våtroms norm. Tetting (membran) av våtroms flater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis. Det skal benyttes dørblad med spalter inn til våtrom for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

I år 2010 har borettslaget foretatt rørfornying av alle avløpsrør og sluk i borettslaget. Dette innebærer at når det skal foretas oppussing av bad må det monteres ny klemring i slukene, type Joti rehabring. Slukringen kan beboer/rørlegger kjøpe hos Olimb Rørfornying.

For og sikre at garantien på rørfornyingen blir ivaretatt må Olimb Rørfornying kontaktes i forkant av utskifting av sluk. Dette for å få informasjon om hvordan utskiftingen skal gjennomføres. Olimb Rørfornying kan nås på tlf. 69 26 69 00.

I henhold til gjeldene lovverk er rehabilitering av våtrom søknad pliktige dersom man bryter en branncelle. Dette innebærer at dersom man skal skifte sluk, og det blir hull ned til underliggende etasje er arbeidene søknadspliktige i henhold til plan og bygningsloven.

I henhold til gjeldene lovverk skal all rørlegger- og elektrikerarbeid utføres av autoriserte fagfolk.

Dersom det skal legges fliser på balkongen må det montere membran på gulv med nødvendig oppbrett på tilstøtende vegger. Dette for å ivareta fuktsikringene.
Membran og fliser må være godkjent for montering utendørs. Leggeanvisninger må følges.

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 andelseieren utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, rør til radiatoren, 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 døren til oppgangen 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 kan bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer fram til neste generalforsamlinger, dersom noen medlemmer trekker seg i perioden og varamedlemmene ikke kan tre inn som styremedlem. Det velges 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. For øvrige styremedlemmer 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styrets medlemmer må være andelseiere og bo i leiligheten.

(4) 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 møteleders 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.

8-5 Borettslagets konto
Styret skal ha innsynsrett, ikke disposisjonsrett, på borettslagets konto.

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.

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.

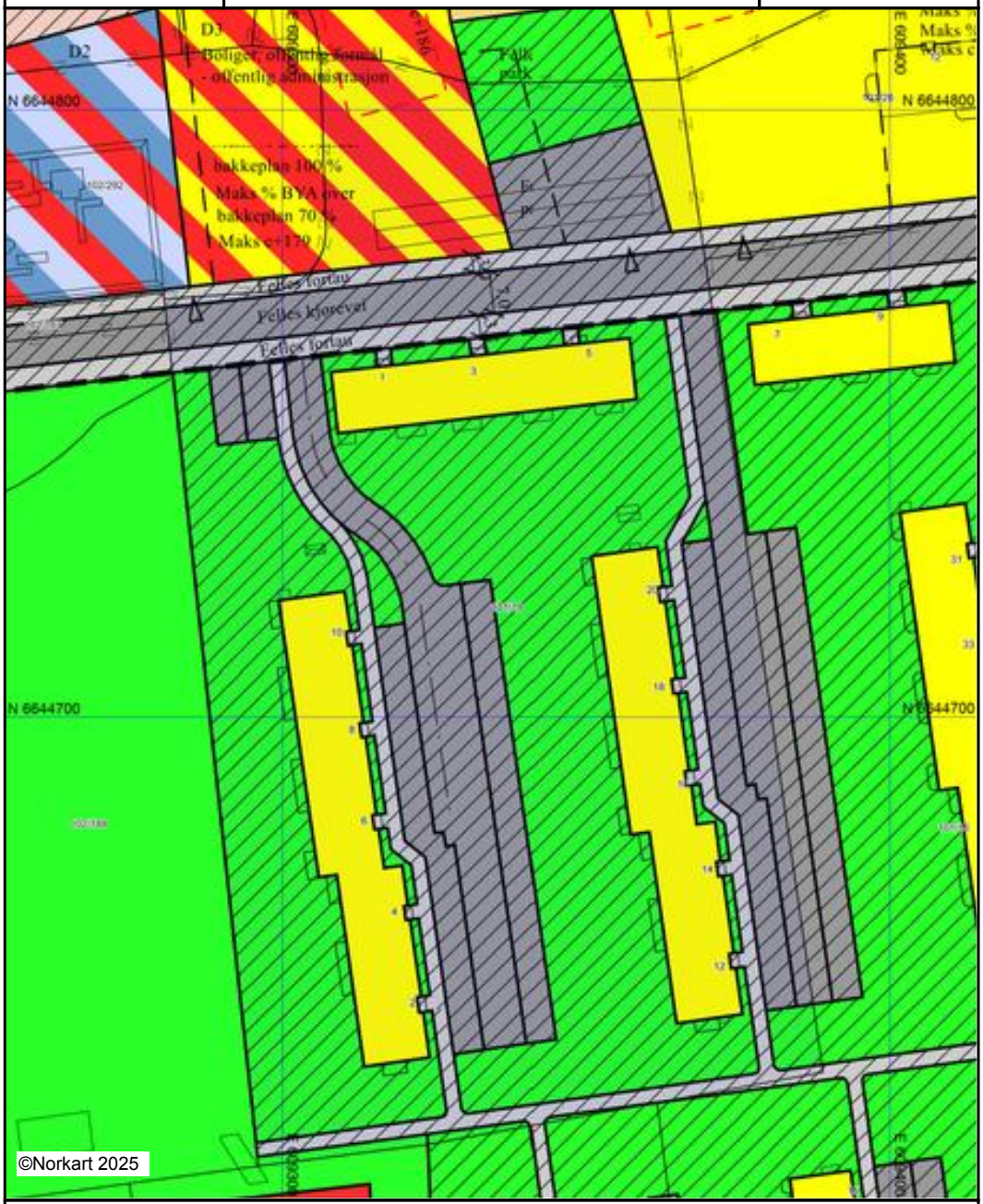
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/19
Adresse: Sverres vei 1
Utskriftsdato: 14.05.2025
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



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
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

13. april 1962.

B e v i t n e l s e.

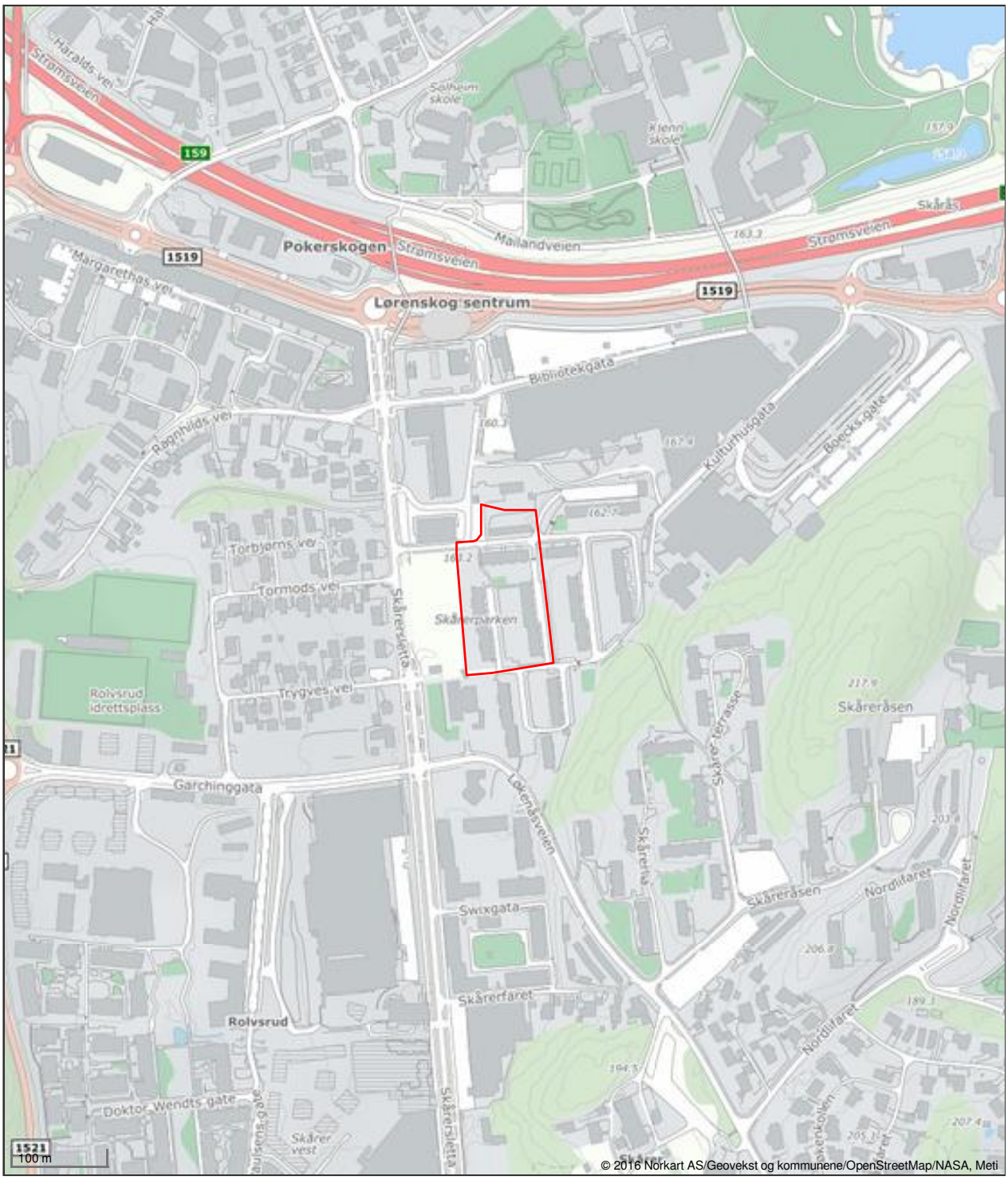
Det kan bevitnes at det er foretatt innflytting i nyoppførte blokker på eiendommen Skaarer I. (3 blokker tilsammen 116 leiligheter). Byggherre: Lørenskog Bolig- og byggelag.

