

LØRENSKOG SENTRUM

Sverres vei 5

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 150 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

50/60 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

14816.8 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 357 850,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 665,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 198 354,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

15 253,-

BYGGEÅR

1962

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Milad er en engasjert og dyktig eiendomsmegler, kjent for å levere sterke resultater og yte topp service i hvert eneste oppdrag. Med et skarpt blikk for både detaljer og helhet, jobber han målrettet for å sikre høyest mulig verdi for hver bolig han formidler.

Det som virkelig skiller Milad ut, er evnen til å bygge tillit og gode relasjoner – både med selgere og kjøpere. Han er oppriktig interessert i menneskene han jobber med, og tar seg tid til å forstå både behov, mål og forventninger. Dette gjør ham til en trygg og verdsatt samarbeidspartner gjennom hele salgsprosessen.

I både 2023 og 2024 var Milad blant de beste eiendomsmeglerne i Norge med høyest kundetilfredshet, målt blant flere hundre meglere på landsbasis. Han prioriterer alltid kunden først og er en genuin megler du trygt kan lene deg på gjennom hele salgsprosessen.



2-roms toppleilighet med innglasset, sydvendt balkong | Fjernvarme inkl. | Gangavstand til Metro Senter og buss | Må ses

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sverres vei 5.

Dette er en arealeffektiv andelsleilighet med en innglasset og sydvendt balkong som med gode solforhold. Leiligheten ligger rolig til i et etablert borettslag med kort gangavstand til Lørenskog sentrum, Metro Senter og bussterminal. Samtidig er det nærhet til skog og mark. Stuen har parkett på gulvet og plass til sofagruppe og spisebord, med utgang til balkongen som blir en lun uteplass. Boligen varmes opp med fjernvarme.

Kort fortalt:

Sydvendt balkong med gode solforhold

Gjennomgående planløsning

Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin

Sentralt varmtvann

Lave omkostninger

Kjellerboder



























En romslig garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass.

