

Sigurds vei 20



Velkommen til

Sigurds vei 20



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

LØRENSKOG

Lys og luftig toppleilighet! Effektiv planløsning - Innglasset balkong på 11m² - Fyring ink. - 2 boder - Parkeringsleie*

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	228 761,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 088 324,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 159,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Ansvarlig megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sigurds vei 20, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig! Dette er en gjennomgående og lys leilighet i 4. etasje med god planløsning. Dette var opprinnelig en 3-roms, hvor et soverom er blitt omgjort til to. Boligen har en etterspurt og attraktiv beliggenhet på Skårer ved Lørenskog sentrum, et spennende område i vekst. Fra Lørenskog sentrum bussterminal går det hyppige ekspressavganger til Lillestrøm og Oslo sentrum. Kun 12 min til Helsfyr og 20 min til Jernbanetorget!

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående planløsning
- Romslig stue m/utgang til innglasset balkong
- Separat kjøkken med spiseplass
- Bad og separat toalettrom
- To disponible kjellerboder
- Parkeringsleie etter venteliste
- Kort gangavstand til buss, kjøpesenter, turmuligheter mm.

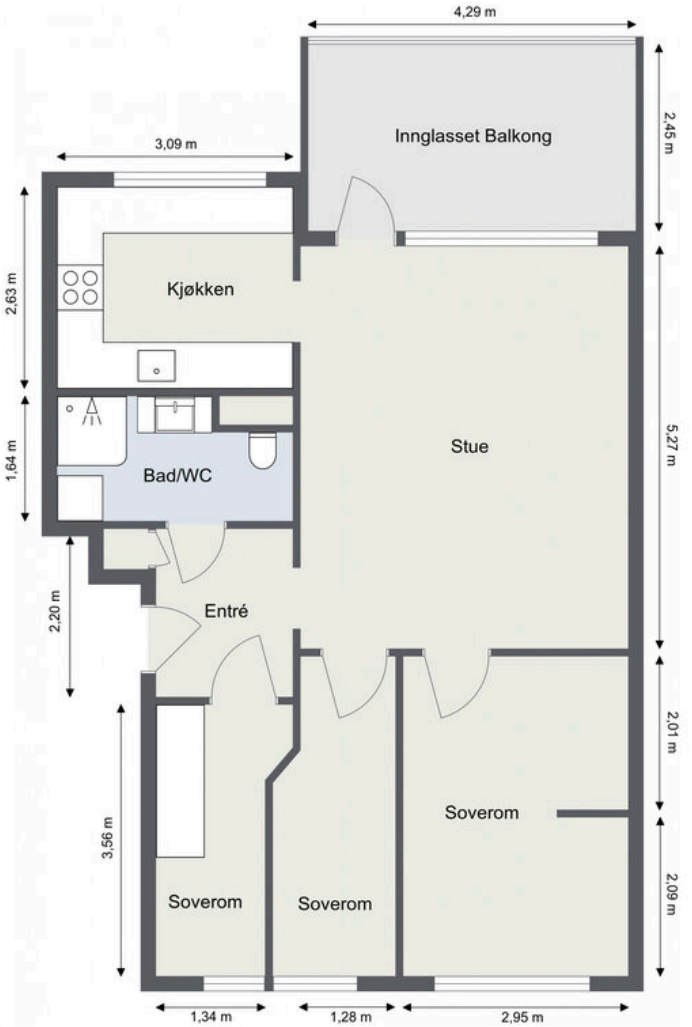
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	7 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	85 kvm

Beskrivelse

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder
Total BRA: 7 kvm.



4. Etasje
Sigurds Vei 20, 1473 Lørenskog

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme
























BOSCH



















Informasjon

Sigurds vei 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0218/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 44 i Skårer 1 Borettslaget, org.nr. 953004291

Selgere
Bente Teksum Pedersen
Håvard Teksum Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
228 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 078 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 088 324,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 097 624,- (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
1960

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 85 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 67 m^2: entré, stue, kjøkken, tre soverom (opprinnelig to soverom), bad, toalettrom

I tillegg disponeres to kjellerboder på tot. 7 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Videre er det fra stuen utgang til en herlig innglasset balkong på 11 m^2. Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Fra uteplassen er det fin utsikt mot nærområdet. Balkongen er innglasset, så her kan uteplassen nytes i all slags vær. Det er også montert utebelysning.

Kjøkken:
Leiligheten har en IKEA-innredning fra 2018. Skapene har glatte, fabrikklakkerte fronter, og det er montert benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast. Videre er det satt opp kjøkkenplater over benken, samt belysning via LED-lys under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps - kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøle-/fryseskap. Det er etablert en fin barløsning/spiseplass ved kjøkkenvinduet.

Bad:
Baderommet har et flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme, samt flissatte vegger med mikrosement. Selger oppgraderte rommet i 2024 med ny innredning og mikrosement. Rommet er innredet med servantskap med glatte, fronter og heldekkende servant, samt speilskap på veggen over servanten. Videre er det opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom:
Boligen har et separat toalettrom med mikrosement på veggene. Rommet har veggmontert toalett.

Soverom:
Boligen har opprinnelig to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 er blitt delt inn i to mindre soverom ved å sette opp en lettvegg. Rommene fungerer som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers laminat. Varmekabler på badet.
Vegger: Flissatte vegger på bad, blendet med mikrosement. Ellers panel og glatte, malte flater.
Himling: Glatte, malte, himlingsflater. Downlights på badet.

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

Parkering

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

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligem:
- Vi har oppgradert badet i 2024. Det er lagt microsement på vegger...byttet alt av inventar.
- I 2019 ble et av soverommene delt i to ved å sette opp lettvegg med isolasjon imellom og vi la panelplater på veggene.
- I gang og stue ble det lagt på panelplater det ble listet og malt.
- I 2025 ble hovedsoverommet malt og det ble satt opp en liten kort lettvegg som skille mellom sovesone og garderobeskap.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mellem Og Martinsen

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.09.2025
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong/murkonstruksjoner, kledd med stålplater. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med malte trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.
Glatte innvendige malte tredører.

Trapper:
Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på 11,3 m^2.
Balkonggulv i laminat, panel og glass på vegger, aluminiumsplater i himling.
Rekkverk i aluminium med glassfelt. Høyde på rekkverk ble målt til 114 m.
Stikkontakt er montert på plassen.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert på badet.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern (med isolering).
Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.
Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten.

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Tilluft skjer via enten spalte i vinduer og veggventiler i yttervegg.
Med avtrekk via på kjøkken og bad.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 4 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp. Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Utvendig > Dører: Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Fordelerskapet har ikke overløp med avrenning helt ned til gulvet. Det gjøres oppmerksom på at fordelerskapet og inspeksjonsluken er hengslet mot hver sin side, og at inspeksjonsluken stanser mot speilskapet. Dette begrenser tilkomsten for service og vedlikehold. Lokal utbedring vil kunne lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse. Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov. Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Og hvor det heller er ikke oppkant med tettesjikt på 15mm ved dørterskelen. Fallforholdene i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17. Bygningsdelen fungerer ellers som tiltenkt. Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran. Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig til sluk, og at mindre vannansamlinger kan oppstå på gulvet.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.
Hovedsluk: Inspeksjonen er begrenset fordi klemringen delvis er støpt inn. Dette gjør tilstandskontroll og vedlikehold vanskelig.
Tettesjikt/membran ved hovedstoppekran: Membranen er brutt på vegg i våtsone. Forholdet vurderes å ligge på grensen til TG3. Plasseringen under servant

og oppkant mot gulvflis reduserer noe av risikoen ved sprut, men avviket innebærer lekkasjefare. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Membran sin funksjons kan ikke lengre garanteres. Eier opplyser at utskifting av sluk skal skje i borettslagets regi. Det vises til vedtektene for nærmere informasjon om ansvarsfordeling og prosedyre.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring. Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Berederen er innebygd i kjøkkeninnredningen, og inspeksjon ble utført via en inspeksjonsluke. På grunn av manglende full tilgang til hele installasjonen er bygningsdelen gitt tilstandsgrad TGIU (Ikke undersøkt).
Tilgjengelig informasjon:
– Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
– Ved eventuell utskifting, flytting eller annen endring, må dette utføres i tråd med dagens gjeldende forskriftskrav.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (kjøkken). Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen. Enkelte områder rundt blandebatteriet viste ikke unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv

måles ikke. Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringstidspunktet.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap og komfyr følger med boligen. Vaskemaskin følger ikke med.
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

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en strømkostnad på mellom 6200,- og 1 200,- per måned i 2024.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 159,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd fra Telia, felles forsikringer, fyring fra radiatorer,

vaktmestertjenester, renovasjon, trappevask, måking av fellesarealer mm.

Oppvarming (ikke varmtvann) er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnadene for denne leiligheten i dag ligger på kr. 7 1229,- og fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 4 747,-
- Elbilplass: kr. 400,-
- Leie parkeringsplass: kr. 88,-
- Leie garasje: kr. 350,-
- Parkeringsplass: kr. 125,-
- Stipulerte avdrag: kr. 295,-
- Stipulerte renter: kr. 1 117,-

Parkering/garasje medfølger ikke boligen ved salget, og egen leieavtale må inngås mellom kjøper og styret etter overtakelse. Dermed blir de reelle felleskostnadene (ekskl. parkerings-/garasjeleie) kr. 6 159,-.