Det gjenstår kun bagatellmessige arbeider.

H. A. Johnsen

Utskriftsdato: 14.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 101/19//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

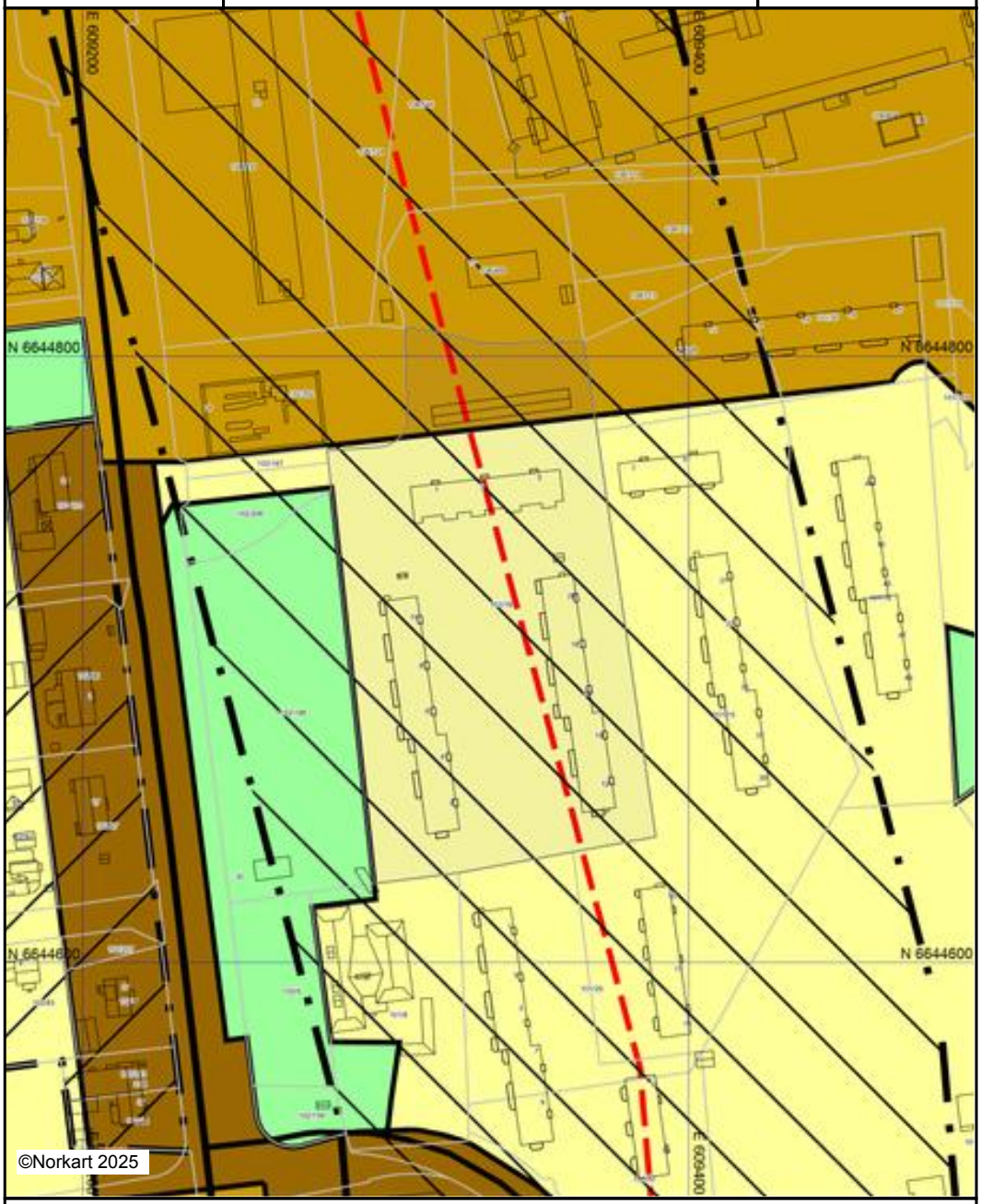
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/19
Adresse: Sverres vei 1
Utskriftsdato: 14.05.2025
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



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKÅRER II

Revidert utgave, vedatt på ordinær generalforsamling 9. mars 2000
(erstatter husordensreglene av 12. mars 1998).

§ 1. FORMÅL

Borettslaget Skårer II er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlige 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, dens 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 forsettelig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn med videre. (I henhold til lov om skade erstatning av 13. juni 1969).

§ 3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

§ 3-1 Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseier. Barnevogner, sykler, mopeder, motorsykler o.l skal settes på anviste plasser. Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Dersom mopeder etc. settes i kjeller/fellesrom, skal bensintank og batteri framonteres. Videre skal bensintank tømmes og luftes. Denne skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.

Ved oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige væsker/materialer må dette gjøres i henhold til offentlige bestemmelser. Styret anbefaler at det tas kontakt med det lokale brannvesen/vaktmester ved tvil.

Gjenstander som blir plassert utenom anviste plasser og gjenstander som ikke "hører hjemme" der de er plassert, blir kastet etter to uker uten varsel og 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 ytterdører være låst hele døgnet. Vinduer og dører (luftebalkonger) på fellesarealer som er satt opp for lufting, skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendigheter stå åpne om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

§3-3 Montering av markiser, utvendige persienner og andre fasadeendringer, må ikke gjøres uten godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkonger, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom.

§3-4 Snø og is skal fjernes fra balkongene. Andelseier kan stilles til ansvar ved eventuelle skader dersom dette ikke gjøres.

§3-5 I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler per leilighet. Denne skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at denne er i funksjon.

§3-6 Grilling med kull- eller gassgrill er ikke tillatt på balkongene. Bruk av slik type grill skal skje i god avstand fra borettslagets bygninger.

§3-7 For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden (vår og høst). Det er ikke tillatt å sykle på plener eller lekeplasser. Fotballsparking på lagets eiendom er forbudt.

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

§ 4. FREMLEIE

Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget
for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere påføres av fremleietager.Fremleietager tillates ikke å flytte inn før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

Fremleie godkjennes for et år ad gangen, for øvrig vises til borettslagsloven.

§ 5. RO I LEILIGHETENE

Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 06.00. Alle aktiviteter som kan medføre sjenerende støy for naboene, som banking, boring i vegger, tak og gulv, herunder også musikkøvelser, skal være avsluttet for klokken 21.00

På søn- og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke overfor naboene.

§ 6. DYREHOLD

§6-1 Det er ikke tillatt å holde hund eller katt, eller ha slik i pensjon. Dispensasjon kan gis dersom særskilte grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Skriftlig søknad må rettes til styret og godkjennelse, samt undertegnet egenerklæring om dyrehold må foreligge for dyret kan anskaffes.

Før en søknad kan godkjennes skal beboerne i den aktuelle oppgangen motta skriftlig informasjon om at søknad foreligger, og gis en rimelig svarfrist for tilbakemelding om eventuelle ulemper det bør tas hensyn til.

§6-2 En eventuell tillatelse til å holde dyr begrenses til å gjelde ett dyr pr. leilighet.

§6-3 Dyreeier plikter å vaksinere hund mot valpesyke, og katt mot kattepest. Vaksinasjonsattest må oversendes styret (helst sammen med søknad). Eier av hankatt plikter å kastrere denne.

§6-4 Etter spesiell tillatelse (skriftlig søknad til styret) kan det gis dispensasjon til at dyr kan nedkomme i leiligheten og at disse kan oppfostres. Med oppfostring menes avkom fra 0 dager til 8 uker. Etter denne tid må avkommet fjernes fra leiligheten.

§6-5 Det forutsettes at eier er kjent med politivedtekter om båndtvang og at disse overholdes. Hund/katt skal uansett føres i bånd innenfor borettslagets område.

§6-6 Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare dersom det har full kontroll over dyret. Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg. Ekskrementer må fjernes øyeblikkelig og hundepose/plastpose må benyttes.

§6-7 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong dersom innglassingen ikke er forsvarlig lukket.

§6-8 Eieren er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

§6-9 Egenerklæring om dyrehold betraktes som en del av husleiekontrakten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Brudd på denne bestemmelsen vil også resultere i øyeblikkelig inndragelse av tillatelsen til å holde dyr.

Dersom det fremføres berettiget klage på dyreholdet plikter eieren/andelseieren å fjerne dyret fra leiligheten, eller selv fraflytte denne dersom minnelig ordning ikke kan oppnås.

I tvistilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§6-10 Mating av fugler, insekter eller dyr, på eller fra balkong eller borettslagets uteområder, er ikke tillatt

§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 disse vil medføre erstatningsansvar ved skade.

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

§7-2 Baderomsgulvene 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 vaktmester.

§7-4 Beboer er også pliktig til å rense sluk / avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

For å minske skadeomfanget ved eventuelle skader/lekkasjer på vannrør/radiator, plikter beboerne å kontakte vaktmester umiddelbart. Alle leiligheter har en stoppekran for vann over sluket på badet.

§ 8. AVFALL

Beboer skal kilde sortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sin container.