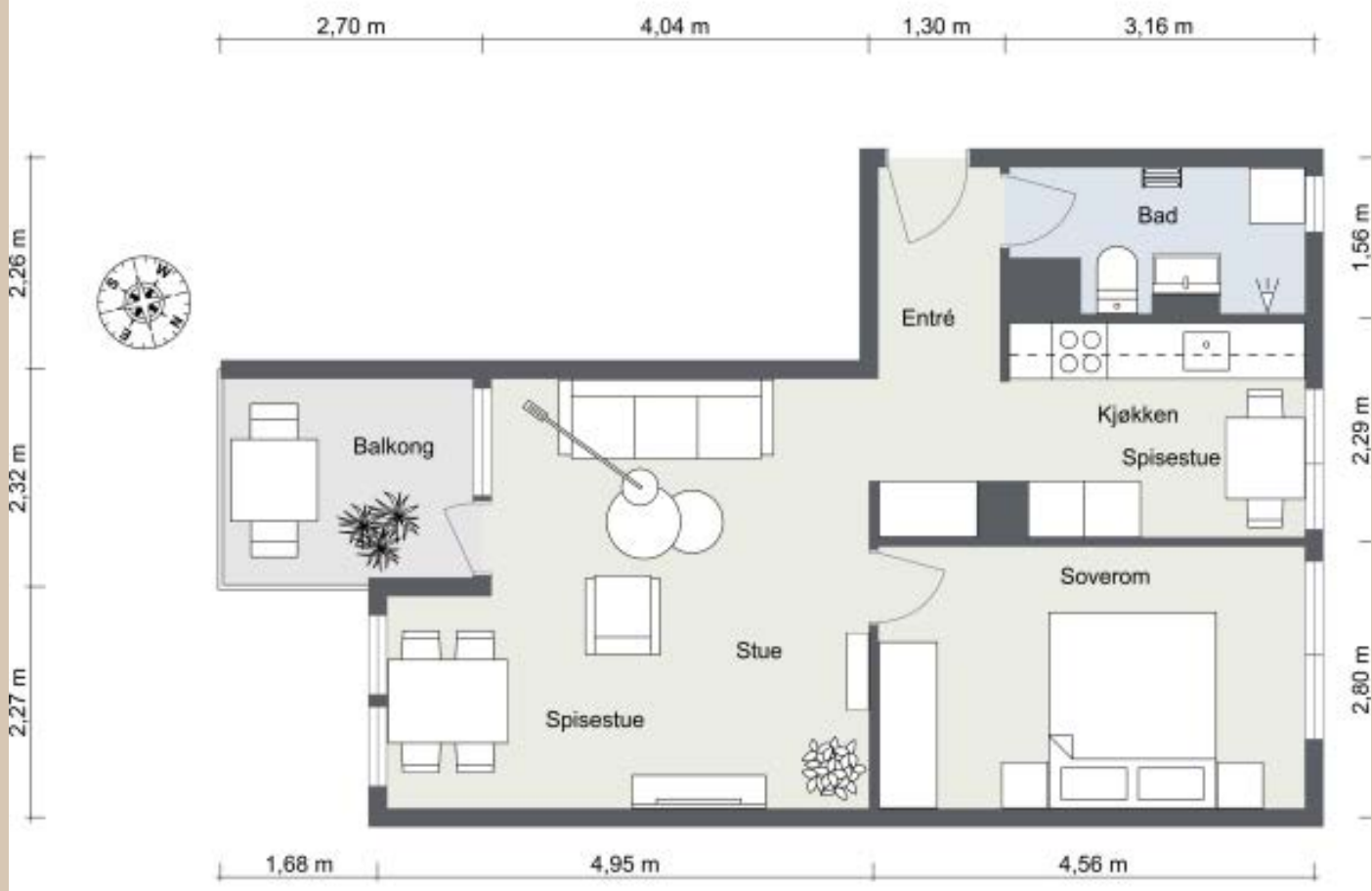






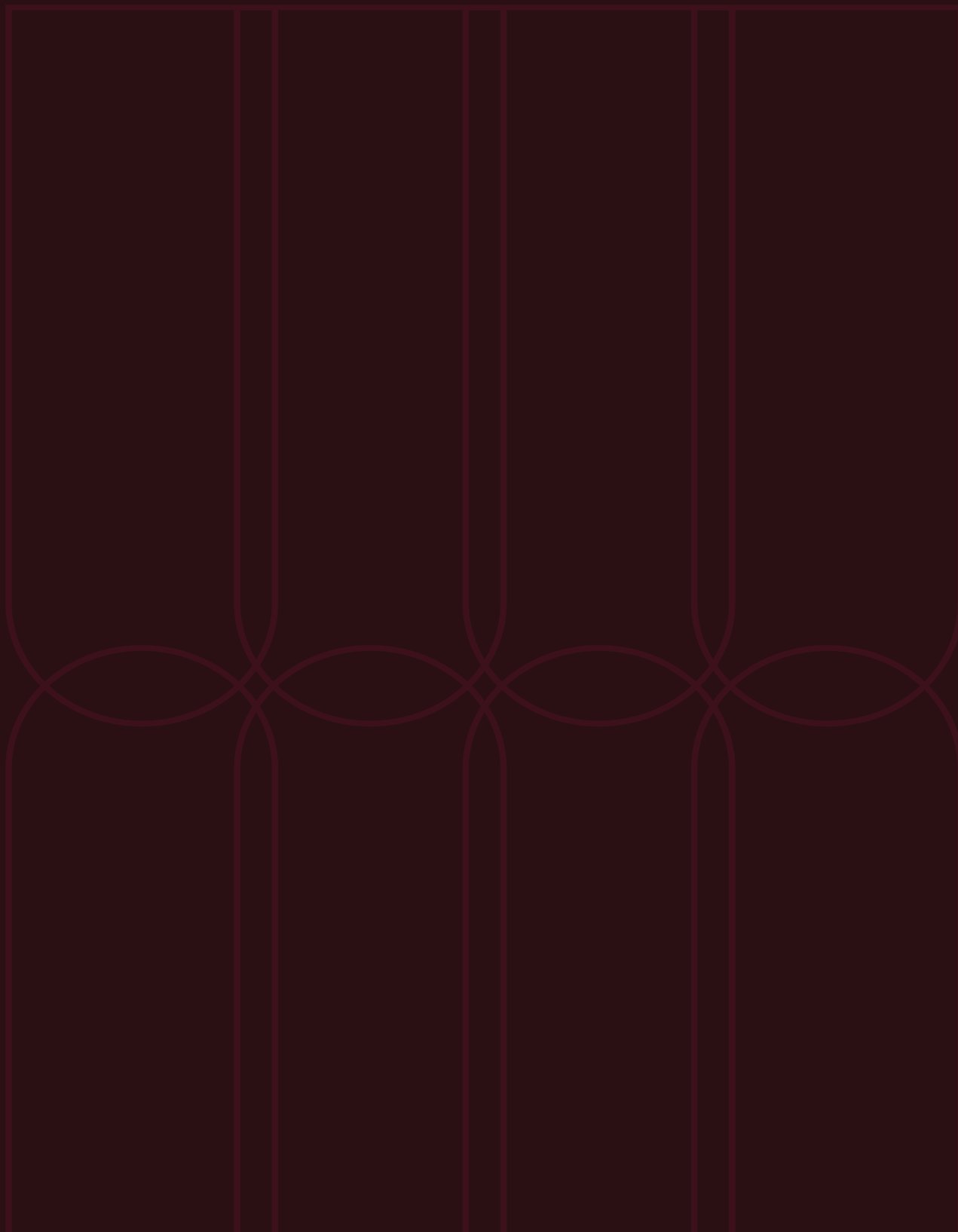
Plantegning





SVERRES VEI 5

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 150 000

Omkostning kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

198 354 (Andel av fellesgjeld)

3 348 354 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

3 357 850 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 357 850

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 665,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 665,- per måned. Dette inkluderer fyring (oppvarming), varmtvann og parkeringsplass.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 169,-

- Fjernvarme til varmtvann: kr 170,-

- Parkeringsplass: kr 125,-

- Stipulerte renter: kr 917,-

- Stipulerte avdrag: kr 284,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 198 354 pr. 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: HANDELSBANKEN

Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 25 294 284,-

Andel av saldo: kr 198 354,-

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente: Flytende

Rente: 4,95 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som gir en garanti for dekning av felleskostnader dersom en andelseier misligholder sine forpliktelser.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke inkludert i

felleskostnader. Leverandør er Telia.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 253 pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 805 567 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 222 266 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde i Lørenskog. Herfra er det gangavstand til et bredt spekter av servicefunksjoner, inkludert to kjøpesentre, kulturhus, treningssentre og gode kollektivtilbud med hyppige forbindelser til Oslo sentrum.

Skårersletta, like ved eiendommen, er under omfattende

utvikling og skal bli en moderne miljøgate. Prosjektet, med en total kostnad på 245 millioner kroner, prioriterer syklist, fotgjengere og kollektivtrafikk. Den nye sentrumsgaten vil være 24 meter bred og vil fremheve Lørenskogs satsing på bærekraftig byutvikling.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Mega på Metro Senter, som ligger i umiddelbar nærhet. Metro Senter har over 100 butikker og et rikt servicetilbud. I tillegg byr Lørenskog Hus på et levende kultursenter med kino, konserter, bibliotek, festivaler og kulturskole. For ytterligere tilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter i kort gangavstand, mens både Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport.

Nærmeste bussholdeplass, Lørenskog sentrum, ligger kun 200 meter unna og tilbyr hyppige avganger til Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Det finnes også ekspressavganger i rushtiden. Med bil tar det ca. 5 minutter til Strømmen, 6 minutter til Lillestrøm, 12 minutter til Oslo sentrum og 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Området byr også på flotte tur- og friluftsområder, som Rådhusparken og Langvannet med langgrunn badebass. Kommunen har et bredt idrettstilbud, inkludert ballplasser, ishall, golfbane på Losby, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Et av områdets store attraksjoner er SNØ, en helårsarena for snøopplevelser med et totalareal på 50 000 kvm. Her finner du fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med big jump, langrennsspor på ca. 2 km og et lekeområde for de minste. Anlegget er alltid åpent, alltid nypreppet og alltid gøy!

I tillegg tilbyr kommunen Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve husdyr på nært hold. Losby-området er også et populært utgangspunkt for tur- og skigåing, samt golf på det flotte anlegget til Losby Golfklubb, som blant annet har 9- og 18-hullsbaner, driving range og putting green.

Dette er en leilighet som kombinerer sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og nærhet til både kultur- og friluftsopplevelser perfekt for et aktivt og urbant liv.

Parkering

I Borettslaget Skårer I følger ikke garasjeplasser eller parkeringsplass ved salg av bolig. Disse går tilbake til borettslaget for fordeling. Styret kan kontaktes for leie av garasjeplass, tildeles etter venteliste.

Parkeringsplass leies for 170,- mnd.

Garasjeplasser leies for 450,- mnd.