Styret i borettslaget opplyser at det ikke er vedtatt noen endringer i felleskostnader per nå, men at kjøper må påregne en økning i framtiden.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 961 340,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 845 361,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør er Telia, og grunnpakke kabel-tv/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget Skårer I ble stiftet 15.02.1961 og har organisasjonsnummer 952 004 291.
- Borettslaget består av 116 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Sverres vei 1-5, Sigurds vei 2-10 og Sigurds vei 12-20
- I tillegg har borettslaget 2 små lokaler, som er utleid til SuperRenhold (vaskefirma) og Stangnesgruppen (maler), samt ett lokale som benyttes som styrerom. Det er fellesrom i alle oppgangene for sykler og barnevogner. Parkeringer, elparkering og 16 garasjer til utleie. Det er ett felles yringsanlegg i Sigurds vei 10 som fordeler varme til alle leilighetene. Det er også 1 fellesvaskeri i kjeller i alle blokkene. Eiendommen har gnr 101, bnr 19+22 i Lørenskog kommune.
- Det er fellesrom i alle oppgangene for sykler og barnevogner. Parkeringer, el parkering og 16 garasjer til utleie. Det er ett felles fyringsanlegg i Sigurds vei 10 som fordeler varme til alle leilighetene. Det er også 1 fellesvaskeri i kjeller i alle blokkene. Eiendommen har gnr. 101, bnr. 19+22 i Lørenskog kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI BBL.
- Borettslaget har avtale med Komplett drift om vaktmestertjeneste.
- Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
Siden ordinær generalforsamling 4. april.2024 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:
- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder er det oppdaget noen mangler i forhold til brannteknisk tilstandsanalyse, dette jobber styret med å utbedre.
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

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

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

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

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld

og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Frist for å melde interesse er blitt satt til 23.09.2025 kl. 14.00. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 228 761,-pr. 31.08.2025

Borettslaget har ett felles lån:
Lånenummer: 9660141216, Boligbanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2025: 5,59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352.3
Saldo per 31.08.2025: 25 436 959,-
Andel av saldo: 228 761,-
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.03.2052)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 318,- pr. 31.12.2024

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

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

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

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

borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23272722

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

alltid nypreppet, alltid gøy!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.1989. Det foreligger ferdigattest for balkonger 09.08.2004.

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Det ene soverommet er blitt delt i to, for å etablere to ulike soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Privat adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan 33-3-02 Endret plan for Skårersletta. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

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

Området er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter i nærområdet. Det må påregnes byggearbeid og endring i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

Styret opplyser at de har fått beskjed om kan bli bygging av nye blokker mellom Metro og Sverres vei, men er ikke bestemt om eller når per d.d.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

2023/438235-1/200 28.04.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kommentar: Undertegnede som eier av gnr. 101 bnr. 19 gir herved Lørenskog kommune rett til å drifte, vedlikeholde og skifte ut vann- og avløpsledninger fra

sin eiendom og over gnr. 101 bnr. 30 sin grunn, inkludert å foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Lørenskog kommune forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig. Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge, fundamentere eller plante trær nærmere de kommunale vann- og avløpsledningene enn 4 meter. Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningene ikke utsettes for skade.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra Medium (VALGFRI) kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto fra (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 12.09.2025
- Tilstandsrapport, datert 18.09.2025
- Energiattest, datert 12.04.2019
- Brev fra forretningsfører, datert 15.09.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 09.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.08.2025
- Kommuneplankart, datert 19.08.2025
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sigurds vei 20

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
65-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Bente Teksum Pedersen, Håvard Teksum Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23272794
Forsikret i: Fremtind

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: Mellem Og Martinsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0218/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 19

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25155 **Referansenummer:** UM2534

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms borretslgleilighet med innglasset balkong.
Beliggende på Løreskog.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til blandt annet bad og vinduer.

Balkong:
Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 11,3 m².
Balkonggulv i laminat, panel og glass på vegger, aluminiumsplater i himling.
Rekkverk i aluminium med glassfelt. Høyde på rekkverk ble målt til 114 m.
Stikkontakt er montert på plassen.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via raditorer med fjernvarme.

Bad:
Flislagt baderom fra ca. 2010, som ble overflateoppusset med mikrosement i 2024.
Plastsluk i nedsenket sone.
Servantskap med glatte, fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til opplysinger fra eier.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenplater over benkeplate.
Belysning via LEDlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps - kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

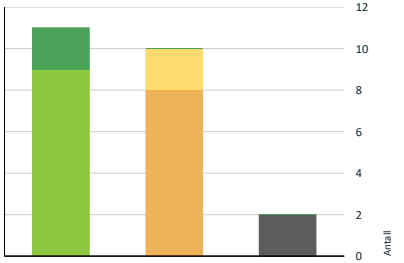
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

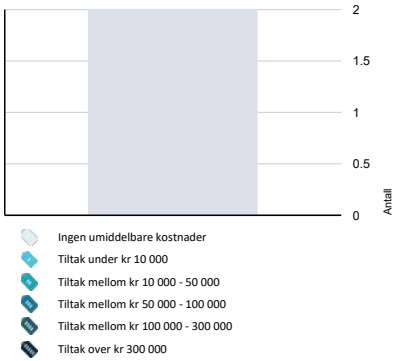
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.
• Det er registrert normal og forventet brukslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 11,3 m².

Balkonggulv i laminat, panel og glass på vegger, aluminiumsplater i himling.
Rekkverk i aluminium med glassfelt. Høyde på rekkverk ble målt til 114 m.

Stikkontakt er montert på plassen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/murkonstruksjoner, kledd med stålplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i støpt betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Varmekabler på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad, blendet med mikrosement.
Ellers panel og glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte, himlingsflater.
Downlights på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,47 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet brukslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik brukslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:
Det er registrert stedvis gulvknirk og normal brukslitasje over tid; vedlikehold eller delvis utskiftning kan påregnes.
Det er også observert tette skjøter enkelte steder i gulvet, noe som kan gi redusert låsing mellom bordene og økt bevegelse/knirk.
Utførelsen på enkelte taklister fremstår ufagmessig, forhold er kun av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Tilstandsrapport

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 6 mm planavvik på 2 meter.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige malte tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Plassbygget garderobeskap.

Soverom:
Garderobeskap.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra ca. 2010, som ble overflateoppusset med mikrosement i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert over halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring. Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger med mikrosement.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Og hvor det heller er ikke oppkant med tettesjikt på 15mm ved dørterskelen.

• Fallforholdene i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Bygningsdelen fungerer ellers som tiltenkt. Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig til sluk, og at mindre vannansamlinger kan oppstå på gulvet

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i rommet.

Hovedsluk:
Plastsluk med delvis synlig klemring og membran.
Sluk under servant.

Hjelpesluk:
Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

• Hovedsluk: Inspeksjonen er begrenset fordi klemringen delvis er støpt inn. Dette gjør tilstandskontroll og vedlikehold vanskelig.

• Tettesjikt/membran ved hovedstoppekran: Membranen er brutt på vegg i våtsone. Forholdet vurderes å ligge på grensen til TG3. Plasseringen under servant og oppkant mot gulvflis reduserer noe av risikoen ved sprut, men avviket innebærer lekkasjefare.

Konsekvens/tiltak

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

• Tiltak:
• Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.
Membran sin funksjons kan ikke lengre garanteres.

Eier opplyser at utskifting av sluk skal skje i borettslagets regi. Det vises til vedtektene for nærmere informasjon om ansvarsfordeling og prosedyre.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

——

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg/kasse.
Tilluft via spalte ved terskel, men er noe mindre enn hva som er anbefalt.

——

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (kjøkken).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen. Enkelte områder rundt blandebatteriet viste ikke unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv måles ikke.

Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til opplysinger fra eier.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenplater over benkeplate.
Belysning via LEDlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps - kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for det originale kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann.
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.
—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran og rørstokk er plassert på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fordelerskapet har ikke overløp med avrenning helt ned til gulvet.

• Det gjøres oppmerksom på at fordelerskapet og inspeksjonsluken er hengslet mot hver sin side, og at inspeksjonsluken stanser mot speilskapet. Dette begrenser tilkomsten for service og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lokal utbedring vil kunne lukke avviket.







TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern (med isolering).

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.
—

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft skjer via enten spalte i vinduer og veggventiler i yttervegg.
Med avtrekk via på kjøkken og bad.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten.

—

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Varmtvannstank

Berederen er innebygd i kjøkkeninnredningen, og inspeksjon ble utført via en inspeksjonsluke. På grunn av manglende full tilgang til hele installasjonen er bygningsdelen gitt tilstandsgrad TGIU (Ikke undersøkt).