Spesialavfall som batterier, glass, komfyrer, kjøleskap, dekk m.m. er det spesielle oppsamlingsplasser for i kommunen, og dette skal plasseres der. Dette gjelder også avfall som inneholder brennbare / selvantennende stoffer som olje, bensin, white spirit o.l.

Borettslagenes tilhenger plasseres til ulike tider ved hver blokk, og kan benyttes
til avfall som ikke kommer inn under ovennevnte punkter.

§ 9. RENHOLD

§9-1 Leieboerne skal vaske trappene og rekkverket fra og med sin etasje og ned til neste. Herunder også luftebalkongen og vindu / dør til denne i "halvetasjen" under der de bor, samt måke disse om vinteren. Dette gjøres en gang per uke vekselsvis med naboen(e) i samme etasje. Første etasje skal tilsvarende ha ansvar for inngangsdør og trappene ned til kjellerplatå. Kjellerplatået vaskes av oppgangens beboere en gang per uke på omgang.

§9-2 Risting og lufting av tepper, sengetøy osv er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger.

§9-3 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

§9-4 Det er ikke tillatt å koble elektrisk avtrekksvifte til luftekanalene i leiligheten.

§ 10. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

§10-1 Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 21.00.
Lørdager mellom kl. 08.00 og 21.00. Vasking utenom disse tider og på helligdager er ikke tillatt. Vaskerom skal være rene, ryddige og luftet etter bruk, vaskemaskinene skal også rengjøres. Det er ikke tillatt å la tøy være i vaske-/tørkerommene etter at vasketiden er over.

For å reservere vasketid skal det benyttes hengelåser. Umerkede hengelåser og papirlapper vil bli fjernet.

§10-2 Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

§10-3 Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke benyttes på søn- og helligdager og over natten før slike.

§ 11. RESPEKT FOR TILLITSVALGTE

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

§ 12. PARKERING

§12-1 Parkering må kun skje på oppmerkede plasser.

§12-2 Gjeste parkeringen skal fortrinnsvis ikke benyttes av andelseierne.

§12-3 Biler parkert utenom godkjente plasser fjernes for eiers regning og risiko.

§12-4 Tomgangs kjøring er ikke tillatt i henhold til norsk lov.

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

§12-6 Lastebiler, varebiler over 1.5 tonn og andre tjenestebiler i denne størrelsen eller
camping vogner o.l. skal parkeres på anviste plasser v/ transformator stasjonen på området til Skårer I. Styret i Skårer I skal kontaktes vedrørende leie av disse plassene.

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene og eventuelle rundskriv betraktes som en del av leie-kontrakten. Brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten, og kan dermed føre til oppsigelse av leieforholdet.

§14. DISPENSASJON

Styret kan i særskilte tilfeller gi dispensasjon fra de enkelte husordensregler.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SKÅRER II

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårer II avholdes
7.4.2025 kl. 18.00, Framtida, Lørenskog Hus

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 STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Med vennlig hilsen

Styret for Borettslaget Skårer II

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 7.4.2025.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
A) Regnskapet for 2024.
Anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at Årsresultat tillegges udekket tap, se note 14.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET
A) Styret
Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG
2 forslag til varamedlemmer
1 forslag til styremedlem

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av styreleder for 1 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Andre utvalg (det er ingen andre utvalg)
E) Valg av 3 delegerte og 3 vara delegerte til BORI's generalforsamling

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårer II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 419 200	7 505 698	8 343 599	8 929 928
Annen driftsinntekt	2	28 683	15 662	0	20 000
Sum driftsinntekter		**8 447 883**	**7 521 360**	**8 343 599**	**8 949 928**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	399 350	401 788	439 992	405 000
Konsulenttjenester	4	250 858	302 887	310 968	290 000
Kontingenter	5	57 127	57 127	66 000	57 000
Rep og vedlikehold	6	304 657	206 327	94 980	184 000
Forsikringer		443 670	363 485	390 996	376 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 043 420	1 702 372	2 080 000	2 200 000
Energi og fyring	8	1 309 099	1 548 847	1 539 984	1 510 000
Kabel-TV og telefoni	9	718 049	741 866	666 996	687 000
Driftskostnader	10	795 862	862 579	714 996	795 000
Leiekostnader		11 216	13 375	6 996	7 000
Andre driftskostnader	11	170 603	115 496	88 956	123 000
Sum driftskostnader		**6 503 910**	**6 316 149**	**6 400 864**	**6 634 000**
Driftsresultat før finansposter		**1 943 974**	**1 205 211**	**1 942 735**	**2 315 928**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 795	901	0	0
Finanskostnad		1 438 937	1 279 856	1 434 000	1 326 000
Sum finansposter		**-1 432 142**	**-1 278 955**	**-1 434 000**	**-1 326 000**
Årsresultat		**511 832**	**-73 744**	**508 735**	**989 928**
Overført udekket tap	14	511 832	-73 744	0	0
Sum disponering		**511 832**	**-73 744**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	7 404 988	7 404 988
Sum varige driftsmidler		7 404 988	7 404 988
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 404 988**	**7 404 988**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		593 974	336 196
Kundefordringer		21 576	203 267
Sum fordringer		615 550	539 463
Bankinnskudd, kasse o.l.		445 281	364 225
Sum omløpsmidler		**1 060 831**	**903 688**
SUM EIENDELER		**8 465 819**	**8 308 676**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	14 000	14 000
Udekket tap	14	-17 207 651	-17 719 483
Sum egenkapital		**-17 193 651**	**-17 705 483**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	23 709 898	24 105 687
Borettsinnskudd	17, 18	1 260 610	1 260 610
Sum langsiktig gjeld		24 970 508	25 366 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		620 444	631 186
Annen kortsiktig gjeld	19	68 517	16 676
Sum kortsiktig gjeld		688 962	647 862
Sum gjeld		**25 659 470**	**26 014 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 465 819**	**8 308 676**

Borettslaget Skårer Ii

Katalin Liv Barath
Styrets leder

Tone Lorentsen
Styremedlem

Erik Wallem
Styremedlem

May Elisabeth Welle
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	6 374 784	5 767 099	6 425 000	6 905 328
3603	Stipulerte renter	1 403 756	965 896	1 434 000	1 326 000
3604	Stipulerte avdrag	465 368	585 601	459 999	504 000
3608	Parkeringsplasser	-3 300	0	0	0
3609	Motorvarmer	21 000	24 600	24 600	24 600
3626	Kontingent	300	0	0	0
3629	Lokaler	156 392	162 502	0	170 000
3632	Strøm	900	0	0	0
Sum felleskostnader		**8 419 200**	**7 505 698**	**8 343 599**	**8 929 928**

Inntektskonto Lokaler er leieinntekter fra leieboer via Utleiemegleren.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	3 000	14 355	0	0
Nøkler/låser/skilt	5 280	0	0	0
El bil/ladeanlegg	20 403	1 307	0	20 000
Sum andre driftsinntekter	**28 683**	**15 662**	**0**	**20 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	350 000	350 000	384 996	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350	54 996	55 000
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	2 438	0	0
Sum lønnskostnader	**399 350**	**401 788**	**439 992**	**405 000**

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	6 750	6 688	10 992	11 000
Forretningsførerhonorar	240 805	230 771	258 996	262 000
Andre forvaltningstjenester	565	0	1 992	2 000
Juridisk bistand	0	49 178	16 992	5 000
Teknisk bistand	0	0	21 996	10 000
Annen fremmed tjeneste	2 738	16 250	0	0
Sum konsulenttjenester	**250 858**	**302 887**	**310 968**	**290 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	8 127	57 127	66 000	8 000
Kontingent BORI	49 000	0	0	49 000
Sum kontingenter	**57 127**	**57 127**	**66 000**	**57 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	671	0	0	0
Vedlikehold bygg	9 117	14 572	21 996	22 000
Vedlikehold VVS	52 480	116 068	21 996	22 000
Vedlikehold elektro	150 578	18 079	21 996	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	4 848	0	21 996	10 000
Dugnadskostnader	547	0	0	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	68 618	57 608	0	60 000
Egenandel forsikringsskader	17 799	0	6 996	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**304 657**	**206 327**	**94 980**	**184 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 043 420	1 702 372	2 080 000	2 200 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 043 420**	**1 702 372**	**2 080 000**	**2 200 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	128 011	187 053	109 992	110 000
Fjernvarme	1 181 088	1 361 794	1 429 992	1 400 000
Sum energi og fyring	**1 309 099**	**1 548 847**	**1 539 984**	**1 510 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	718 049	739 550	660 000	680 000
Telefon	0	2 316	6 996	7 000
Sum kabel-TV og telefoni	**718 049**	**741 866**	**666 996**	**687 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	664 633	698 891	714 996	555 000
Renholdstjenester	0	0	0	80 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	131 229	163 688	0	160 000
Sum driftskostnader	**795 862**	**862 579**	**714 996**	**795 000**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	438	2 586	0	0
Søppeltømming/container	98 517	29 659	0	50 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 003	10 992	5 000
Verktøy og redskaper	0	349	0	0
Datautstyr og programvare	7 219	0	6 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	19 219	50 378	9 000	9 000
Annet driftsmateriale	229	0	0	0
Kontorrekvisita	3 835	2 694	6 996	7 000
Lisenser/software	5 388	1 778	3 000	3 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	2 130	3 945	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	1 080	1 992	2 000
Kostnader tillitsvalgte	1 773	527	7 992	3 000
Generalforsamling/årsmøte	18 932	7 422	7 992	15 000
Velferdskostnader	5 125	0	21 996	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	5 549	6 996	7 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	8 527	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**170 603**	**115 496**	**88 956**	**123 000**