Elbilladeplasser reguleres av styret etter forespørsel, og gjesteparkering er begrenset til 3 døgn per besøkende med krav om parkeringskort.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 14816.8 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 14 816,8 m².

Fellesarealene er pent opparbeidet med plener, busker, grillplasser og tørkeplasser. Det er også sittegrupper på fellesområdene. Borettslagets tomt er fellesareal for alle andelseiere. Det gjøres oppmerksom på at plenene ikke skal benyttes i den "våte" årstiden (vår og høst) for å bevare dem.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår, megler har derfor ikke kontrollert dagens planløsning mot byggetegningene.

Innhold

Leiligheten ligger i en etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Leiligheten har en innglasset, sydvendt balkong på 6 m².

Leiligheten disponerer en bod på 4 m².

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, Bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue

BRA-e: 4 m² Bod

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Dette er en arealeffektiv 2-roms leilighet med en praktisk planløsning. Boligen ble i stor grad oppgradert i 2010 med nye overflater, nytt bad og nytt elektrisk anlegg. Et av leilighetens fremste kvaliteter er den innglassede, sydvendte balkongen som utvider stuen store deler av året.

Entré:

Den brann- og lydklassifiserte entredøren åpner til en gang med plass til skooppbevaring. En nisje gir en praktisk plass for oppheng av yttertøy.

Stue:

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Vindusflatene gir godt med lys, og rommet har direkte utgang til balkongen.

Balkong:

Den innglassede balkongen på ca. 6 m² er sydvendt, noe som gir gode solforhold. Innglassingen gjør uteplassen lun og anvendelig fra tidlig vår til sen høst. Det er utsikt mot felles grøntarealer.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget rom med en praktisk innredning som gir godt med skap- og benkeplass. Rommet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad/vaskerom:

Badet ble oppgradert i 2010 og er flislagt med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne med innfellbare vegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har et ventilasjonsbehov for å møte dagens krav.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad/vaskerom.
 Vegger: Malte plater, betong og strie. Fliser på bad/
 vaskerom.
 Himling: Himlingsplater.

Lagring:
 Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se
 punktet Byggemåte i salgsopp-gaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2
 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter
 spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da
 gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/
 slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer
 kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse
 vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin
 kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder
 eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer,
 som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av
 det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers
 egenerklærings-skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke
 med:

- Garderobe på soverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over
 løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av
 salgsopp-gaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke
 finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.
 Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de
 er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende
 garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del
 av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i
 forbindelse med salget fylt ut egenerklærings-skjema
 som vedlagt salgsopp-gaven. I skjemaet fremkommer
 følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant på badet og
 dusjen. Altså dusj hodet. Ikke rørt noen rør og fliser osv.
 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll
 på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det var brann her. Bad og
 kjøkken ble fikset etter det.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det var brann her. Bad og
 kjøkken ble fikset etter det.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Sameiet har ladere til oss.

Byttet lister, malt. Satt inn nytt skap på soverommet. Vil helst ha med meg det. Og sengen min. Resten kan diskuteres. Hvitevarer osv.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.04.2026.

Bygning:

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1962. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong/terrasse:

Innglasset sydvendt balkong på ca. 6 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Det er sentralanlegg for varmt vann. På badet er det plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har naturlig

ventilering. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Badet har elektriske varmekabler. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Elektrisk anlegg: Skjult anlegg.

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

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

- 2010 i følge eier

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

- Ja i følge eier

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja i følge eier

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

- Nei i følge eier

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei i følge eier

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

- Nei i følge eier

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Overflater vegger og himling, bad | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Ventilasjon, bad | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

- Avtrekk, kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det

etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG

Gnr. 101, bnr. 19, ideell andel 1/1

i Lørenskog kommune. Andelsnr. 35 i Skårer 1

Borettslaget med orgnr. 953004291

Selger

Mathias Longva Nesset

Borettslag

Skårer 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 953004291

Andelsnummer: 35

Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som består av 116 andelsleiligheter. Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og forvaltes av BORI BBL. Innmelding i BORI BBL koster kr 650,-. Kun fysiske personer som er medlem i BORI BBL kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel.

Fra ordinær generalforsamling 9. april 2025 ble det vedtatt å utrede mulighetene for kameraovervåking i borettslaget. Styret vil bruke BORI drift til utredningen, og en eventuell innføring vil tidligst skje i 2026.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har felles boder for sykler og leker, fellesvaskeri i kjelleren, samt utendørs tørke- og grillplasser.
- Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag kl. 08:00–20:00 og lørdager kl. 08:00–16:00.
- Det er ikke tillatt å montere varmpumper eller parabolantenner. Fasadeendringer som markiser krever styrets godkjenning.
- Grilling med åpen flamme er kun tillatt på anviste grillplasser, ikke på balkongene.
- Dusjing og vannsøl direkte på de opprinnelige terrazzogulvene på badene er ikke tillatt, da de kan trekke til seg fuktighet over tid.
- Borettslaget har avtale med et renholdsfirm for vask av fellesarealer.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 3822303

Husdyr: Det er tillatt å holde hund eller innekatt i borettslaget. Ved anskaffelse skal det sendes melding til styret. Eier er ansvarlig for å fjerne avføring etter dyret, og det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor området. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene, og styret kan i særlige tilfeller nekte dyrehold dersom det er til ulempe for andre. Mating av fugler på balkong eller uteområder er ikke tillatt.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Dette kan interessenter få oversendt. På generalforsamlingen 9. april 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent. Årsresultatet ble overført til udekket tap.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er ansvarlige for at snø og is ikke kommer inn på verandaene. Hver radiator skal luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start. Beboerne er også pliktige til å rense sluk og avløpsrør med jevne mellomrom.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Fjernvarme. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 500kr i mnd på sommerstid og 1 000kr i mnd på vinterstid. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Deler av eiendommen er også regulert til friområde, felles lekeareal, kjøreveg og felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 33-5-04, «Solheim Senter», vedtatt 19.10.2005. Planen fastsetter at fellesområdene i planområdet er felles for en rekke

eiendommer, inkludert gnr. 101, bnr. 15.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

101/19:

16.02.1962 - Dokumentnr: 9006 - Bestemmelse 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

16.03.1976 - Dokumentnr: 1554 - Obligasjon

Beløp: NOK 1 080 400

Panther: ANDELSEIERNE V/A/L LØRENSKOG BBL

19.03.1981 - Dokumentnr: 1766 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

22.04.1993 - Dokumentnr: 4112 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

19.01.2007 - Dokumentnr: 140216 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: ELVIA AS

Gjelder høyspentkabler

18.02.2009 - Dokumentnr: 117324 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: ELVIA AS

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg.