Tilgjengelig informasjon: – Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
– Ved eventuell utskifting, flytting eller annen endring, må dette utføres i tråd med dagens gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 4 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.
   En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

   Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.
   Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.
   Fremleggelse av slik dokumentasjon vil kunne lukke avviket, da TG 2 har blitt tildelt på dette grunnlaget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

• Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan
konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



TG 0 Brannteknikse forhold

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

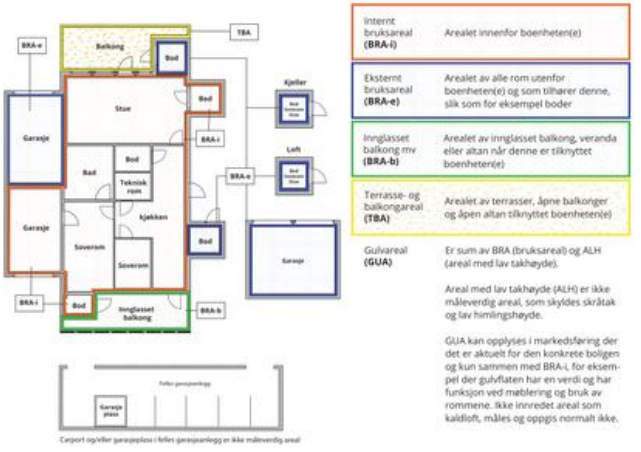
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	67		11	78	
Kjeller (boder)		7		7	
SUM	**67**	**7**	**11**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller (boder)		2 boder	

Kommentar

Entré/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til innglasset balkong.
Balkongen ble målt til ca. 11,3 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Eier(e) har påvist to stk boder i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 1,8 m².
Boden er merket med nr: 044

Kjellerbod 2 ble målt til ca. 4,9 m².
Boden er merket med nr: 044

—

Det er opplyst at parkeringsplassene er søknadsbaserte og ikke automatisk tilknyttet leiligheten.

Biloppstillingsplass ble målt til ca.11,1 m².
Plassen er merket med nr:

Biloppstillingsplass med elbillader ble målt til ca. 12,7 m².
Plassen er merket med nr: 19A

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: To soverom har smal utforming (ca. 1,28 m og 1,56 m bredde). Dette begrenser møblering og funksjon. Ved 1,28 m er det ikke plass til standard 90 cm seng med nødvendig passasje (~60 cm); 1,56 m er marginalt. Dette til orientering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG	67	11

Kommentar

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG	S-rom = Innglasset balkong. Balkongen ble målt til ca. 11,3 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Bente Teksum Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	19		0	14816.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Sigurds vei 20

Hjemmelshaver

Skårer 1 Borettslaget
Eier(e) av leiligheten:
Bente Teksum Pedersen og Håvard Teksum Pedersen

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKÅRER 1 BORETTSLAGET	953004291			Pedersen Bente Teksum, Pedersen Håvard Teksum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

44

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sigurds vei 20 (1473 Løreskog) ligger i et veletablert boligområde med en kombinasjon av sentral beliggenhet og gode servicetilbud. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

I nærområdet finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, spisesteder og servicetilbud. Det er også tilgang til parker, turstier og grønne områder i gangavstand, som gir gode muligheter for aktivitet i hverdagen.

Kollektivtilbudet er godt, med gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger mot Oslo, Lillestrøm og nærliggende områder. For bilister er det enkel adkomst til hovedveinettet, inkludert E6, som gir effektiv transport til Oslo og omkringliggende kommuner.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer.
Med biloppstillingsplass utendørs.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1962 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/murkonstruksjoner, kledd med stålplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Rammetillatelse10/11-1958
Igangset.till05/10-1960
Tatt i bruk (GAB)05/10-1962
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra eier:
- 2019 - Stue-satte opp panelplater og malte disse. Listet.
- Delte av ett soverom ved å sette opp lettvegger med panelplater på vegg og isolasjon imellom.
- 2018: Nytt Kjøkken.
- 2023/2024: Felles brannvarslingsanlegg ble oppgradert.
- 2024: Badet ble overflaterenovert og allt av inventar ble byttet.
- 2019: Elanlegget har ikke vi gjort noe med siden vi flyttet inn.
- 2024: Hovedsoverom ble pusset opp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	15.09.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.09.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sigurds vei 20, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UM2534

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

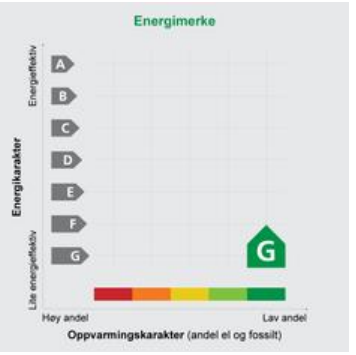
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sigurds vei 20
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	101
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150693853
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2019-993716
Dato	12.04.2019



Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak.
Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt (Angis kun for nybygg)

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sigurds vei 20	Gnr: 101
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG	Bnr: 19
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 12.04.2019 17:47:25	Bygnnr: 150693853
Energimerkenummer: A2019-993716	
Ansvarlig for energiattesten: Skårer 1 Borettslaget	
Energimerking er utført av: FJELD STIAN	

Generell informasjon

Energimerket er levert av Energiportalen AS - Norges ledende selskap på energirådgivning til boligmarkedet.

Skal du pusse opp din nye bolig og ønsker råd om hva du kan få støtte til?
Ta kontakt med en av våre energirådgivere: E-post: post@energiportalen.no eller ENØK-tlf: +47 47 222 076

Du kan også ta en objektiv energianalyse av din bolig på www.energiportalen.no

Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 15.09.25
Vår ref.: 12 / 44
Meglers ref.: 65-0218/25

Boligopplysninger

Andel	44	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	012 Borettslaget Skårer I	**Etasje**	4.etg
Adresse	SIGURDS VEI 20, 1473 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Bente Teksum Pedersen, Håvard Pedersen	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.09.25: kr 7 472,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Elbilplass	400	400	400	400	400	400
Felleskostnader	4 747	4 747	4 747	4 747	4 747	4 747
Leie parkeringsplass kr 88	88	88	88	88	88	88
Leiegarasje	350	350	350	350	350	350
Parkeringsplass	125	125	125	125	125	125
Stipulerte avdrag	295	295	295	295	295	295
Stipulerte renter	1 117	1 117	1 117	1 117	1 117	1 117
Total	7 122	7 122	7 122	7 122	7 122	7 122

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,59% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	25 436 959	228 761	21.02.22 - 30.04.52

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,59% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	25 436 959	21.02.22 - 30.04.52

Selskap og eiendom

Selskap	012 Borettslaget Skårer I (orgnr. 953004291)
Antall enheter	116
Styrets e-post	skarer1brl@gmail.com
Styreleder	Amela Velicanin (97032604)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23272722)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/19
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 231 092,00	**Andre inntekter**	kr 42,00
Formue	kr 9 318,00	**Utgifter**	kr 13 586,00

Merknader

Ved dyrehold skal styret søkes.

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

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog 10.03.2025

Styret for Skårer I Borettslag

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

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

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

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

Forslag til vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Godkjent.

5. Innkomne forslag

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

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

Borettslaget Skårer I - Styrets årsberetning 2024

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Steinar Welle, Håvard Pedersen og Amelia Velicanin

Selskapsinformasjon
Borettslaget Skårer I har organisasjonsnummer 953004291

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

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

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 4. april.2024 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

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

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

Regnskapet for 2024

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

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tv-boks og ruter skal leveres og hentes hos Telia på Metro ved flytting/innflytting av leilighet. Dette for å avslutte og inngå avtaler for beboer mot Telia.

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

Driften av borettslaget
Borettslaget har avtale med Komplett drift om vaktmestertjeneste.

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

Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

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

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

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

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024

Borettslaget Skårer I

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Borettslaget Skårer I org.nr. 953004291

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårer I
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer I
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer I
Alle beløp i NOK

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

Borettslaget Skårer I

Amela Velicanin
Styrets leder

Håvard Teksum Pedersen
Styremedlem

Elisabeth Skogsrud
Styremedlem

Steinar Welle
Styremedlem

Anna Svendsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Skårer I

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Energi og fyring

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

Note 10 Anleggsmidler

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

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

Note 11 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

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

Note 13 Pantelån

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

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

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

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

Note 17 Disponible midler

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Skårer I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer I Borettslag som viser et underskudd på NOK 552 059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
03.03.2025 20:51:39

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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

Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

§ 1 FORMÅL

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

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

§ 2 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

§ 2-3

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

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

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

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

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

§3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

§ 4-1 Fremleie
Framleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

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

§4-2 Korttidsleie.
Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 RO I LEILIGHETENE

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

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

§6 DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 AVFALL

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

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

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

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

§ 9 RENHOLD

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

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

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

§ 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

§ 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

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

§ 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

Vedtekter for Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

P R O T O K O L L

Fra ordinær generalforsamling i Skårer I Borettslag avholdt 09. april 2025
Kl. 18.30 på Bøndernes hus (ved Skårer Kirke)

Møtet ble åpnet av: Sølve Brekke

Fra forretningsfører BORI møtte: Sølve Brekke

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Sølve Brekke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 18 stemmeberettigede, 3 fullmakt totalt: 21 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Anna Svendsen ble valgt til sekretær.