Note 12 Anleggsmidler

	Parkeringspla sser/veier	Vaktmester/tj enesteleilighet	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	793 359	2 108	6 609 519
Anskaffelseskost pr.31.12	793 359	2 108	6 609 519
Bokført verdi pr.31.12	793 359	2 108	6 609 519
Anskaffelsesår	1962	1962	1962

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

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 14 000 fordelt på 140 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-17 719 483	-17 645 738
Tilført til/fra EK fra årets resultat	511 832	-73 744
Sum opptjent egenkapital 31.12	-17 207 651	-17 719 483

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	23 709 898	24 105 687
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**23 709 898**	**24 105 687**

Note 16 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-23 914 935	
Nedbetalt i år	205 037	
Lånesaldo 31.12		23 709 898
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2049		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2018	27 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 494 313	
Nedbetalt i år	24 105 687	
Lånesaldo 31.12		0
Lånet er innfridd 2024		
Sum langsiktig gjeld		**23 709 898**

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 970 508	25 366 297
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	7 404 988	7 404 988
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 270 000	32 270 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	7 321	0
Andre påløpte kostnader	18 910	16 676
Uopptjent inntekt	29 342	0
Annen kortsiktig gjeld	12 944	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**68 517**	**16 676**

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**255 826**	**786 412**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	511 832	-73 744
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-395 789	-456 841
B. Årets endring i disponible midler	116 043	-530 585
C. Disponible midler 31.12	**371 869**	**255 826**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 032 736	903 688
- Kortsiktig gjeld	660 867	647 862
= Disponible midler 31.12	**371 869**	**255 826**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårer II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårer II som viser et overskudd på NOK 511 832. 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 12.03.2025

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, 12. 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
12.03.2025

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)*

12.03.2025 12:28:33

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.

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Katalin Barath	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Erik Wallem	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: May Welle	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tone Lorentzen	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	: Stine Rørvik	(valgt for 1 år i 2024)
	: Anette Iversen	(valgt for 1 år i 2024)

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Som delegert : Katalin Barath, May Welle, Tone Lorentzen
Som varamedlem : Erik Wallem og Stine Rørvik

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI) i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Virksomhetens art.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

B HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

C Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

D Borettslagets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

E Borettslaget ble stiftet 15.2.1961 og har organisasjonsnummer 950 107 472.
Borettslaget består av 140 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med følgende adresser Sverresvei 7 – 9, Sverresvei 31 – 39, Sverresvei 41 – 49 og Sigurdsvei 15 – 19.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 101 bnr 15 og 16 i Lørenskog kommune.

F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice, tlf. 905 20 631 – døgnvakt, om vaktmestertjeneste.

Trappevask

Borettslaget har avtale med Renholds service

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser, men ingen garasjer. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene.

Nøkler

Nøkler til dørene i oppgangene/kjellerne selges, av styret,

Bruksoverlating ("utleie")

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, Skjema kan lastes fra www.bori.no. Søknader behandles av borettslagets styre.

Vaskeri

Borettslaget har ingen vaskekjellere.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må den enkelte beboer bytte ut dette selv.

Medlemsfordeler

NBBL har på vegne av alle boligbyggelagene i Norge fremforhandlet en samarbeidsavtale med Telenor ASA, som gir beboerne gunstige rabatter på bruk av internett, mobiltelefon, forsikring, finansiering mm. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no

Service på kabel - TV anlegget/Bredbånd

Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent mellom kl. 08.00 – 20.00 mandag til fredag. Se www.telia.no for mer informasjon.

Energimerking

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

G Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering av det elektriske anlegget i fellesområdene og alle sikringsskap	2005/2006
Rehabilitering av soilrør	2010
Rehabilitering av takene	2011
Oppstart avfallssug	2013
Drenering rundt blokkene	2013
Montert opp varmekabler og nye kurser til juletrær	2013
Ferdigstillelse avfallssug, siste nedkast for Sverresvei 41-49	2014
Byttet varmtvannsbereder i utleieleiligheten	2014
Kontroll av lekeplassen	Årlig
Kontroll av el-anlegget i fellesområdene	Årlig
Drenering rundt blokkene ferdigstillelse av området	2015
Fasadevask	2015
Maling av grunnmuren	2016
Montert ekstra kurs i sikringsskap til utleieleiligheten	2016
Byttet ut utelysene/lyktestolpene/kablene	2018
Fjernet snø fra takene/salting av takrennene	2018
Byttet ut oppgangsdørene	2018
Asfaltert utenfor Sverres vei 41 – 49 og ned bakken fra Sverres vei 31 mot Sverres vei 7-9	2019
Byttet ut samtlige takrenner	2019
Kjøpt inn nye bord til lekeplassen/Sigurds vei 15-19 og Sverres vei 7-9	2019
Malt blomsterkasser/grillene	2019
Fjernet skiferplatåene utenfor oppgangene og asfaltert	2019
Byttet ut 2 kjellerdører	2019
Montert 2 ladestolper m. 4 ladepunkt	2019/2020
Lagt gummiasfalt på lekeplassen	2020
Montert lampe som lyser inn på lekeplassen	2020
Byttet bark i skråningen mot Sigurds vei 15 - 19	2020
Kontroll av alle driftsrommene	2021
Fasadevask	2021
Byttet ut alle postkassene	2022
Kjøpt inn gruskasser ved nedkastene	2022
Montert infoskjermer	2022
Montere LED lamper med følere/sensor i oppgangene	2022
Kjøpt inn gruskasser ved nedkastene til Sverres vei 31 - 49	2023
Byttet radiatorknotter i 6 leiligheter	2023
Byttet ut varmekablene i nedløpene	2024
Byttet ut lyskasterne på alle luftebalkongene	2024
Byttet radiatorknotter i 3 leiligheter	2024
Infoskjermene er tilkoblet og er oppe og går	2025

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Type vedlikehold	Årstall
Utskifting av kjellerdører	Ved behov

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Protector Forsikring ASA.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Norsk Hussopp Forsikring på 22 28 31 30, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel, hos Protector Forsikring ASA, er for tiden kr 10.000,- som betales av andelseier. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring, se medlemsfordeler.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder, telefon 915 27 312. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet er en videreføring av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond og borettslaget går derfor over i den nye ordningen med fullt opparbeidet bonus.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne 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 annonseres 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 etter anmodning anslå markedspris mot et gebyr.

6. STYRETS ARBEID

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

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroller*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Gjennomgang av diverse avtaler*
- *Rydding i fellesområder*
- *Lekkasjer i borettslaget*
- *Dugnad (ingen dugnad i 2024)*
- *Skårer II Nytt*
- *Infoskriv/Infobrev til alle beboerne*
- *Nye kjellerdører ved behov*
- *Forsøpling av området*
- *Hærverk i borettslaget - tagging*
- *Tenning av julegranen,*
- *Serviceavtaler/driftsavtaler*
- *Utsetting av Containere – 2 ganger pr år*
- *Bevar avtale – vedlikeholdsplan for borettslaget med støtte fra Husbanken*
- *Bomiljø – trafikkforhold; se infovedleggene*
- *Annet som kan være av interesse for beboerne; se infovedleggene*

7. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 1 943 974,- Samlet resultat viser et overskudd på kr 511 832,-. Dette er ca. kr 3 097,- bedre enn budsjettert.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.24 kr 371 869,-.

Styret foreslår at Årsresultat tillegges opptjent egenkapital, se note 14.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og 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.

Saker som styret har jobbet med i 2024/2025

Infoskjermene i oppgangene

I slutten av mars eller begynnelsen av april skal infoskjermene være oppe og gå – håper vi.

Styret er klar over at flere beboere er irriterte over at vi ikke har startet med infoskjermene med en gang vi fikk dem. Telia skulle ha nesten kr. 135.000,- for å kable opp skjermene og en månedlig avgift pr. oppgang. Hele beløpet skulle betales på forskudd. Styret synes det var altfor mye og valgte og vente til vi fant en bedre løsning.

Vi vil ikke få noen store utgifter i forbindelse med oppstart av infoskjermene nå, det meste finansieres ved reklame på en del av skjermene.

Gjestekortene:

Gjestekort koster kr. 300,- + ev gebyr, alle ble informert om prisøkningen i InfoNytt av 16.05.24.

Når vi bytter dem ut, må du levere inn de gamle og får nye gratis.
Har du ingen gamle gjestekort og må ha nye må du betale kr. 300,- + ev gebyr pr stk.

Når endringen skal skje, er ikke bestemt ennå. Ikke ring styret for å spørre om når vi skal bytte. Alle får beskjed samtidig – lapp i postkassen med datoer for bytting/kjøp av nye.

Styret har ikke prioritert gjestekortene fordi det er viktigere å gå gjennom avtaler som borettslaget kan spare penger på, for å forsøke å holde husleien nede.

Varmekablene

Vi har byttet ut varmekablene, som er i nedløpene, og lagt opp nye kurser. Vi har ikke hatt noen problemer med frost i nedløpene eller istapper fra takene i vinter.

Lyskasterne utenfor oppgangene

Styret oppdaget at en av lyskasterne lyste rett inn på luftebalkongen. Styret kontrollerte den selv for å ev kunne justere den litt.

Det viste seg at den var så dårlig festet, på grunn av rust, at det var fare for at den skulle falle ned. Dette skulle vaktmesteren ha sett når han kontrollerer utelysene annenhver uke.