08.04.2022 - Dokumentnr: 390063 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

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

28.04.2023 - Dokumentnr: 438235 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE

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

06.01.2026 - Dokumentnr: 13216 - Pantedokument

Beløp: NOK 25 500 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til borettslagets vedtekter er korttidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Fremleie med styrets samtykke tillates for ett år av gangen. Ved korttidsleie plikter andelseier på forhånd å melde bruker og varighet til styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler 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 Emera

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SVERRES VEI 5

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260126	
Selger 1 navn	
Mathias Longva Nasset	
Gateadresse	
Sverres vei 5	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: MLN

1

Document reference: 02260126

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytta servant på badet og dusjen. Altså dusj hodet. Ikke rørt noen rør og fiiser osv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bar brann her i 2009. Så bad og kjøkken også ble jo fikset etter det. Men det vet ikke jeg noe om

Arbeid utført av

Vet ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet hsr ladere til oss

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Bytta lister, malt. Satt inn nytt skap på soverommet. Vil helst ha med meg det. Og sengen min. Resten kan diskuteres. Hvitevarer osv

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Nasset	9e184e9091287145e9fad2 63ebf5021f0ce45d19	12.04.2026 15:08:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260126

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Sverres vei 5 - Nabolaget Solheim - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rolvslrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	5 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	7 min 2.8 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.9 km

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

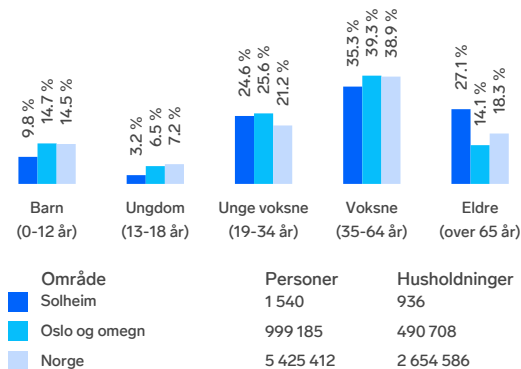
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 0.4 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Rolvslrud barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Solheim	3 min
Coop Mega Metro PostNord	5 min 0.4 km




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

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

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 80/100

Sport

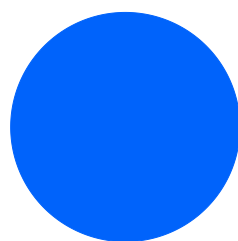
 Skårsletta balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Lørenskog ishall bordtennis 7 min 
Bordtennis 0.5 km

 SATS Metro 6 min 

 Condis Lørenskog 8 min 

Boligmasse



■ 100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

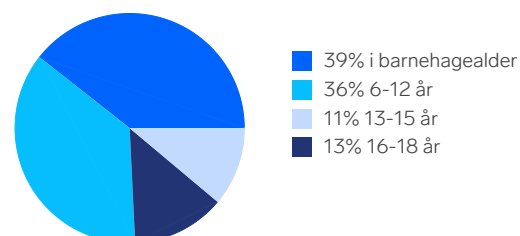


Varer/Tjenester

 Metro Senter 4 min 

 Boots apotek Lørenskog 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

62%

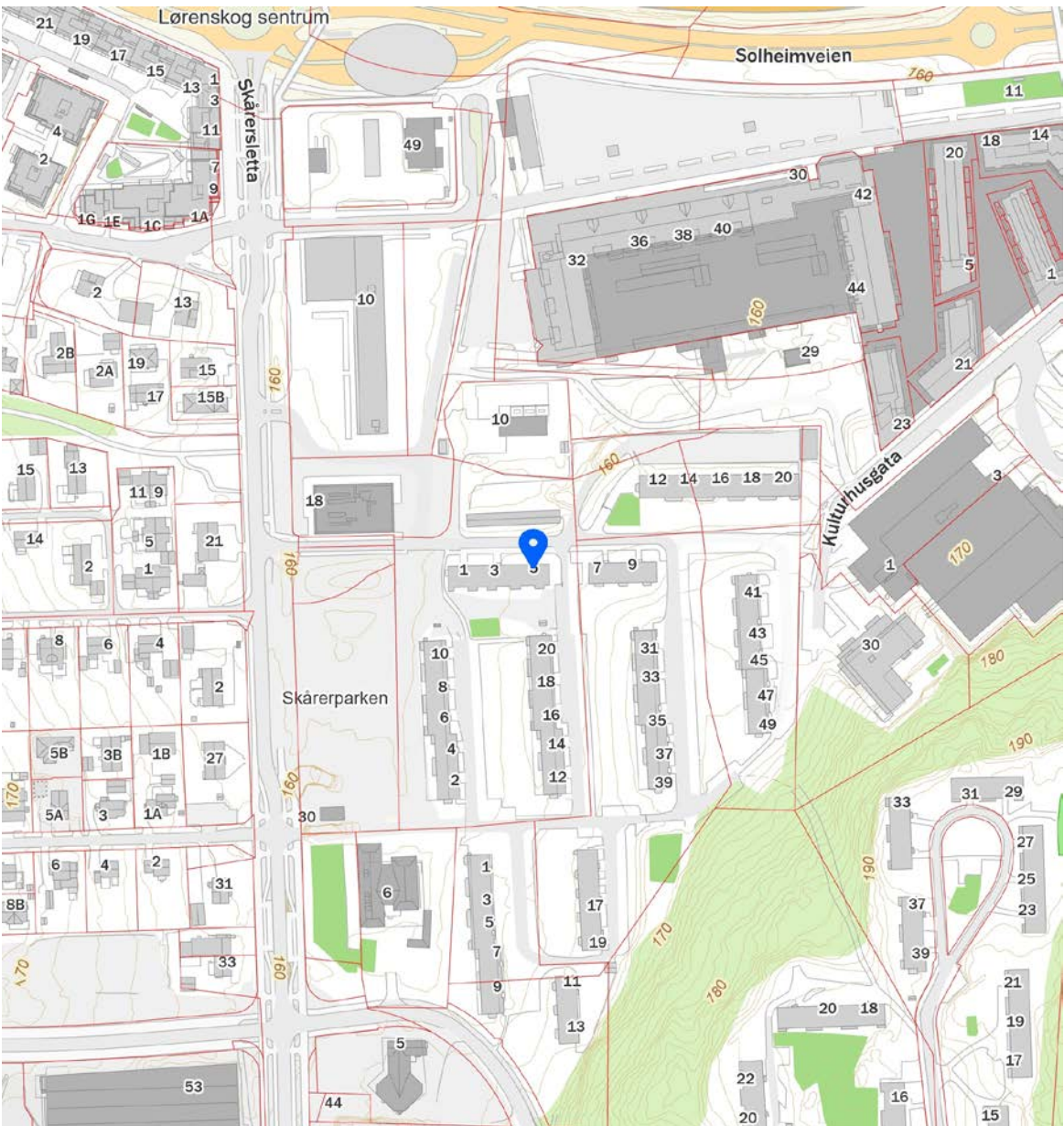
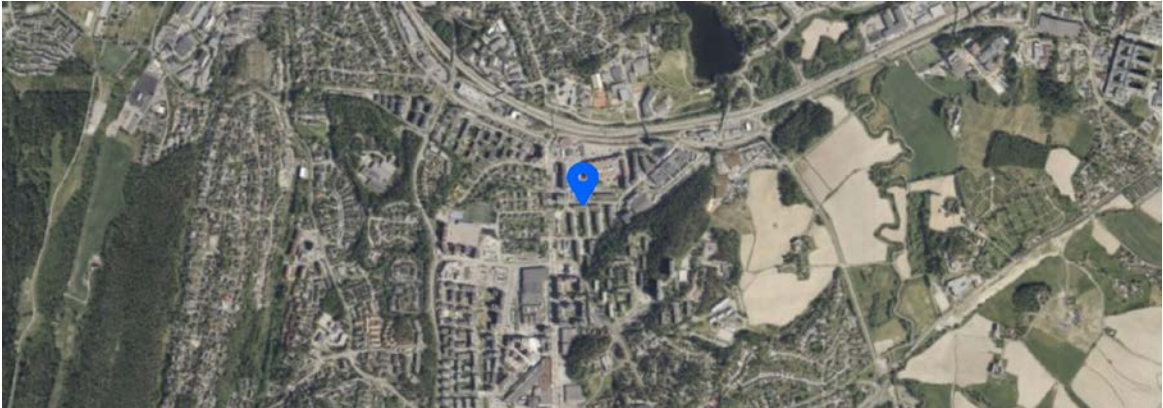
■ Solheim
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 19