Lotte Pettersen og Mona Vågenes til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Styrehonoraret foreslås uendret kr 260 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

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

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

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

Vedtak: Godkjent

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Amela Velicanin

B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Simo Knezevic og Steinar Welle

C) Valg av 3 varamedlem for 1 år

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

E) Valg av 3 delegater til BORIs BBLs generalforsamling.

Delegater som ble valgt: (Navn på delegat må påføres)

- Amela Velicanin
- Anna Svendsen
- Steinar Welle

Møtet ble hevet kl. 19:24

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/	Anna Svendsen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen	Sekretær valgt av generalforsamlingen
Mona E. Vågenes /s/	Lotte Pettersen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Amela Velicanin
Styremedlem:	Anna Svendsen
Styremedlem:	Steinar Welle
Styremedlem:	Håvard Pedersen
Styremedlem:	Simo Knezevic

Vedtekter for Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

§ 1 FORMÅL

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

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

§ 2 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

§ 2-3

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

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

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

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

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

§3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

§ 4-1 Fremleie
Framleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

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

§4-2 Korttidsleie.
Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 RO I LEILIGHETENE

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

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

§6 DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 AVFALL

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

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

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

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

§ 9 RENHOLD

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

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

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

§ 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

§ 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

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

§ 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

Informasjon fra kommunen

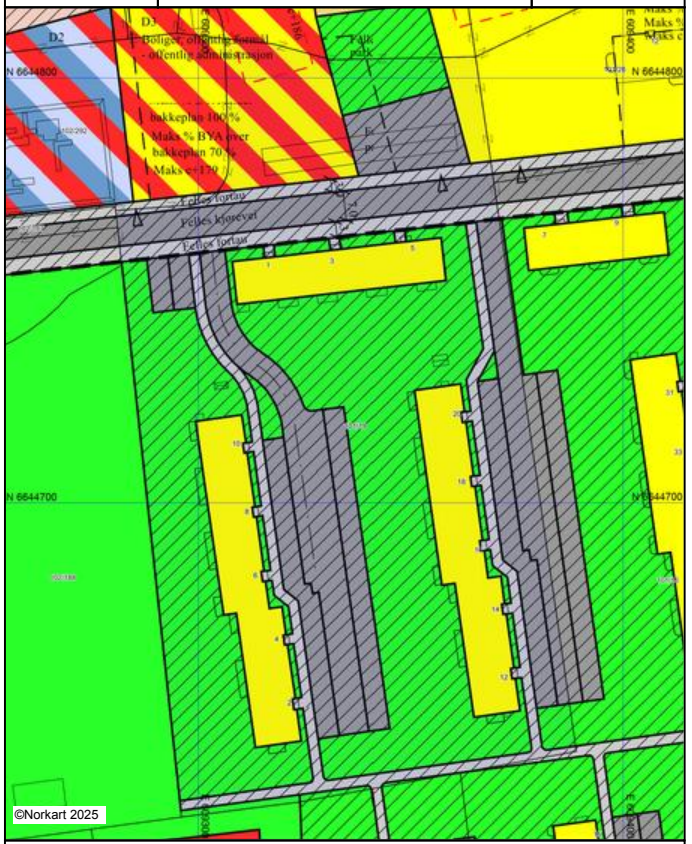
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Friområder
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

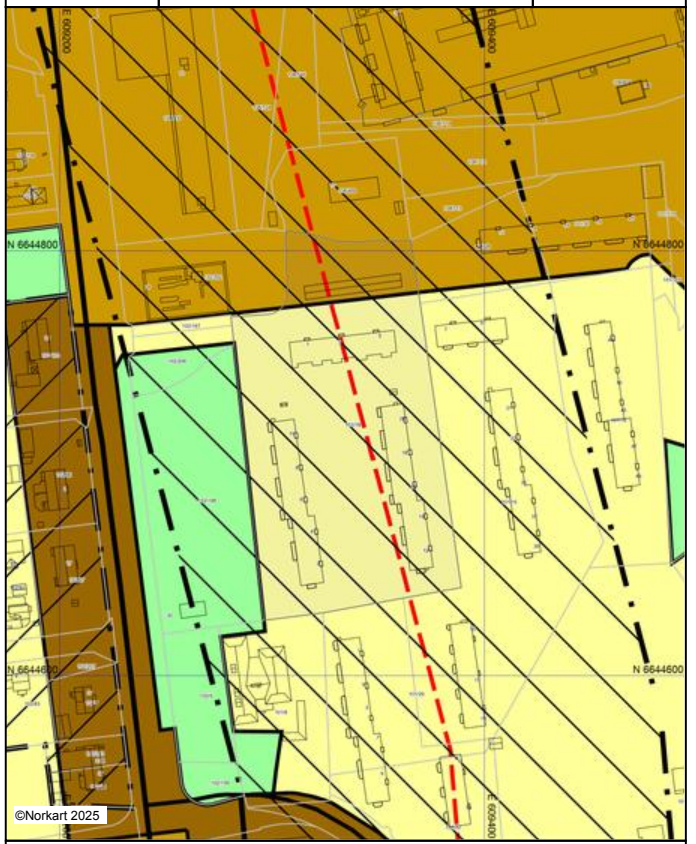
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

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

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 70 12 30
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06 Kulturadm. "Globusgården" (02) 97 22 44

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

BALCO AS
SANDSTUVEIEN 60 A
1184 OSLO

Saksbehandler: Hoa Thi Tran **Direkte telefon:** 67 92 95 31
Vår ref.: 01/04719-17 **Arkivkode:** 101/19 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 09.08.04

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

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

Ferdigattest meddeles herved.