Styret kontrollerte de andre lyskasterne og fant ut at nesten alle måtte byttes.

Parkeringsvaktselskapet

Vi har byttet parkeringsvakt selskap fra Carpark til P - Service. Carpark fusjonerte med P - Service, derfor ble det et bytte..

Styret har bestemt at vi ikke skal ha digital løsning på gjesteparkeringsplassene. Vi har 11 plasser til 140 andeler/leiligheter. Hvis vi gikk for digital løsning ville noen beboere legge inn firmabilen for 3 dager og på den måten vil det bli færre ledige plasser til gjester.

Noen har også biler som er registrert på ektefelle/partner/samboer uten adresse i borettslaget. På den måten kan de parkere på gjesteparkeringsplassen og oppta plasser for de som skal ha gjester.

Vi har noen beboere som gir beskjed, til styret, dersom gjesteparkeringsplassene blir brukt til firmabil eller bil nummer to. Styret synes det er fint fordi det er irriterende for andre som skal ha gjester når mange av plassene er opptatt av firmabiler.

Det har også vært noen som byttet gjesteparkeringsplass med beboere i Skårer I. De fra Skårer I parkerte firmabilen sin hos oss og omvendt. På den måten fikk de parkert firmabilene på gjesteparkeringsplasser hele tiden.

Bytte av bank

Borettslaget har byttet bank fra Nordea til Handelsbanken for å få ned renten på lånet.

Styret fikk først ned renten hos Nordea med 0,25%, byttet deretter bank til Handelsbanken og fikk ned renten med 0,35%. Totalt fikk vi en rentenedgang på lånet med 0,6%.

Bytte av forsikringsselskap

Styret har byttet forsikringsselskap fra IF Skade til Protector Forsikring. På den måten fikk vi ned prisen på forsikringen. Egenandelen som andelseier skal betale er fremdeles kr. 10.000,-.

For skadedyr bruker vi nå Norsk Hussopp forsikring, tlf. 21 50 70 08, e-post; post@hussoppen.no. Ta bilde av skadedyret hvis du kan, det hjelper skadedyrfirmaet å finne ut hva de skal gjøre for å bli kvitt skadedyret.

Husleieøkning på 5%

Siden vi byttet bank og forsikringsselskap, sammen med andre innsparinger, ble økningen bare 5% i 2025. Styret prøver så godt det er mulig å spare inn og reforhandle avtaler for å få ned kostnadene.

Vi har også fulgt med på fyringen. Vi har hatt litt lavere grader i år, uten at det har vært kaldt. På den måten har vi spart ca. kr. 200.000,- i 2024 i forhold til 2023.

Det som gjør at husleien øker enormt, er de kommunale avgiftene. De får ikke styret gjort noe med. Det er ikke mulig å forhandle med Lørenskog kommune om lavere pris.

Juletrærne/ lys rundt i borettslaget

Bygårdsservice klarte ikke å sette opp juletrærne på plenene. To av trærne lå nestene nede på plenen når trærne var ferdig pyntet. Styreleder ringte og ba dem om å rette det opp. Vaktmesteren rettet kun opp et tre. Når vi skulle slå på lysene på trærne, første søndag i Advent, hadde treet bak Sverres vei 31 – 39 veltet, det lå på plenen.

Det så også ut som om lyslenkene bare var kastet på trærne, styret valgte derfor ikke slå på lysene på noen av trærne bak på plenene første søndag i Advent.

Et styremedlem/styreleder og en bekjent av styreleder tok ned lysene, senere, og satte dem opp skikkelig.

Lysene som skulle være på gjerdet på lekeplassen var forsvunnet. Så det ble kjøpt inn nye. Vi fant ut i etterkant at vaktmesteren hadde brukt den på et av juletrærne.

Lyselenkene til juletrærne (20 meter pr stk) og skjøteledningstrommel, som skulle ligge i driftsrommene til hver av blokkene er forsvunnet.

Den 30.12.24 tok Bygårdsservice ned flaggstangtreet, uten å gi styret beskjed. De hadde bestemt at vi skulle flagge 1. nyttårsdag. Det har ikke borettslaget gjort på flere år.

Styret valgte å ha lysene på gjerdet, på lekeplassen og ved et par nedkast, langt ut i februar. Det kostet lite og var hyggelig i mørketiden.

Ødelagt fartsdump i Sverres vei (tilhørende Skårer I)

Styreleder fikk flere spørsmål om hvorfor Skårer I ikke ordnet fartsdumpen i Sverres vei. Beboerne var redde for at bilene deres skulle bli ødelagt i løpet av vinteren(2024/2025).

Ifølge Styreleder i Skårer I hadde de forsøkt å få et firma til å ordne fartsdumpen. Jobben var for liten til at noen firmaer ville ordne den.

Styreleder(Skårer II) spurte om det var greit at hun ordnet med et firma, men regningen for jobben skulle gå til Skårer I. Det var greit for dem bare det ble ordnet.
Styreleder(Skårer II) tok en telefon til en hun kjente, og fartsdumpa ble ordnet i løpet av 2 uker.

Ikke sett ting du ikke vil ha utenfor oppgangen

Noen beboere satte fra seg bokhylle, støvsuger(med lapp om at den virket, men måtte vaskes) og leker som barna hadde vokst ifra utenfor oppgangen sin. Det er **ikke** tillatt, vil du gi bort tingene, legg det ut på finn.no.

Andre beboere kan tro at tingene skal kastes og vil kanskje sette noen av sine ting der også.

Legg ut ting du ikke vil ha, på nettet, **Ikke** utenfor oppgangen!

Søppelcontainere og bur til El- avfall og maling/lim

De aller fleste var flinke og brukte buret til el-avfall og maling/lim. Noen kastet søppel i maling/lim den siste dagen, selv om vi hadde containeren ved lekeplassen.

Tomme isbokser og annet som skal kastes i restavfallet ble kastet i containeren. Det var også store blomsterpotter med jord og visne blomster.

Det kan ikke være så vanskelig å bruke nedkastene. Lurer man på hva som skal kastes der, se på plakaten på veggen i oppgangen.

Denne gangen gikk det fint og det ble ingen avvik. Noe som førte til at borettslaget sparer penger.

For å holde utgiftene nede blir det container bare 2 ganger i året.

Tette nedkast

Vi har en blokk i borettslaget hvor noen beboere kaster søpla på bakken ganske ofte, de gidder ikke å åpne og kaste det i nedkastet. Dette fører til at andre fortsetter å sette søppelposene sine på bakken, de tror nedkastet er tett.

I samme blokk var det også en beboer som ringte vaktmesteren ca. kl.18.30 en lørdag kveld for å fortelle at nedkastet var tett og hadde vært det i et par dager. Beboeren hadde ikke noe svar på hvorfor beboeren ikke ringte på fredag i vanlig arbeidstid. Dette er skikkelig sløvt, **Ring vaktmesteren med en gang du oppdager noe feil med nedkastene, ikke vent til det blir kveld/helg.**

De som bor i denne blokken er heldige fordi de har noen naboer, som tok ansvar, og samlet sammen søpla i gjennomsiktige søppelsekker. Søppelsekkene fjernet vaktmesteren over helgen. Styret bestilte ikke utrykning fordi det er så dyrt i helgene. Hadde beboeren ringt i vanlig arbeidstid kunne nedkastene vært ordnet før helgen.

Finner styret ut hvem det er som kaster søpla på bakken, vil de få kr. 1000,- i forsøplingsgebyr, det er vedtatt på generalforsamling i 2018.

I en annen blokk legger de tepper, lamper, brødristere og vinflasker ved nedkastene. Disse tingene forsvinner ikke av seg selv og borettslaget må betale for å få dem fjernet. Noe som fører til merutgifter for borettslaget og kan føre til husleieøkning.

Ser man at det ligger søppel rundt nedkastet skal du ta med deg søpla inn igjen, **ikke** kast posene dine på bakken.

Ladepunktene

Ladepunktene er ved kortenden av Sigurds vei 15 – 19. Ønsker du å lade, kontakt styret på Styretelefonen; 915 27 312. Send en sms med regnr. på bilen og en aktiv e-post adresse. Bilen **må** være registrert på andelseier.

Det har vært feil ved den ene stolpen. Nå har vi byttet ut Datek med Enviro Eloektro. Det var vanskelig å få kontakt med Datek slik at feilen kunne rettes. Styret håper da at alle 4 ladepunktene skal være i orden etter hvert.

Vi har ikke motorvarmerplasser lengre, det ble for dyrt å reparere dem siden det bare var 4-5 andelseiere som brukte motorvarmerne.

Stolpene blir ikke fjernet fordi skiltene er plassert på dem.

Styret har ingen planer om å gjøre motorvarmerplassene om til ladepunkt, det vil bli altfor kostbart. Store innvesteringer er ikke det rette å gjøre nå med tanke på den generelle prisøkningen i samfunnet.

Gruskasser

Styret var nødt til å fjerne gruskassen fra en av blokkene fordi de strødde plenen. Det var for langt å gå rundt. Andelseierne i blokken hadde blitt varslet om at kassen ville bli fjernet dersom de fortsatte å strø grus på plenen.

Fremdriftsplan for styret

Styret har innhentet tilbud på tv og internett fra 3 forskjellige leverandører. Styret venter med å velge leverandør når vi vet hvor mye ekstra Telia skal ha pr leilighet på grunn av TV2 og TV2 play.

Styret skal også gjennomgå Forretningsføreravtalen med Bori, vaktmesteravtalen og avtalen om trappevask, med tanke på å få bedre pris eller bedre utførelse av arbeidet.