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1017

Referansenummer: OM9107

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på sviikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





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.

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 og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

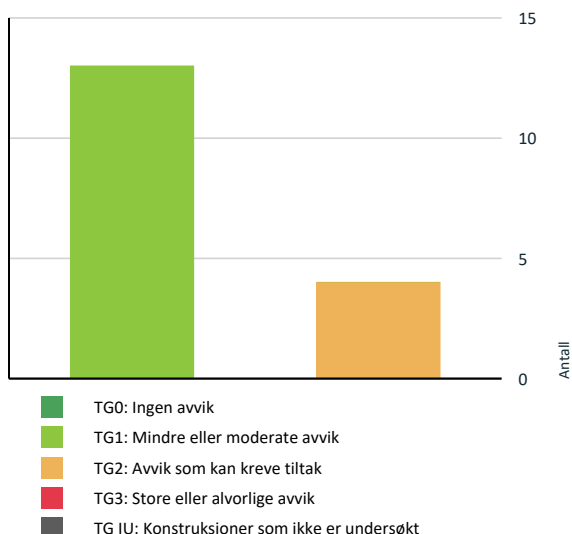
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

inglasset sydvendt balkong på ca 6m2

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har himlingsplater. (mangler noe gulvlist).

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

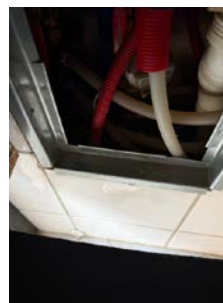
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

skjult anlegg

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.
2010 i følge eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i følge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
i følge eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei i følge eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei i følge eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei i følge eier

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 varmtvannsbereider, jmfør 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

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



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

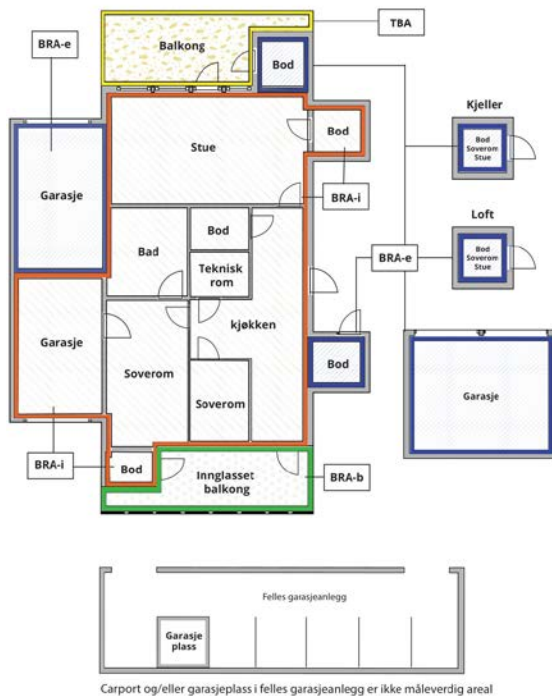
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	4	6	60	
SUM	50	4	6		
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, stue	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	19		0	14816.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sverres vei 5

Hjemmelshaver

Borettslaget Skårer I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SKÅRER I	953004291			Neset Mathias Longva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

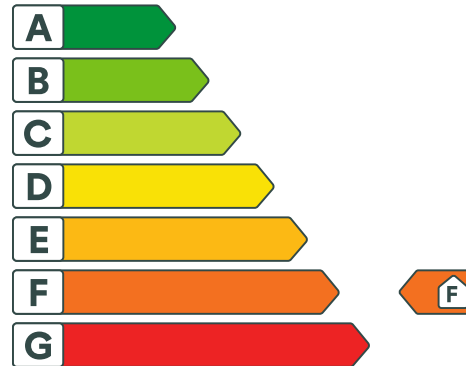
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



Adresse Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 12.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280180
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150693861
Gårdsnummer 101	Bruksnummer 19
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0401



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
275,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
331,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 772 kWh



Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG



Detaljering

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



Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

REGULERINGSPLAN 33-5-04 BESTEMMELSER FOR SOLHEIM SENTER

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å fremme en samordnet utbygging av områder for boliger, kontorer, forretninger og offentlige formål innen planområdet. Planen skal bidra til en samlet byplanløsning for Lørenskogs sentralområde.