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

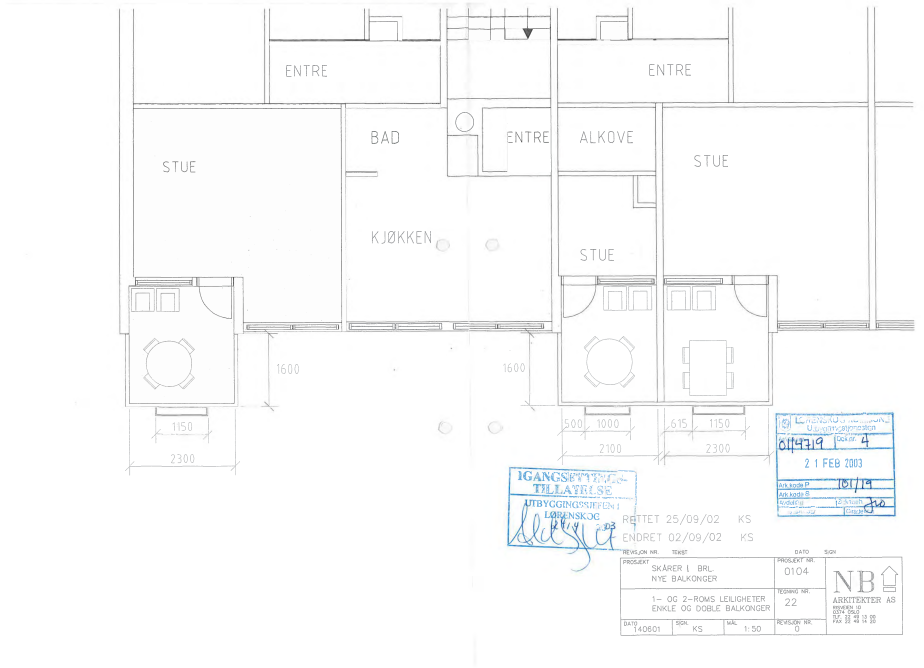
Med hilsen

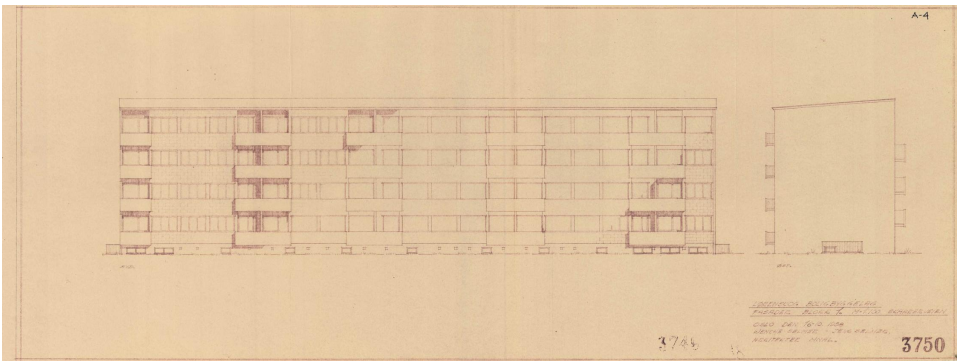
Arild Skogholt
utbyggingssjef

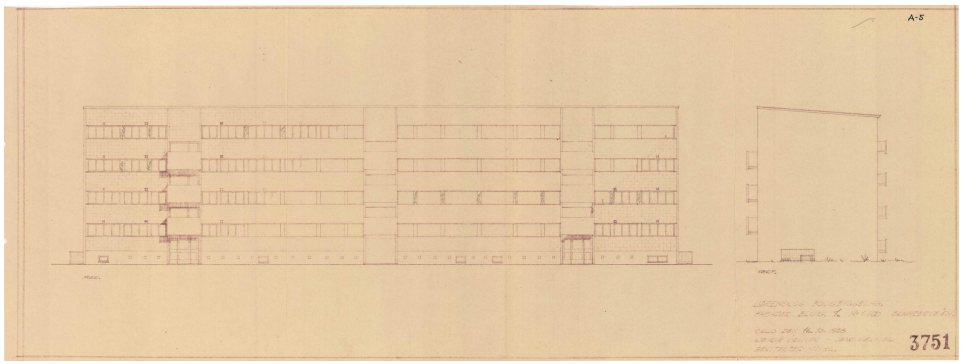
Tore Rønsberg
fagsjef

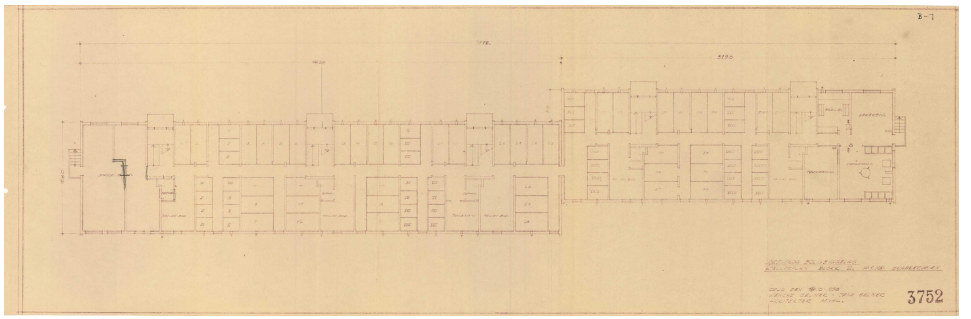
Vedlegg.

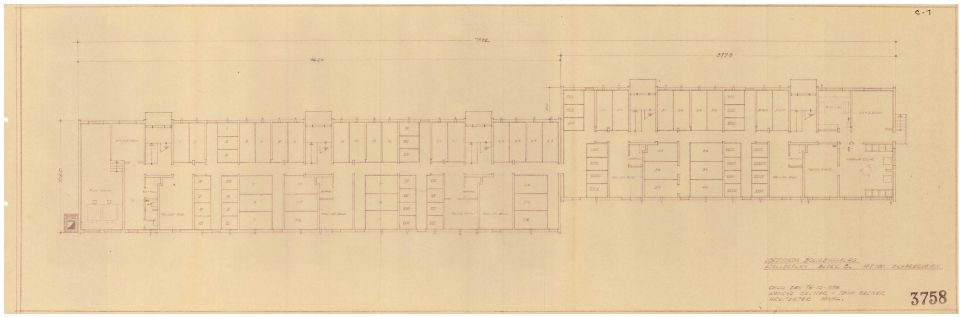
Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Bankgiro: 1628.05.91045
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39
E-post: utbyggingstjensten@lorenskog.kommune.no

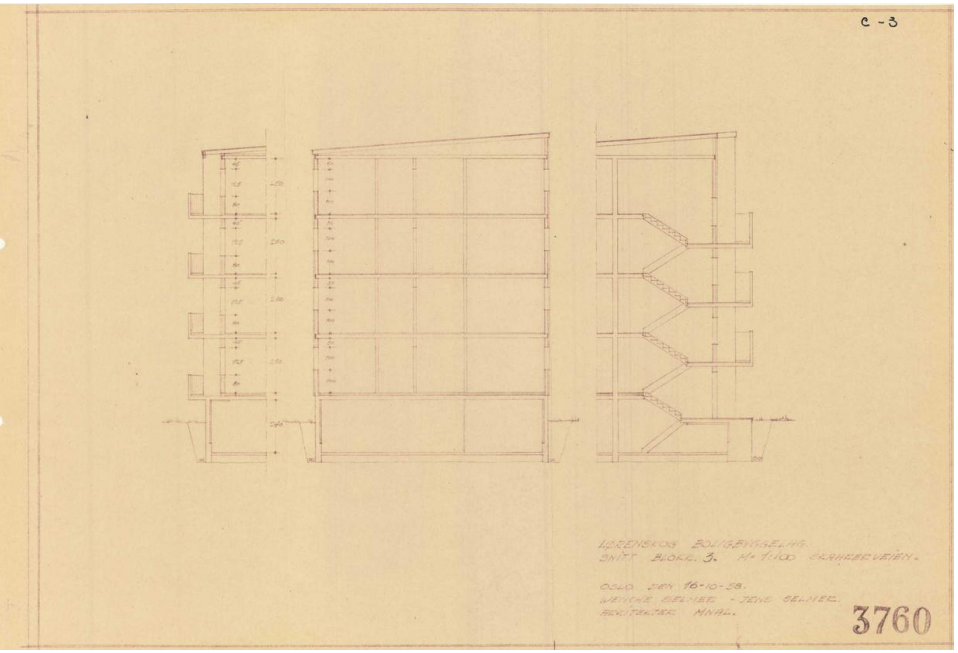

ENTRE
ENTRE
STUE
BAD
ENTRE
ALKOVE
STUE
KJØKKEN
STUE
1600
1600
1150
2300
500
1000
615
1150
2100
2300
IGANGSETTINGS TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I
LØRENSKOG
RETTET 25/09/02 KS
ENDRET 02/09/02 KS
REVISJON NR. TEKST DATO SIGN
PROSJEKT
SKÅRER I BRL.
NYE BALKONGER
PROSJEKT NR.
0104
1- OG 2-ROMS LEILIGHETER
ENKLE OG DOBLE BALKONGER
TEGNING NR.
22
DATO
140601
SIGN
KS
MÅL
1:50
REVISJON NR.
0
NB
ARKITEKTER AS


A-4
3750


A-5
3751


E-1
3752


3758


3760

arkiv

BYGNINGSSJEFEN i LØRENSKOG
Fjellhamarvegen 50, tlf. Lørenskog 46

BYGGETILLATELSE NR. _____

Arbeidssted:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Pars.nr.	Journ.nr.
Skårersletta	101	8		

Byggherre:	Adresse:
Lørenskog Bolig og Byggelag	Fjellhamarveien 56, Fjellhamar.
Ansvarshavende: Østlandske Ingeniør- og entreprenørforretning	Adresse:
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Blokk I

For ovennevnte byggearbeid som er approbert den 8. november 1958
meddeles herved byggetillatelse.

Ansvarshavende skal varsle bygningsvesenet:

a. For påvisning av beliggenhet (byggelinje).
b. For godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt.
c. Når støpearbeider skal påbegynnes.

For kontroll av:

1. Forskalling av fundamenter og grunnmur.
2. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
3. Kult og flis over drenering samt kult i kjeller.
4. Etasjeskillere, tak- og veggkonstruksjoner.
5. Armering i dekker, vegger, dragere og andre bærende konstruksjoner.
6. Stubbloftsfyll samt annen isolasjon.
7. Isolasjon for badegulv og innmuringskar.
8. Armering i badegulv (trehus).
9. Dytting av dører og vinduer.
10. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.
11. Sentralfyringsanlegg og parafinbrennere etter installasjon og prøvekjøring.
12. Taktekking (før taksten legges).
13. Puss- og innredningsarbeider i mur- og betong (før påbegynnelsen av arbeidet).

Følgende skal rekvireres skriftlig:

Innflytningstillatelse.
Ferdigbesiktigelse.
Kontroll av rettede, påtalte feil og mangler.

NB.: Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være til stede på byggeplassen.
Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse (innflytningstillatelse) er meddelt. I søknad om brukstillatelse må ansvarshavende samtidig erklære at alle røyk- og ventilasjonspiper er besiktiget av ham. Ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdighetsbesiktigelsen er rettet, sendes skriftlig.

Lørenskog, den 5. oktober 1960.

.....
byggingssjef
A. Chr. Olstad.

Pkt.	Anmerkninger	Kontrollør	Dato
a.	Byggelinje påvist:		
b	Sokkelhøyde godkjent:		
c	Støpearbeid kan påbegynnes:		
1.			
2.			
3.			
4.			

TIL ~~BYGNINGSKONTROLLEN~~ 1

Byggemelding 1 for nybygg og større arbeider

J.nr.

Registreringsoppl.

Arbeidssted (adresse): Skårersletta | Gårdsnr.: lol/8 | Bruksnr.: lo2/5 | Parsellnr.: Blokk 1

Byggherre: Lørenskog Bolig og Byggelag | Adresse og telefonnr.: Fjellhamar

Byggemester: Arkitektene Wenche og Jens Selmer | Adresse og telefonnr.: Drammensveien 42, 55.04.98

Oppl. om arb.