Styret skal, selvfølgelig, holde utgiftene mest mulig nede uten at det går utover vedlikehold og andre nødvendige saker.

I år blir det dugnad, vi må male blomsterkassene utenfor oppgangene. Dugnaden blir over et par dager fordi blomsterkassene må rengjøres før man kan male dem. Benker og bord må også males.

Styret håper at flest mulig stiller opp på dugnaden i år. Utstyr til vask/maling vil styret leie/kjøpe.

Diverse informasjon

Maling til balkongene

Det vil også bli satt opp et par dager med utlevering av maling til balkongene. Dersom man ikke bestiller maling, på forhånd, vil man ikke få maling. Styret vil da kun kjøpe inn til de som bestiller og henter på de dagene de får beskjed om. Alle vil få lapp i postkassen med beskjed om når de kan bestille og når de kan hente malingen.

De av beboerne som har bestilt vil få gratis maling til balkongene sine (kun treverket på veggene – ikke fronten hvor glassene sitter).

Årsaken til at man får malingen av styret, er fordi fargen på balkongen skal være slik den er i dag. Det er en del av fasaden og da kan man ikke ha forskjellige farger på balkongene – kommunale føringer.

Styret vil ikke levere ut maling på andre dager enn de som er gitt beskjed om,. Styret gjør dette på fritiden sin og det bør man respektere. Noen andelseiere oppfører seg som at styrets medlemmer er «tjenere» og skal gjøre det andelseieren vil, når det passer andelseieren. Dette er en oppførsel som er helt uakseptabel.

Forsøplingen i borettslaget fortsetter

Det er fremdeles enkelte som legger fra seg søppel rundt nedkastene. Stekepanner, brødristere og annet skal ikke legges på bakken ved nedkastene. Slike ting får man oppbevare inne i leiligheten eller i kjellerboden sin fram til søppelcontaineren kommer.
Selv om vi har containere som man kan benytte – **gratis** – er det enkelte som fyller opp fellesarealene med søppel.
Dersom dette fortsetter, må styret vurdere husleieøkning for å få dekket inn merutgiftene.
Privatpersoner kan kaste søppel på Ragns Sells. Man trenger derfor ikke å fylle opp fellesarealene med søppel.

Forsøplingen i borettslaget fortsetter

Det er fremdeles enkelte som legger fra seg søppel rundt nedkastene. Stekepanner, brødristere og annet skal ikke legges på bakken ved nedkastene. Slike ting får man oppbevare inne i leiligheten eller i kjellerboden sin fram til søppelcontaineren kommer.
Selv om vi har containere som man kan benytte – **gratis** – er det enkelte som fyller opp fellesarealene med søppel.
Dersom dette fortsetter, må styret vurdere husleieøkning for å få dekket inn merutgiftene.
Privatpersoner kan kaste søppel på Ragns Sells. Man trenger derfor ikke å fylle opp fellesarealene med søppel.

Hærverk i borettslaget

Det har vært minimalt med hærverk i borettslaget i år.

Scarybirds mot måkeplagene

Hittil ser det ut til at de holder måkene borte fra borettslaget. Men vi har også i år en beboer som har latt måkene bygge reir og legge egg i blomsterkassen.

Bruk av lekeplassen til bursdagsselskap

Man kan feire bursdager på lekeplassen, etter avtale med Styret. Skårer I og III kan også bruke lekeplassen til bursdagsselskap, etter avtale med Styret i Skårer II. Man kan ikke nekte barn, som ikke er invitert i selskapet, å være på lekeplassen.

Hunder er ikke tillatt, det er skiltet og skal respekteres. Alkohol er heller ikke tillatt.

Skårerparken er nå ferdig, den ble veldig fin selv om Kommunen har glemt aktiviteter for de aller minste. Det er kun en huske de kan bruke, hvis de er for små til å klatre.

Tette kummer

Vannet flommet utover gårdsplassen ved Sverres vei 41 – 49. Kummen var tett.
Vaktmesteren hadde ikke fulgt med så kummen ble tett. Slukene nederst i de utvendige trappene var også tette fordi vaktmesteren ikke hadde fjernet løv og annet. Det samme hadde skjedd på luftebalkongene. Styret regnet med at vaktmesteren ikke hadde vært på luftebalkongene i det hele tatt.

Vi har hatt «sugebil» for å rengjøre alle kummene i borettslaget slik at det ikke skulle bli flom til våren fordi kummene var tette.

Ikke ha vinduet åpent over radiatorene

Alle har blitt informert om at de ikke skal ha vinduet over radiatoren åpent hele tiden. Gardinene leder kulden mot radiatoren og den kan fryse. Dette kan skje ved temperatursvingninger – varmt på dagen og kaldt på natten. Sjokklufting eller montering av vifte er en bedre løsning dersom man vil ha luft på soverommene.
Dersom ovnen fryser og sprekker kan andelseier risikere å få avkortning i erstatningen fordi forsikringsselskapene regner det som dårlig vedlikehold. Det skal alltid være varme på ovnene slik at rørene ikke fryser. Noe styret også informerer om ved hver oppstart av fyringssesongen.

Det er andelseier som må betale egenandelen på forsikringen. Pr i dag er den på kr. 10.000, - + tillegg for denne type skader fordi det skyldes dårlig vedlikehold. Du skal alltid stenge igjen alle radiatorene når fyringssesongen er over.

Egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparat

Du må selv sjekke at røykvarsleren virker. Bytte av batteri er andelseiers ansvar. Virker ikke røykvarsleren kan du sende en sms til Styretelefonen tlf. 915 27 312. Nye røykvarslere deles ut gjennom hele året, Du må også kontrollere brannslukningsapparatene ditt.
Borettslaget er kun ansvarlig for en røykvarsler, ikke bytte av batteri eller brannslukningsapparat.
For mer info om brannsikkerhet se på www.nrbr.no

Plassering av barnevogner i oppgangen

Det er enkelte som plasserer barnevogner eller barnesykler under infotavlen eller under postkassene. Det er ikke tillatt, ved en evt. utrykning skal de ikke være nødt til å bruke tid på å fjerne barnevogner før de kommer seg inn eller ut av oppgangen.

Naboene skal heller ikke være nødt til å flytte på barnevognen dersom de har mye varer/ting de ønsker å sette inn i oppgangen, før de parkerer bilen. Eller ønsker å sette fra seg før de går og henter bilen.

Setter man barnevognen under postkassene risikerer man at Posten stopper å levere posten. Det har skjedd for et par år siden. Ingen beboere i en av oppgangene fikk levert posten sin i 14 dager.

Det er kun rullatorer og hjelpemidler for forflytningshindrede som kan plasseres under postkassene. Der står de ikke i veien selv om de er av den typen som ikke kan slås sammen.

Alle barnevogner skal settes under trappa eller utenfor oppgangen. Ingen vogner skal plasseres under infotavlen/postkassen, samt rullatorer under infotavlen, uansett om eieren bare er på besøk. Det er ditt ansvar å påse at dine gjester setter barnevogner/rullatorer på riktig sted.

Tenk sikkerhet og ta hensyn til naboene dine.

Tørking av tøy over balkongkanten/lufting av sengetøy ut av vinduene

Det er også noen som lufter sengetøy, rister duker/tepper ut av vinduene. Det ser heller ikke pent ut når man henger dyner/tepper/håndklær over balkongkanten.

Dette er i strid med ordensreglene. Det er ikke kjekt for de som bor under å få støv/smuler og annet inn til seg. Bruk din egen balkong/luftebalkong i stedet.

Dørene til luftebalkongene skal være lukket

I flere oppganger står dørene til luftebalkongen oppe hele døgnet – hele året. Dette til tross for at de har fått gjentatte beskjeder av styret om at dørene skal lukkes etter kort tid.

Årsaken til at de står oppe er som regel sterk matlukt fra enkelte leiligheter eller at det lukter røyk i oppgangen.

Vi minner derfor om Ordensreglene:
§ 9-3; Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

§ 3-2 andre avsnitt; Vinduer og dører (luftebalkonger) på fellesarealene, som er satt opp for lufting, skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendigheter stå åpne om natten eller i uvær.

Flere av dørene har slått seg på grunn av dette. Styret vurdere om beboerne i oppgangen skal betale for nye dører, hvis styret ikke finner ut hvem det er som setter opp dørene hele tiden. Det er ikke riktig at fellesskapet skal betale for at enkelte beboere ikke overholder Ordensreglene

Vaktmesteren er på feltet tirsdag og fredag

Vaktmesteren skal behandles med respekt av samtlige beboere. Han utfører kun den jobben han er ansatt til å gjøre. Vaktmesteren kan nås på tlf. 905 20 631 eller e-post; post@bygardsservice.no.

Trenger du hjelp av vaktmesteren, inne i leiligheten din, må du betale for dette selv. Det går utenom de timene han jobber for borettslaget. Du vil da bli fakturert for medgått tid/utstyr osv.

Avfallssug – nedkastene til papir/restavfall

Alle nedkastene er i drift, det er borettslaget som må betale for utrykninger når nedkastene blir tette. Fakturaene blir merket med adressen til nedkastet slik at styret kan se hvilken blokk det gjelder. Dersom det blir mange utrykninger til en blokk, kan beboerne der risikere husleieøkning pga. dette. Serviceavtale er inngått med Envac.