§ 1

Generelle bestemmelser

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Der ikke annet er angitt, ligger byggegrense langs formålsgrense. Planområdet som fremgår av plankart datert 03.05.05, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder Boliger - felt D 5 og D 8
Boliger, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 3
Boliger, kontor - felt D 7
Boliger, forretning, kontor, bevertning, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 1 og D 4
Forretning, kontor, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 2

Offentlig trafikkområde Fortau

Friområde

Spesialområde Transformatorstasjon

Fellesområder Felles kjørevei
Felles fortau
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles gangareal - gatetun
Felles parkanlegg

§ 2

Fellesbestemmelser

Planområdet skal ha helhetlig bebyggelse, utearealer og veianlegg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt detaljering og materialbruk.

§ 3

Byggeområder

Feltene skal ha maksimal utnyttelse som angitt på plankartet i % - BYA. Kotehøyde for "bakkeplan" skal defineres i bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres med maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Innenfor planområdet tillates inntil 3 700 m² T-BRA forretning, som bare kan innpasses i 1. etasje.

Felt D 1 - Byggeområde - boliger, forretning, kontor, bevertning, offentlig formål - offentlig administrasjon

Bebyggelsen kan fra og med 3. etasje langs Skårersletta og fra og med 2. etasje på resten av feltet tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

Det skal legges til rette for adkomst til spesialområde - transformatorstasjon for drift og eventuell utskifting av komponenter.

Felt D 3 - Byggeområde - boliger, offentlig formål- offentlig administrasjon

Bebyggelsen kan fra og med 2. etasje tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

Felt D 5 - Byggeområde - boliger

Bebyggelsen kan fra og med 2. etasje tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

§ 4

Spesialområde - transformatorstasjon

Bygg og anlegg skal gis en spesielt attraktiv arkitektonisk utforming gjennom utsmykning og bevist materialbruk.

§ 5

Fellesområder

Fellesområdene skal være felles for følgende gnr/bnr: 108/339, 108/724, 108/545, 108/468, 108/714, 108/712, 108/216, 108/713, 102/187, 102/206, 102/292, 101/30, 101/28, 101/115, 101/91, 101/118, 101/116, 101/117, 101/16, 101/15, 101/19 og senere utskilte parseller fra disse.

Byggeplan for trafikkområdene skal godkjennes av ansvarlige vegmyndigheter. Frisikt skal tilrettelegges i henhold til offentlige normer.

Fellesområde - felles gangareal - gatetun skal utformes med belegning og utforming av god kvalitet med skulpturell utsmykning og beplantning. Overgang til tilgrensende planområde i øst skal gis en spesielt attraktiv arkitektonisk utforming. Overgangen, trafoen og utkragningen fra felt D 1 skal være identitetsskapende elementer i gatetunet. Disse elementene skal ha en høy estetisk kvalitet og utformes slik at gatetunet framstår som en samlet helhet.

I fellesområde - felles parkanlegg og felles parkeringsplass skal det legges til rette for adkomst til spesialområde - transformatorstasjon for drift og eventuell utskifting av komponenter.

§ 6 Parkering

Det tillates opptil 75 plasser permanent parkering på bakkeplan. Forøvrig skal parkering ordnes i felles, underjordisk anlegg. Parkeringsdekning skal fastsettes i bebyggelsesplaner. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides og merkes spesielt for funksjonshemmede.

§ 7

Miljøbestemmelser

Støy, luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, gjøres gjeldende for planområdet.

Tilfredsstillende innemiljø må sikres, jfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer. Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

§ 8

Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for planområdet før byggetillatelse gis. Første bebyggelsesplan som grenser til fellesområde - felles gangareal - gatetun skal også omfatte hele gatetunet.

§ 9

Rekkefølgebestemmelser

Nytt kryss i Skårersletta og strekning av Skårersletta fra Ragnhilds vei til Solheimveien skal være opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan før bygninger som har adkomst via det nye krysset, kan tas i bruk.

Byggeplan for nytt kryss i Skårersletta inkludert strekningen av Skårersletta fra Ragnhilds vei til Solheimveien skal være godkjent av vegmyndighetene før igangsettingstillatelse for de eiendommene innenfor planområdet som skal ha adkomst via det nye krysset, gis.

De deler av felt D1 og D3 som ligger innenfor det til enhver tid gjeldende fareområde for høyspentkabler, kan ikke bebygges før disse er lagt som jordkabler.

Fellesområde - felles gangareal - gatetun kan bygges ut i etapper. I bebyggelsesplanene skal det bestemmes når etappene skal være ferdigstilt.

Spesialområde - transformatorstasjon skal være ferdigstilt før første midlertidig brukstillatelse for felt D 3, D 5 eller østre deler av D 1 gis.

§ 10

Kabelføringer

Nye ledninger innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbygging.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.10.2005

Utbyggingsavtaler foreligger i tillegg til bestemmelsene.

PROTOKOLL

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 sakliste 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/

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Anna Svendsen /s/

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Mona E. Vågenes /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Lotte Pettersen /s/