Arbeidets art (sett x): [x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x) [ ] Enebolig [ ] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [ ] Rekkehus [x] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb. [ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer: [x] Tre [x] Mur [x] Betong [x] Annet

Bilag

Følgende tegninger vedligger:
Situasjonsplan Mål 1:looo
Planer snitt og fasader M: 1:loo
Leilighetstypeplan M: 1:2o
Arkitektens tegninger nr:
3747, 3748, 3749, 375o, 3751, 3764 og 3767.

Utfylles av bygningskontrollen

Naboversel V. § 132

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: | i anledning:

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen Gebyr kr.	Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med bad/dusj	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller	482,6 m²	m²	24	2 rom + kj.	x	x			x	Kontorer: m²
Underetasje	0 »	»	12	1 »	x	x			x	Butikker: m²
1. etasje	482,6 »	»		»						Industrilokaler: m²
2. »	482,6 »	»		»						Garasjer: m²
3. »	482,6 »	»		1 rom + tekj.						Boflate: 1930,4 m²
4. »	482,6 »	»		1 rom + f.kj.						
Uthus, garasj.	0 »	»		enkeltrom						Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive tomt:
Sum br. areal	2413,0 m²	m²	Sum leiligh. 36	Samlet ant. rom (ikke kj.) 6o						

Påvisning | Gravetill. | Bygn.gebyr kr. | Påvisn.gebyr kr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8

10 000-3.56-E.T.

V = bygningsvedtekt for Oslo.
F = departementets byggeforskrifter av 15/12—1949.

TIL ~~BYGNINGSKONTROLLEN~~ Lørenskog Bygningsråd

I henhold til bygningsvedtektenes § 131 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

V §§ 60, 79 F. kap. 4	1. **Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	
V §§ 60, 79 F. kap. 4	2. **Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	
V §§ 64, 68, 105 F. kap. 5, 9.	3. **Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	5 cm treullplate, 2o cm betong
V §§ 104, 105 F. kap. 5, 9-19	4. **Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Gavl: Gipsonitt, diff.tett papp, rekker 7,5 cm matter, spikerslag, 15 cm betong. Langvegg: Gipsonitt, diff.tett papp 4" bindingsverk med lo cm matter, papp, lekter, Eternit panel
V §§ 104, 105 F. kap. 5, 9-19	5. **Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	15 cm betong
F. kap. 5, 9-19	6. **Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	15 cm betong
F. kap. 5, 9-19	7. **Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Gipsonitt på 3" rekker Vegg i bad: 7,5 cm Siporex
F. kap. 5, 9, 22-24	8. **Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner.	15 cm betong, lo cm lettbetong på sand, 3-4 cm avretting
F. kap. 5, 25-28	9. **Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner.	15 cm betong, 3-4 cm avretting
F. kap. 5, 25-28	10. **Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner.	13 cm betong, 5 cm filt, 2o mm sydde matter
V §§ 72, 73, 87, 124 F. kap. 5, 22-24, 26	11. **Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft.	1" takbord, sperrer, fall 1:lo, 2 lag papp Ventilert ved gavlene begge sider.

12. V. §§ 72, 87, 124, 131 F. kap. 5	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Ventilasjonskanaler
13. V. §§ 66, 67, 68 F. kap. 24	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	5 stk. betong balkonger pr. etg. samlet lengde 21,0 m. rekkverk høyde 1,0 m. 3 stk betongbalkonger pr. repos etasje samlet lengde 8,25 m. rekkverk høyde 1,3 m.
14. V. §§ 89, 150 F. kap. 21	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Prefab. Interbygg. 169/271 90 cm rekkverk Betong m. heller
15. V. § 101 F. kap. 27, 28	**Piper og ildsteder:** Materialer, konstruksjoner, dimensjoner, antall ildsteder pr. pipe, ildstedenes art. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
17. V. §§ 60, 61, 132 F. kap. 9	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	Innsendes senere
18. V. § 60, 61 F. kap. 9 V. 30	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Innsendes senere
19. V. §§ 104, 108	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskeri i kjeller Særskilt beskrivelse innsendes senere
20. F. kap. 30	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for anordning av ventilasjonsanlegg i Oslo.	Efter forskrifter
21. V. §§ 104, 105, 129 F. kap.	**Oppvarmingssystem:** Ovner, elektrisk, sentralvarme. Kort beskrivelse. Fyringsanlegg meldes særskilt til Oslo brannvesen.	Sentralvarme Særskilt beskrivelse innsendes senere
22. V. § 94	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	
23. F. kap. 36	**Anlegg som berøres av V. §§ 63, 123:** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	
24. V. § 105	**Anlegg og virksomhet som berøres av V. § 132, pkt. 5:** (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	
25. V. §§ 26, 74, 89, 104, 114 F. kap. 26	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft.** Antall og art.	
26. V. § 115 F. kap. 36	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	
27. V. § 83 F. kap. 29	**Tilfluktsrom.** Areal, kubikk, med/uten kunstig luftfornyelse, antall personer. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak.	
28. V. §§ 69, 124, 131 og 140.	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	
29.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 28. Oktober 1958.

Peidar Evgen.
Byggherrens underskrift.

Wenche Selmer Jens Selmer
Byggemelders underskrift.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett.
Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøtelinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Kartverket

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

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

Dato
28.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
19 MAR 81 01766
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

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

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Lørenskog den 17.03.81

BORETTSLAGET
SKÅRER 1

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK



Kartverket

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

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

Dato
28.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

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

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

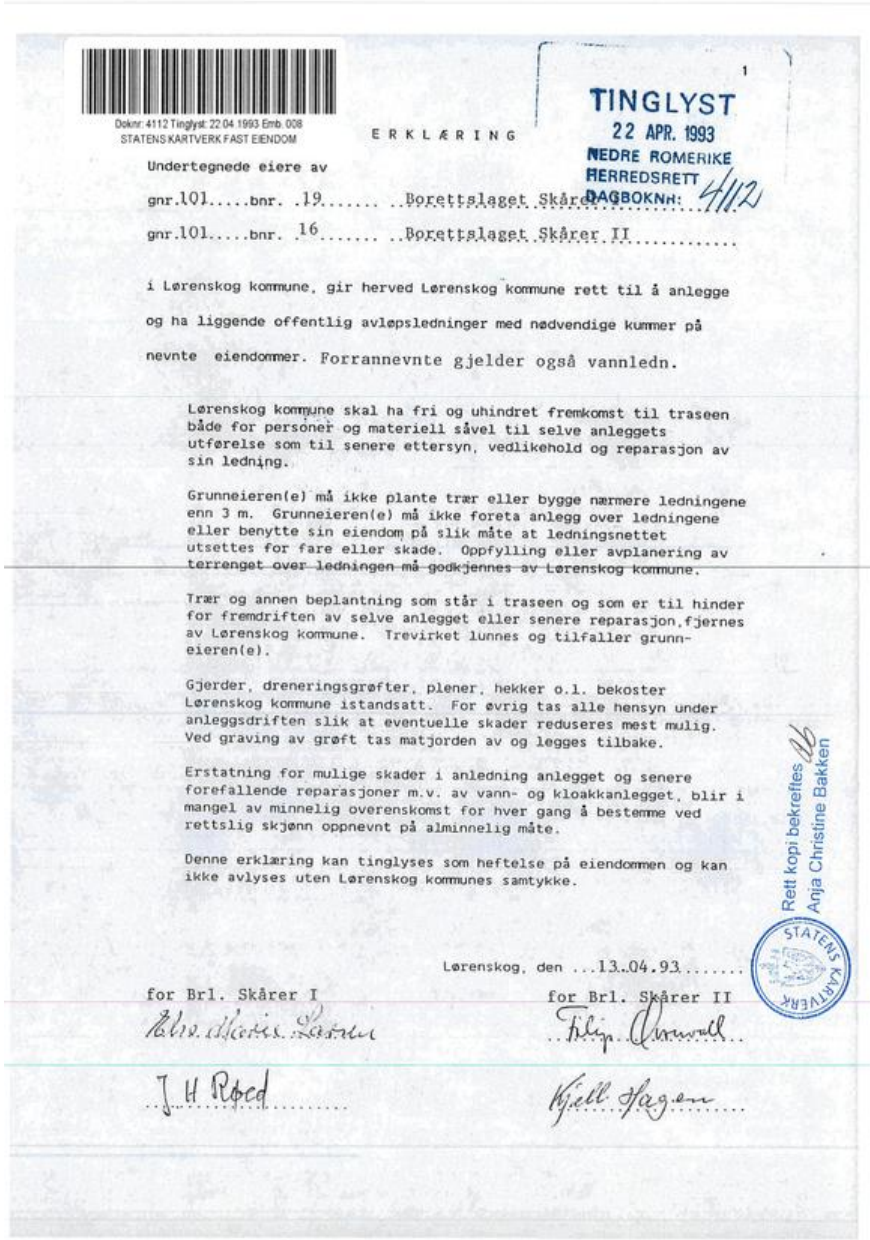
[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



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

1

TINGLYST
22 APR. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4112

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK

Lørenskog, den ...13.04.93.....

for Brl. Skårer I

for Brl. Skårer II

Kartverket

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

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

Dato
28.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

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

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENT KABELANLEGG OG HØYSPENT KABELANLEGG

som erstatter eksisterende luftkabling

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 117324 Tinglyst: 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Skårer 1, Borettslaget
(nedenfor kalt Grunneier)

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

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

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

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

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

STATENS KARTVERK

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

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysing

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

4.3 Ferdigbefaring

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

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

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

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

Grunneier1 signatur:

(Blokkbokst.): Steinar Welle
Foretaksnr. 953 004 291

Grunneier 2 signatur:

(Blokkbokst.): Monica Trykstad
Foretaksnr. 953 004 291

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

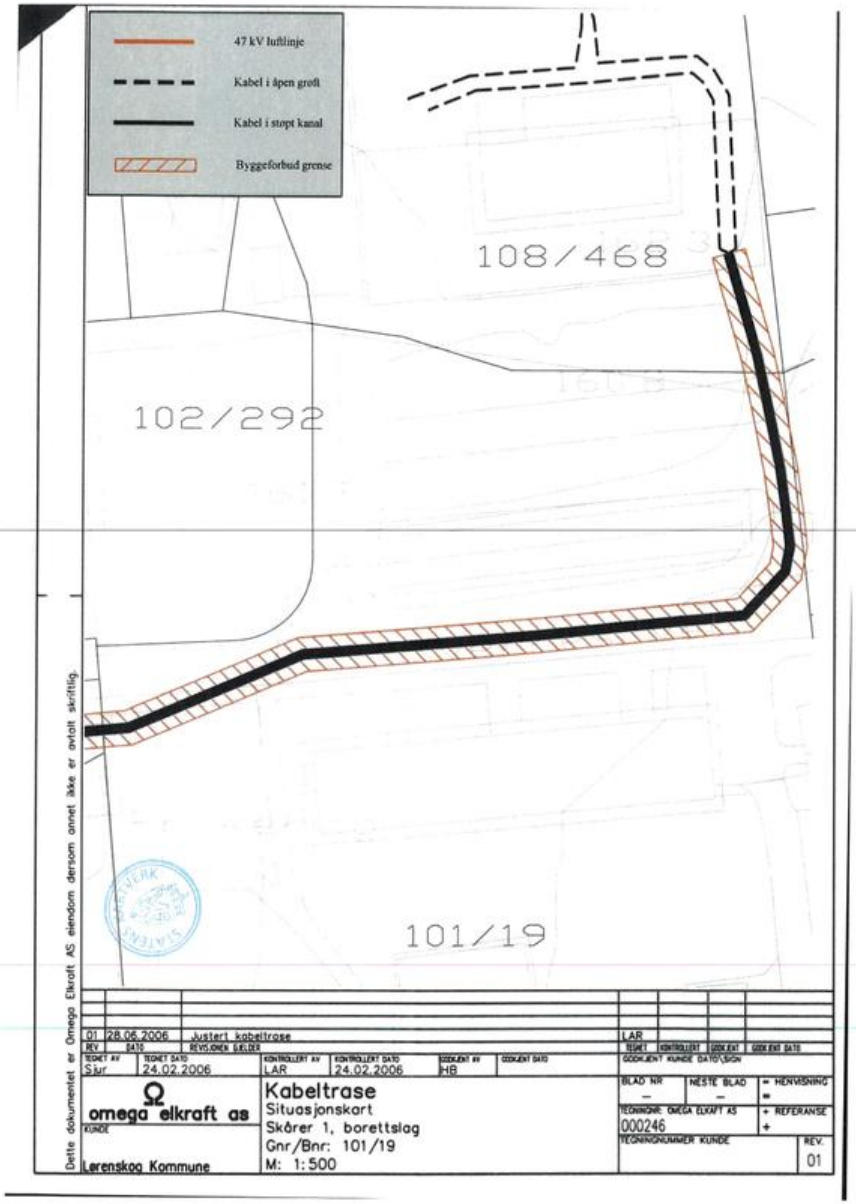
Leder signatur:

(Blokkbokst.): Steinar Karlsrud

Hafslund Nett AS

Saksbeh., signatur:

(Blokkbokst.):



Kartverket

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

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

Dato
28.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

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

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:
Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142
Rådhuset
1470 Lørenskog.

Doknr 140216 Tinglyst 19.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Avtale

mellom

Borettslaget Skårer I og Lørenskog kommune

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

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

2. Anlegget skal utføres og bekostes av Lørenskog kommune.

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

Lørenskog, den 28 september 2006

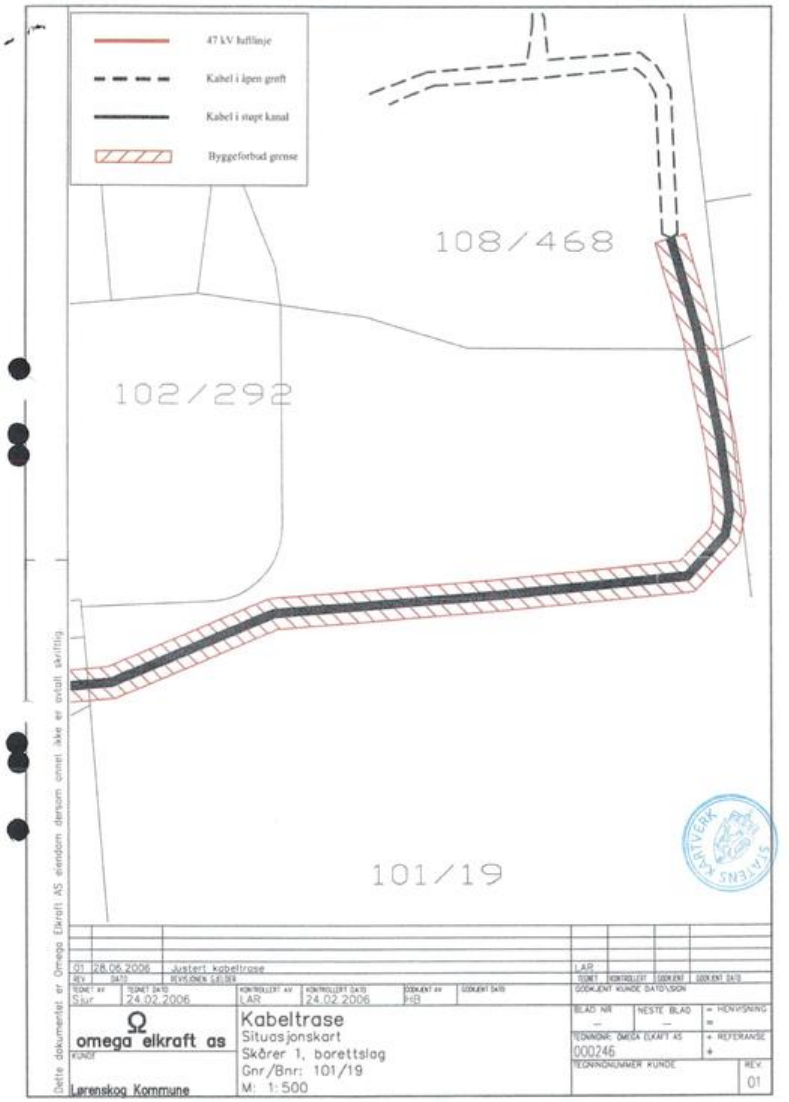
Ikke kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

LØRENSKOG KOMMUNE
Ordfører

STEINAR WELLE
STYRE LEDER
Borettslaget Skårer I

Lørenskog kommune

Sag 95309/4291
MONICA TØRUSTAD
STYREMEDLEM
010274 - 41269
N:\akt\Mw\1099\163720.DOC



Kartverket

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

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

Dato
28.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

ui.page_selector

Grunnboksblader for Lørenskog kommune pr. 1991, Astaref: SAO/A-10468/G

GNR. 101 BNR. 19 0230 LØRENSKOG 008 0230 0003755

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

00622(005) 06.05.1941 Forlik
om seter- og beiterettigheter på Lonby vestre gnr. 91/1 for d.e., bnr. 2, gnr. 93/1, 2, 3, gnr. 88/1, 5 og 2 og gnr. 102/5.

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

.....

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

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

01766(001) 19.05.1981 Erklæring
om rett for Lørenskog E-verk til vederlagsfritt å sette opp en nettstasjon, nærm.beskr.

KONVERTERT 22.10.1980
UTSKRIFT 11.05.1988

SIDE: 2
SLUTT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/438235/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 14:22
Side 1 av 2

kopi

ERKLÆRING

om rett til å drifte, vedlikeholde og skifte ut VA-ledninger over annen manns eiendom.

Undertegnede som eier av gnr. 101 bnr. 19 i Lørenskog kommune (3029) avgir herved nedstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune ved kommunalteknikk.

Undertegnede som eier av gnr. 101 bnr. 19 gir herved Lørenskog kommune rett til å drifte, vedlikeholde og skifte ut vann- og avløpsledninger fra sin eiendom og over gnr. 101 bnr. 30 sin grunn, inkludert å foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Lørenskog kommune forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge, fundamentere eller plante trær nærmere de kommunale vann- og avløpsledningene enn 4 meter. Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningene ikke utsettes for skade.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommune sitt samtykke.

Sted/Dato: LØRENSKOG 24/04/23

For Lørenskog kommune

HOGNE O. RØISHEIM

Navn/funksjon (blokkbokstaver)

VIRKSOMHETSLEDER

Sted/Dato: LØRENSKOG 18.04.2023

For Skårer I borettslag, styret (sign. 1)
Org.nr. 953 004 291

STEINAR WELLE STYRELEDER

Navn/funksjon (blokkbokstaver)

For Skårer I borettslag, styret (sign. 2)

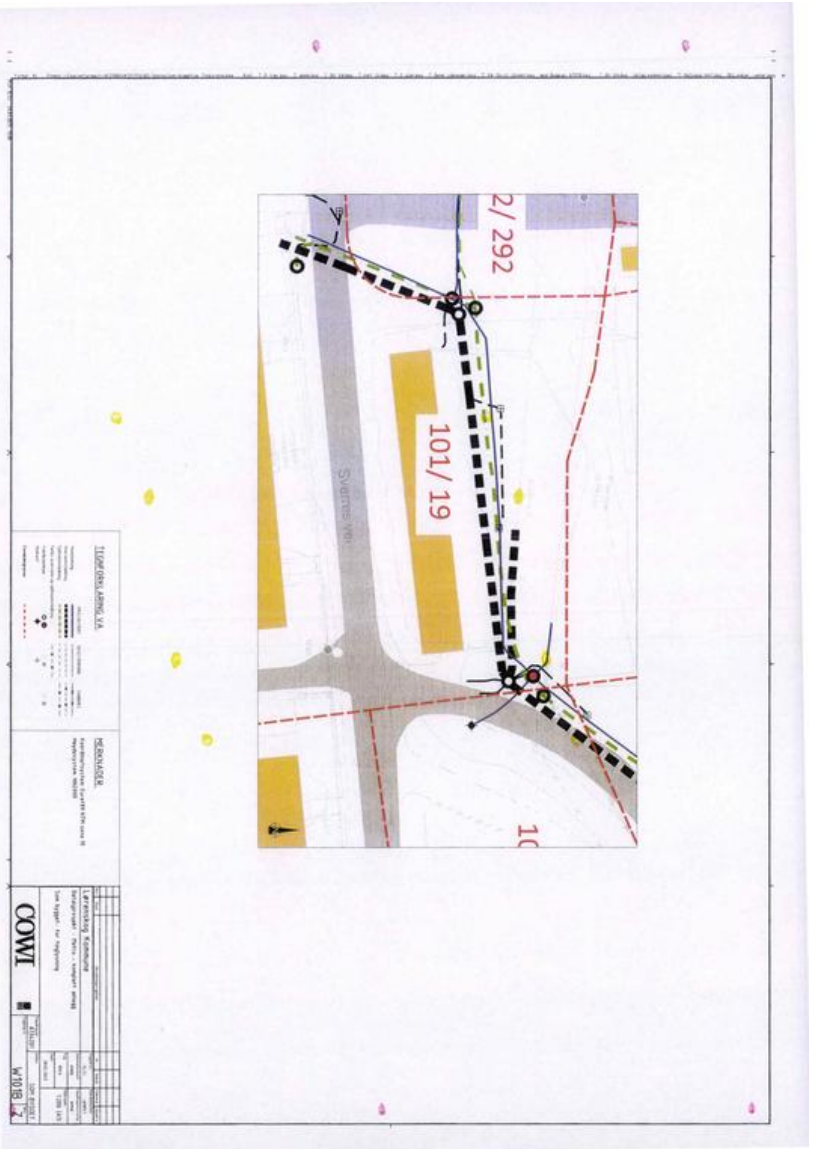
Styremedlem AMELA VELIGANIN

Navn/funksjon (blokkbokstaver)

Dokn: 438235 Tinglyst: 28.04.2023
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Situasjonskart m/innteget VA-ledningsnett

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/438235/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 14:22
Side 2 av 2



Sigurds vei 20

Nabolaget Solheim - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Åsen skole (1-7 kl.)	308 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Benterud skole (1-7 kl.)	487 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Mailand videregående skole	900 elever	9 min 0.7 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km

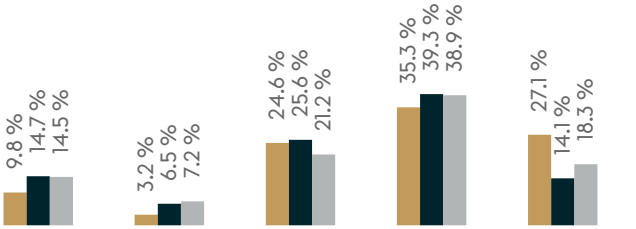
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta	Linje 120, 125E, 310, 315	3 min 0.3 km
Hanaborg stasjon	Linje L1	7 min 2.9 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	10 min 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 15 km
Oslo Gardermoen		29 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år)	82 barn	3 min 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år)	95 barn	9 min 0.7 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år)	95 barn	11 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 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skårersletta balløkke	3 min
Lørenskog ishall bordtennis	7 min
SATS Metro	6 min
Fresh Fitness Skårer	7 min

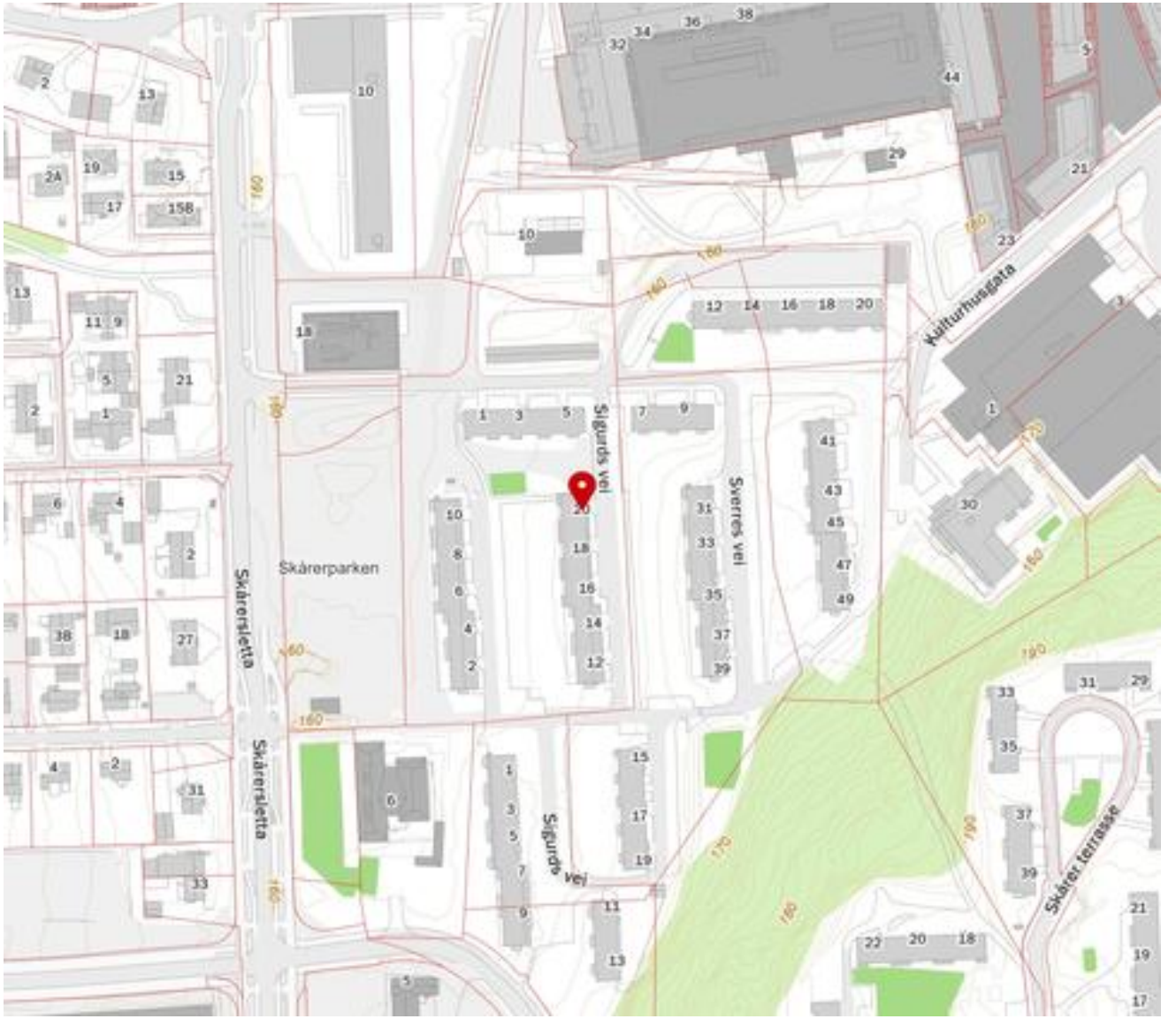
«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

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

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0218/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sigurds vei 20 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 101, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no