Alle som er nye i borettslaget får et brev fra styret, i postkassen, hvor det står hvordan man skal benytte nedkastene, de får også samme bilder som alle fikk ved oppstarten av avfallssug. Hvis Envac finner navn/adresse til de som har kastet søppelet som skaper proppen/stans i systemet, vil andelseieren bli fakturert for utrykningen.

Vi minner om at man bør ha mindre søppel i posene, slik at de ikke setter seg fast. Hvis du må bruke kraft for å få søppelposen inn i nedkastet så er posen altfor full. Vi må også dele opp pappesker og lignende før vi kaster det i papirnedkastet.

Er nedkastet fullt, ta med deg søppelet hjem og ring vaktmestersentralen, tlf. 905 20 631 og gi beskjed. Ikke vent på at naboene dine skal ringe. Du kan også sende en e-post til vaktmesteren. E-postadressen; post@bygardsservice.no kan brukes.
Dersom styret finner ut hvem som plasserer søpla på bakken utenfor nedkastene, vil de få et forsøplingsgebyr på kr. 1000,-.

Vi alle har et ansvar for at uteområdene er så fine og søplefrie som mulig.

Vi har søppelcontainere, på området, 2 ganger i året.

Det betyr at du må lagre tingene dine, som skal kastes, i bodene dine/leiligheten din fram til containerne kommer. Det er ikke tillatt å lagre tingene, som skal kastes, i fellesområdene/under trappen eller i luftebalkongene. Dersom du ønsker å kaste ting før containerne kommer, må du selv kjøre det bort på egen regning.

Dersom personlige gjenstander blir satt i fellesområdene/plenene og styret finner ut hvem som eier dem, blir de kjørt bort på andelseiers regning (ca. kr. 2 000,- til kr.5 000,-), I tillegg til forsøplingsgebyret på kr. 1000,-. uten ytterligere varsel.

Det blir hengt opp lapp i oppgangene evt. lagt lapp i postkassene, om når containerne kommer. Denne gangen kom containeren før styret fikk hengt opp lapper. Det var Vaktmesterservice som ordnet med containerne. Det firmaet som Bygårdsservice brukte, var ikke styret fornøyd med. Derfor ville vi forsøke et annet og prisen er det samme. Tidligere hang styret opp lappene et par uker før containerne kom. Det førte til at det var flere, som ikke tilhørte borettslaget, kom med søppel som de kastet i containere. Etter at styret innførte kort frist, har dette problemet blitt redusert, hvorfor har ikke styret noen formening om.

Saksbehandlingsrutiner i styret

Styret tar ikke saksbehandling pr telefon. Man kan ikke behandle klager/forespørsel på grunnlag av at "han sier at hun sa osv." Det er en trygghet både for andelseier og styret at man behandler saker skriftlig. Da unngår man misforståelser i etterkant.

Styremedlemmene ønsker heller **ikke** hjemmebesøk. Man må respektere at det er vårt hjem, ikke en del av styrearbeidet. Du skal heller **ikke** benytte styremedlemmenes privattelefoner når du ønsker å komme i kontakt med styret. Slike henvendelser vil ikke bli besvart og du blir blokkert.
Dersom man ønsker å snakke med styret kan man ringe styretelefonen, 915 27 312, og be om et møte.
Hvis man ringer styretelefonen, 915 27 312, og ingen svarer – legg igjen beskjed/send sms. Skriv hvem du er i meldingen, anonyme meldinger blir ikke besvart. Vi ringer deg tilbake, du trenger ikke å la telefonen ringe 10-15 ganger.

Å ringe styret flere ganger daglig fordi man ikke får ønsket svar på en sak eller at man lurer på flere ting er unødvendig. Forsøk å ta hensyn til at styremedlemmene jobber. Hvis det er mange ting du lurer på, skriv det ned på en lapp med navn/adresse og legg det i postkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41, merket med Styret. Da vil styret gi deg et svar så fort som mulig (vi har styremøter ca. hver 3. uke). Styret setter ikke opp et møte pga en sak som gjelder kun en andelseier. Kommer saken inn dagen etter et styremøte, må man vente til neste møte med å få et svar.

Borettslaget har ingen e-post adresse, det er bestemt på en tidligere Generalforsamling. Grunnen til det var at andelseierne ikke skulle forskjellsbehandles. Sender man e-post forventer man å få et svar med en gang, noe de som benytter styrepostkassen ikke får. Styret har heller ikke kapasitet til å svare på e-post hver dag. Klager og lignende skal være underskrevet for at styret skal kunne behandle dem. Alle saker blir styrebehandlet. Benytt styrepostkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41.

Styret minner om at det å være medlem i styret er et verv, som tas på fritiden, ikke en heldagsjobb. Selv om mye foregår på dagtid, i arbeidstiden, er det fritiden som hovedsakelig skal benyttes. Man kan ikke regne med at styremedlemmer har mulighet til å ta seg fri fra jobben eller benytte arbeidstiden for å jobbe med styrearbeid. Derfor tar det tid å løse saker, i tillegg til at man ofte er avhengige av forskjellige eksterne samarbeidspartnere.

Styret forsøker å løse saker på best mulig måte, men kan ikke garantere at alle blir fornøyde. En stor del av sakene omhandler ting som styret ikke har kontroll over. Styret skal forholde seg til gjeldende lover og regler for borettslag, ikke kun til vedtektene/husordensreglene for Borettslaget Skårer II.
Styret har i snitt styremøte hver 3. uke. Alt avhengig av hva styret har å jobbe med. Enkelte beboere sender styret meldinger og gir styret frist på å svare. Tidsfrister fra andelseiere blir ikke hensyntatt da styrearbeidet er noe man tar på fritiden.
Styret behandler kun saker/klager fra andelseiere, ikke fra utenforstående (slik som foreldre, svigerforeldre, søsken, leietagere osv.).

Ikke ring styret når lyset i gangen går

Noen beboere ringer styret når lyset i lampene i gangen/kjellerne går eller at det er noe feil med låsen til avfallssug/oppgangsdøren/kjellerdøren, ikke gjør det, ring vaktmester, på **tlf. 905 20 631**.
I tillegg er det noen beboere som kan gå en hel uke og se at lyset blinker, i oppgangen, for så å ringe styret på lørdag/søndag for å fortelle at nå har lyset gått. Det er en del av ditt ansvar som beboer å melde ifra til vaktmesteren når du ser at ting ikke er i orden.
Ring vaktmesteren, tlf. 905 20 631 (gratisnummer og døgnvakt) eller send e-post til post@bygardsservice.no med en gang du oppdager at noe er ødelagt/ikke virker. Ikke vent til sent på kvelden, for så å ringe styret, eller håpe på at noen andre har ringt.
Styret får ikke gjort noe mer med saken, enn å ringe vaktmesterfirmaet. Benytte styret som mellomstasjon til slike ting er unødvendig og kan skape forsinkelser.
Telefonnummeret/e-post adressen til vaktmester er alltid nevnt i Skårer II Nytt.

Planting i blomsterkassene utenfor oppgangene

Det er ikke tillatt å grave opp plenen for å lage blomsterbed eller plante trær/busker. Det er plassert ut store blomsterkasser som man kan plante blomster i foran oppgangene.
Styret kjøper inn blomstene så de kan plantes. Det vil bli plantet kuletujaer i de små kassene utenfor oppgangene.
Dersom noen av beboerne, til tross for beskjed, lager blomsterbed i plenen vil styret fjerne bedet og beboeren vil bli fakturert for merutgiftene dette fører til for borettslaget.
Ønsker du å stelle blomster, si ifra til styret og du vil få en stor blomsterkasse til å plante i - **gratis**. Blomster til de store kassene må du betale for selv. Dersom blomstene i de store blomsterkassene ikke blir stelt, vil blomsterkassene bli fjernet.

Hamring/banking på lørdager og helligdager

Styret mottar stadig klager på hamring/banking på lørdager og søndager/helligdager. Vi minner om at det ikke er tillatt med hamring/banking og lignende, eller høy musikk/musikkøvelser etter kl. 20.00 på hverdager og kl.16.00 på lørdager og dagen før søndager og andre helligdager.
Det skal være helt stille etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Søndager og andre helligdager skal det være helt stille.
Alle nye andelseiere blir informert om dette.
Det er enkelte som benytter søndager/helligdager til storrengjøring. Starter vaskemaskinen, støvsuger og drar møbler over gulvet. Dette bør man slutte med, søndager/helligdagene skal det være stille. Det er 6 andre ukedager man kan benytte til storrengjøring.

Ta hensyn til naboene dine!!

"Mekking av biler/motorkjøretøy" på borettslagets område

Det er ikke tillatt å "mekke"/oljeskift på biler/motorkjøretøy på borettslagets område. Det er ikke ønskelig med oljesøl og lignende utenfor blokkene. Det blir "dratt inn" i oppgangene. Fjerning av oljesøl fører til en merkostnad for borettslaget. Hvis styret vet hvem som har sølt olje og annet på borettslagets område, vil andelseier bli fakturert for kostnadene for fjerningen. I tillegg er det ikke tillatt å benytte kjelleren/fellesrom som hobbyrom/verksted/oppholdsrom.

Persienner/rullegardiner til balkongene

Nå nærmer sommeren seg og dersom du skal kjøpe deg nye persienner/rullegardiner til balkongen skal du kun benytte følgende farger: hvite eller mørkebrune. Ingen andre farger er tillatt, og de skal være ensfargede og ensartede. Du kan ikke bruke mørkebrune og hvite om hverandre.
Det er heller ikke tillatt med gardiner, lameller eller andre varianter, kun persienner/rullegardiner. Balkongen er en del av fasaden og det er derfor kommunale føringer på hva vi kan ha på balkongene. Skal du bytte ut en av persiennene eller en av rullegardinene, må den være i samme farge som de andre du har på balkongen.

Det er ikke tillatt med markiser. Skal man ha utvendige persienner på soveromsvinduene eller kjøkkenvinduene skal de være mørkebrune.

Blomster i blomsterkassene på balkongen

Dersom du skal ha blomster i blomsterkassene på balkongen må du kjøpe plastkasser. Du fyller bare kassene med et lag stein i bunnen til drenering.

Årsaken til dette er at blomsterkassene ikke er tette. Flere beboere har meldt ifra om tilgrising av balkongvinduer/tøy og møbler på balkongen i forbindelse med at de over har vannet blomstene sine. Vann litt og litt slik at det ikke renner over kanten, men trekker seg ned i jorden i blomsterkassene.

Ta hensyn til naboene dine☺

Utdeling av maling til balkongene

De av beboerne som har ønsket det vil få maling til balkongene sine (kun treverket på veggene – ikke fronten hvor glassene sitter). Hvilke datoer man kan hente, bestilt, maling vil man få beskjed om. Det vil komme beskjed i InfoNytt, foråpentligvis på skjermene..

Årsaken til at man får malingen av styret, er fordi fargen på balkongen skal være slik den er i dag. Det er en del av fasaden og da kan man ikke ha forskjellige farger på balkongene – kommunale føringer.

Forslag nye styremedlemmer:

Styreleder for 1 år:

Styremedlem for 2 år: May Welle

Forslag til vara styremedlem for 1 år:

Anette Iversen

Dragan Stokjoski

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/19
Adresse: Sverres vei 1
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

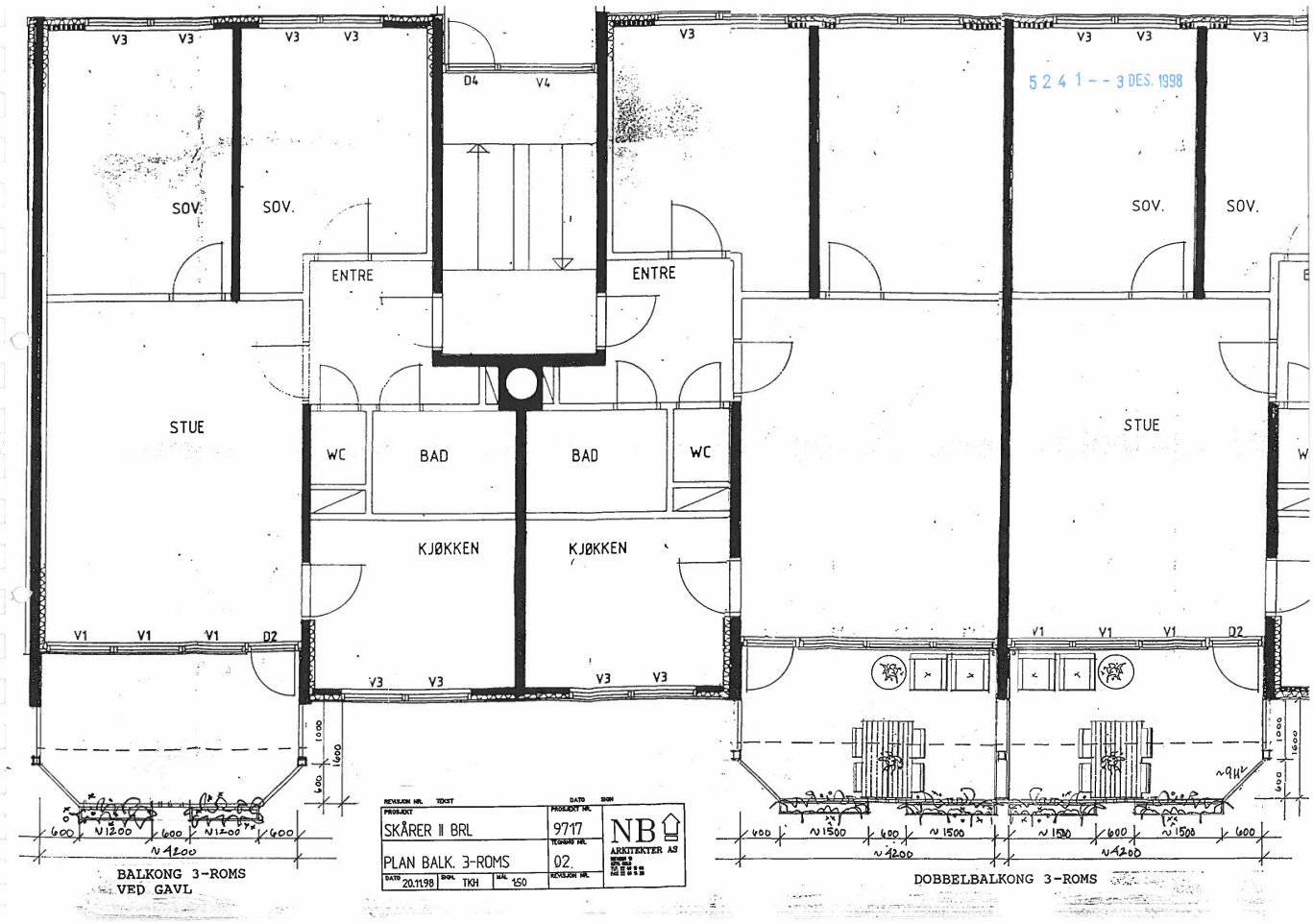
N

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.


V3
V3
V3
V3
D4
V4
V3
V3
V3
V3
5241 - - 3 DES. 1998
SOV.
SOV.
SOV.
SOV.
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
WC
BAD
BAD
WC
KJØKKEN
KJØKKEN
V1
V1
V1
D2
V1
V1
V1
D2
V3
V3
V3
V3
600
1200
600
1200
600
1200
BALKONG 3-ROMS
VED GAVL
SKÅRER II BRL
9717
PLAN BALK. 3-ROMS
02.
NB
ARKITEKTER AS
600
1500
400
1500
1500
600
1500
600
1200
1200
DOBBELBALKONG 3-ROMS

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 og protokoll 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 betalt lovpliktig innmelding 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 14.04.26
Vår ref.: 13 / 76
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	76	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	013 Borettslaget Skårer II	**Etasje**	1.etg
Adresse	Sverres vei 47, 1473 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Katalin Liv Baraths bo	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 14.04.26: kr 22 576,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	4 514	4 514	4 514	4 514	4 514	4 514
Stipulerte avdrag	368	368	368	368	368	368
Stipulerte renter	762	762	762	762	762	762
Total	5 644	5 644	5 644	5 644	5 644	5 644

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,15% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	23 010 770	178 404	01.08.24 - 31.12.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,15% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	23 010 770	01.08.24 - 31.12.48

Selskap og eiendom

Selskap	013 Borettslaget Skårer II (orgnr. 950107472)
Antall enheter	139
Styrets e-post	borettslagetskaarerII@borimail.no
Styreleder	Arild Hansen Sollien (95221685)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3644561-2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/16
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i selskapet) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 179 866,00	**Andre inntekter**	kr 9,00
Formue	kr 11 005,00	**Utgifter**	kr 10 054,00

Merknader

Borettslaget har parkeringsplasser, men ingen garasjer. Styret i borettslaget tildeler parkeringsplasser.

Regler for dyrehold i utgangspunktet ikke tillatt iht. vedtektene De som har dyr og ønsker leilighet i dette borettslaget må på forhånd søke styret om godkjenning. Borettslaget har fjernvarme.

Merk særskilte bestemmelser i vedtektenes paragraf 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Velkommen til

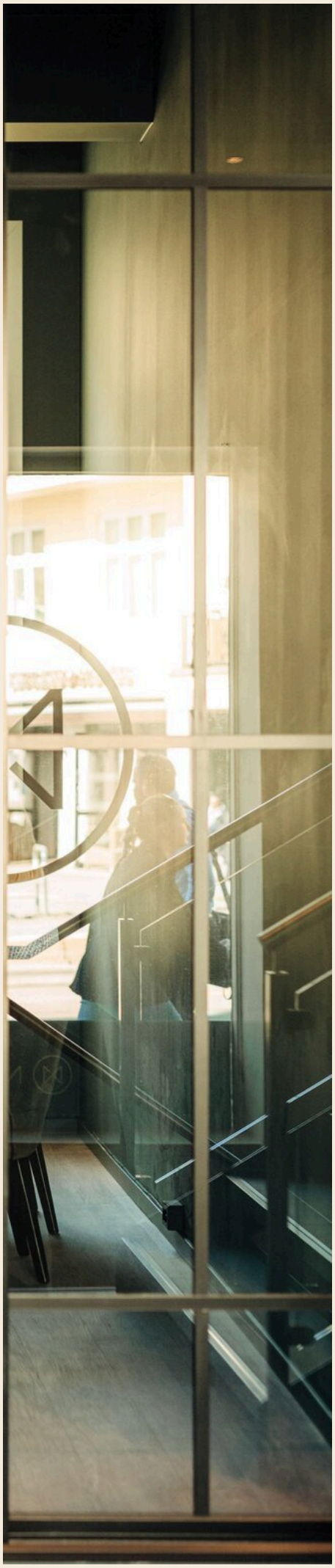
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

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



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: 65-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sverres vei 47 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 16 (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:



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Malin Goa
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310

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