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

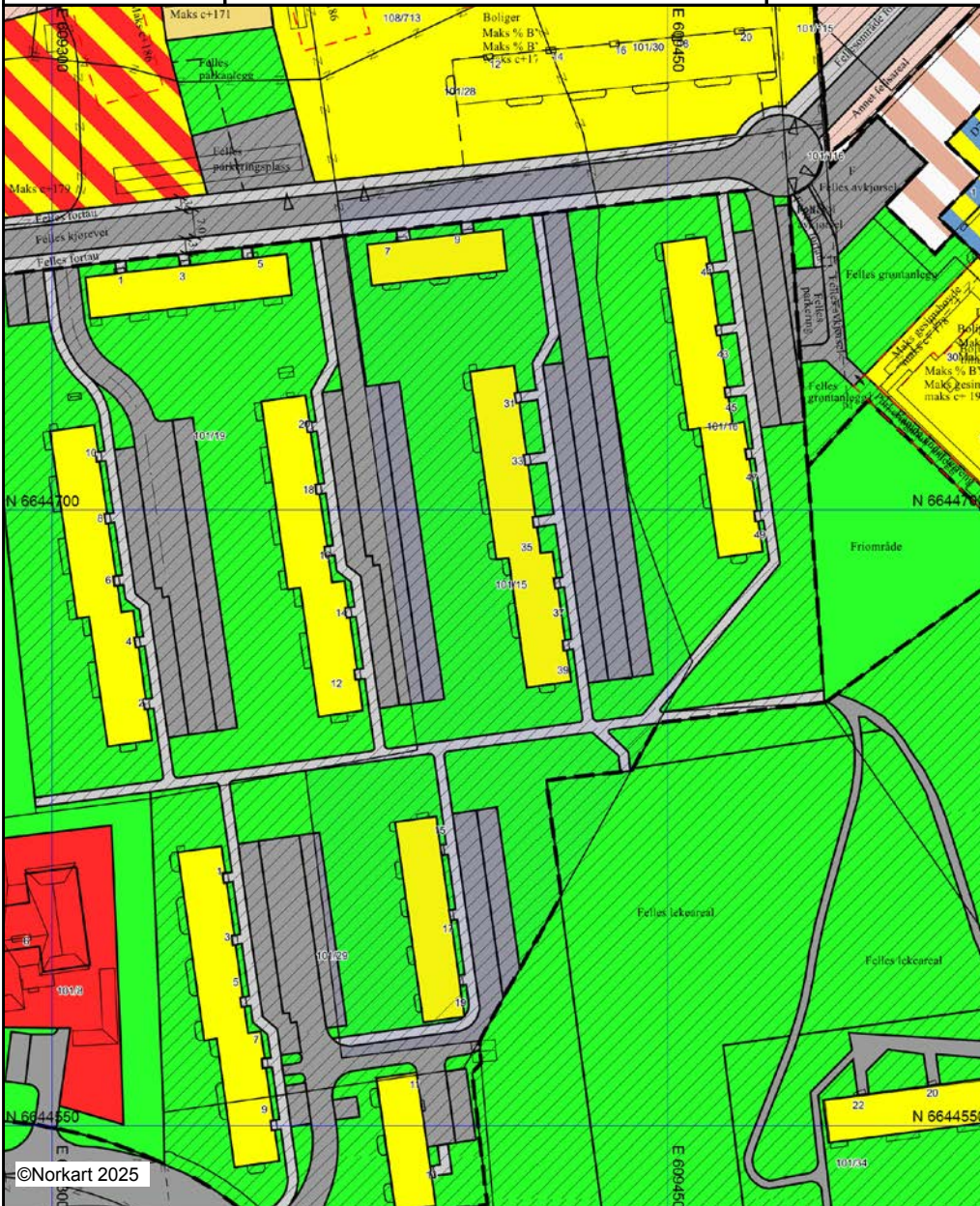


Reguleringsplankart

Eiendom: 101/15
Adresse: Sverres vei 7
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025


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
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Felles grøntanlegg
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Bolig/Kontor
-  Bolig/Offentlig
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

-  Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift bredde



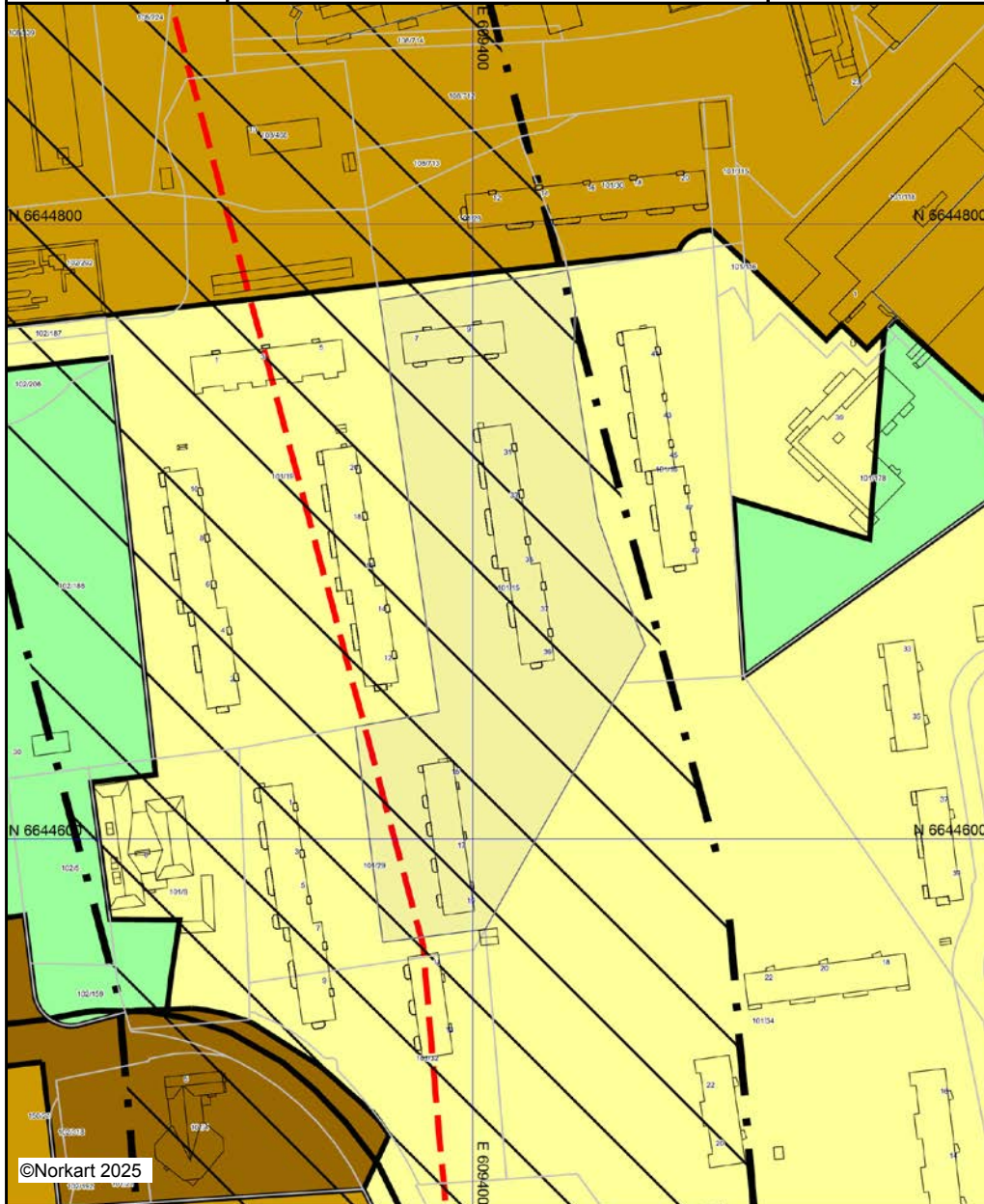
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/15
Adresse: Sverres vei 7
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:2000



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 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

Kontakt

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

Forbehold

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

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

Gebyrer 2026

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

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

Eierskifte

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

Felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Godkjenning av eier

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

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

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

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



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

Generert 13.04.26
Vår ref.: 12 / 35
Meglerns ref.:

Boligopplysninger

Andel	35	Bolignr	H0401
Boligselskap	012 Borettslaget Skårer I	Etasje	4.etg
Adresse	Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Mathias Longva Nesset	Bygningstype	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 13.04.26: kr 5 665,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169
Fjernvarme til varmtvann	170	170	170	170	170	170
Parkeringsplass	125	125	125	125	125	125
Stipulerte avdrag	284	284	284	284	284	284
Stipulerte renter	917	917	917	917	917	917
Total	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95%	12	25 294 284	198 354	09.01.26 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.12.53

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95%	12	25 294 284	09.01.26 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.12.53

Selskap og eiendom

Selskap	012 Borettslaget Skårer I (orgnr. 953004291)
Antall enheter	116
Styrets e-post	skarer1brl@gmail.com
Styreleder	Amela Velicanin (97032604)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3822303)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/19
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 202 454,00	Andre inntekter	kr 69,00
Formue	kr 15 253,00	Utgifter	kr 11 677,00

Merknader

Ved dyrehold skal styret søkes.

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

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Vedtekter for Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Neker 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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, sikringskap 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 karmen.
- (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 uødig 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 eiendommens 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 framtreddende 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 sjananse 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 skadeerstatning 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 matrikelnummer. Dersom moped 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 instruksjer og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formynder. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantennor osv.

§ 3-9 Sigarettneiper 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 containere 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 luften 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 opptre 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 kjørbær 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 henges på borettslagets område. Besøk av gjester med campingvogn, kan etter godkjenning av styret, i kort tid parkeres ved borettslagets garasjeanlegg.

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

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

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

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

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Lørenskog 10.03.2025

Styret for Skårer I Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §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. BrI §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-slokningsutstyr, 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
- Forsikringskader

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 brannslukningsapparater og røykvarslere. Har service avtale med Norsk Brannvern om kontroll av røykvarslere (utenom de automatiske), brannslukningsapparater 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 facebook siden Skårer 1 brl.
- Dugnad – velferdstiltak – juletefest – 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 ekstraavgifter 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 rettvissende 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 forsikrings sak 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 insekter, 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 budgivning. 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 Komplette drift om vaktmestertjeneste.

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

Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

Borettslaget har avtale med P-service om parkeringstjeneste.

Fellesvaskeriet er i Sverres vei 5, Sigurds vei 2 og Sigurds vei 12. Påfylling av vaskekort, samt kjøp av vaskekort skjer hos styret og betales på VIPPS.

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

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

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårer I

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Skårer I

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

Balanserapport 2024 for Borettslaget Skårer I

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 Arbeidsgiveravgift	260 000	245 000	245 000	260 000
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 forsikringskader	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

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 21.04.2052

27 000 000

930 735

373 152

25 696 113

Sum langsiktig gjeld

25 696 113

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

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

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

Note 17 Disponible midler

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

12 Årsoppgjør 2024.pdf

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

Identifikasjon

 Velicanin, Amela

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

Identifikasjon

 Skogsrud, Elisabeth

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

Identifikasjon

 Svendsen, Anna


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

Identifikasjon

 Welle, Steinar

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

Identifikasjon

 Pedersen, Håvard Teksum



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

Til generalforsamlingen i Skårer I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobo
An Association of
Independent Accounting Firms

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)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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 sjananse 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 skadeerstatning 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 matrikelnummer. Dersom moped 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 instruksjer 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 Sigarettneiper 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 containere 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 luften 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 opptre 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 kjørbær 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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, sikringskap 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, sikringskap 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 karmen.

(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 uødig 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 framtreddende 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:

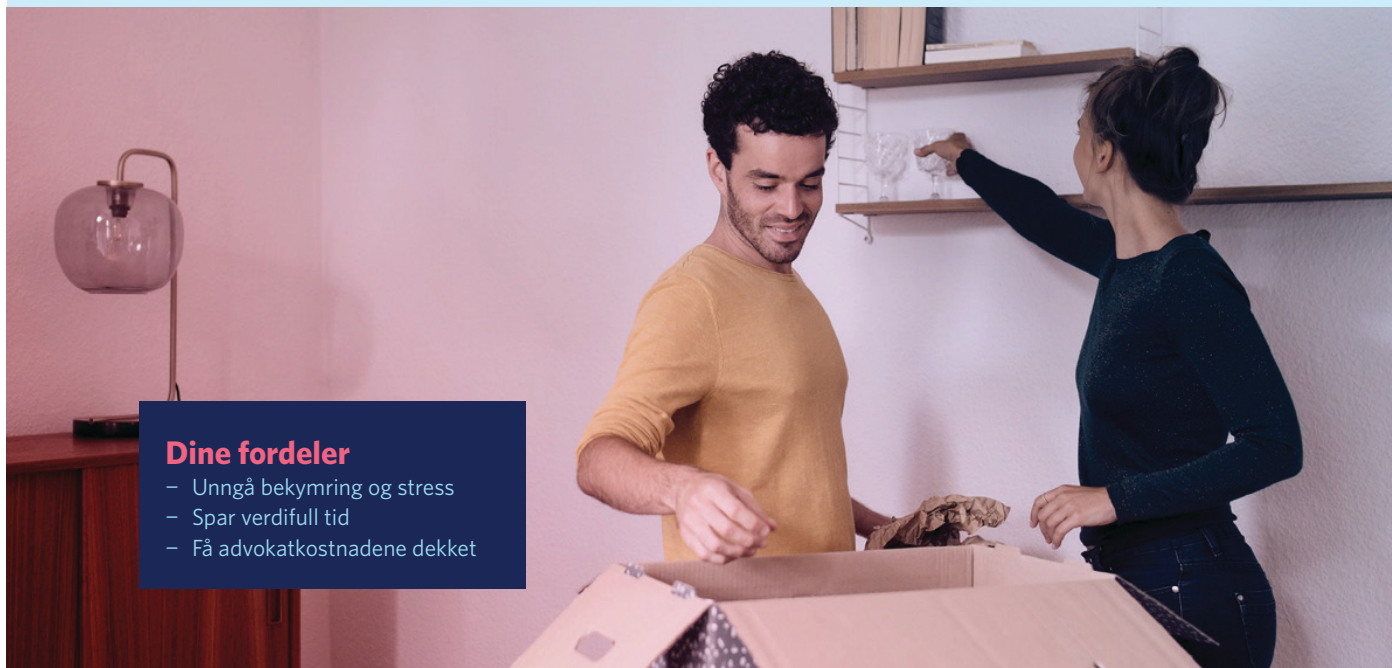
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING