

Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1964

BRA: 61 m²

BRA-i: 50 m²

BRA-b: 5 m²

BRA-e: 3 og 3 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduskarmer og utforinger har merker etter fukt, dette er gjennomgående på alle vinduer. Vindu og vindusutforing på bad har råteskader. Ytterdør har skader.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å skifte vinduer og ytterdør på sikt, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar.	

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder der det er på tide med utskifting.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å skifte avløpsrør, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

Våtrom

Oppsummering av bad	TG-2
Eldre bad med svak ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og eldre bad. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Badet er modent for totaloppgradering.	
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vannskader på innredning	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Maiken Aastad Enersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 15

Festenr:

Seksjonsnr:

0

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført i 1978. Bygningen antas oppført med støpt såle på stedlige masser.

Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med stålplater. pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie (ikke besiktiget).

5. Arealinformasjon

4 etg.

Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. hvite dører. dørcaling.

Soverom 1 : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad 1: Fliser på gulv med varme, fliser på vegger med bord, inn-fliset badekar, malt himling, hvitvask med møbel under, innmurt speil, frittstående wc. Opplegg for vaskemaskin. mekanisk med felles sjakt.

Kjøkken : Hvit IKEA kjøkkeninnredning, med hvit laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. direkte avtrekk ut.

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Radiator. Utgang til ca 5 m2 sydvendt innglasset balkong.

2 stk utebod i kjeller, ca 3 m2. og ca 3 m2 .

Parkeringsplass merket 403 på ca 11 m2.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	61	50	6	5	0
Totalt m²	61	50	6	5	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	50	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong innglasset
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

ikke aktuelt

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk, direkte ut

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

6.15 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isoleringsglass og koblingsglass fra 1985.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2015, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Ja, fuktskader i vinduer

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduskarmar og utforinger har merker etter fukt, dette er gjennomgående på alle vinduer.
Ytterdør har skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte vinduer og ytterdør på sikt, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Ja

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja, rettet på mangler etter el-kontroll

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

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>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør har nådd en alder der det er på tide med utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte avløpsrør, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger

	Plast/kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja av tidligere eier
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon. Til luft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Luftinntak i fasade	

6.22 Våtrom:

Fliser på gulv med varme, fliser på vegger med bord, inn-fliset badekarr, malt himling, hvitvask med møbel under, innmurt speil, frittstående wc. Opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-2

Eldre bad med svak ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og eldre bad. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Badet er modent for totaloppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badene er utstyr med badekar, ett greps dusjbatteri. frittstående toalett. servant skap. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Vannskader på innredning

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom

Ventilasjon

Type ventilering

felles avtrekk i sjakt

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Svakt sug

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Kopi av elektrisk kontroll med utbedringer som er utført	

6.23 Overflater

Alle overflater	Ingen anmerkning
Oppsummering av overflater	TG-1

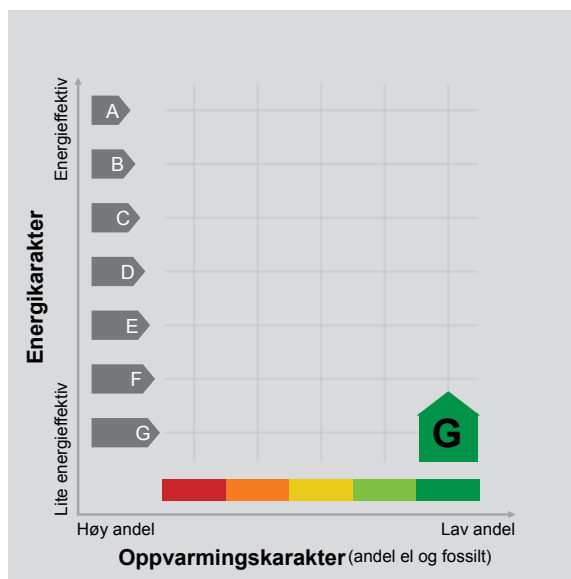
6.24 Annet

Annet	Ingen anmerkning
Vindu på bad er utbedret av eier for råteskade i utforing Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken. Antar at den er over 20 år gammel, det vil derfor kunne være påregnelig med oppgradering på sikt. Anbefaler installering av waterguard e.l. - Alt arbeid er utført som egeninnsats av tidligere eier i perioden 2021-2022. - Nytt kjøkken fra IKEA. - To nye el-kurser til kjøkken. - Flyttet vannrør fra bad til kjøkken. - Nye stikkontakter og lysbrytere i stue, entré, kjøkken og soverom. - Ny taklampe stue. - Fjernet vegg mellom entré, stue og kjøkken. - Lagt nytt gulv og listverk. - Overflatebehandling. - Nytt gulvbelegg og malt vegger i innglasset balkong. Ny dør til bad og soverom.	
Oppsummering av annet	TG-1

ENERGIATTEST



Adresse	Sverres vei 7
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150693896
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-179604
Dato	13.10.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 398 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 398 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving**

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: 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.

27. juli 1964

B E V I T N E L S E

Det bevitnes at det er foretatt befaring av leilighetene i blokk nr. 4 oppg. nr. 7 og 9, Skårer, tilhørende Lørenskog boligbyggelag.

Følgende arbeider må utbedres:

OPPGANG 7

Leilighet 102

1. Skalldannelse i lettbetongvegg i entre.
2. Justering av ventilluker.

Trygdeleilighet 1. etg.

3. I orden.

Leilighet 101

4. Utbedring av sprekk i lettbetongvegg over kjøkkendør.
Justering av ventilluker.

Leilighet 201

5. Justering av diverse vinduer.

Trygdeleilighet 2. etg.

6. I orden.

Leilighet 202

7. Justering av ventilluker.

Leilighet 301

8. I orden.

Trygdeleilighet 3. etg.

9. I orden.

Leilighet 302

10. I orden.

27.7.1964

Leilighet 401

11. Justering av balkongdør

Trygdeleilighet 4. etg.

12. Ikke inspisert.

Leilighet 402

13. Utbedring av sprekk i linoleumsskjøte i stue.

OPPGANG 9

Leilighet 103

14. Ikke inspisert.

Trygdeleilighet 1. etg.

15. Montering av manglende del for vinduskrok.

Leilighet 104

16. I orden.

Leilighet 203

17. I orden.

Trygdeleilighet 2 etg.

18. Ikke inspisert.

Leilighet 204

19. Ikke inspisert.

Leilighet 303

20. I orden.

Trygdeleilighet 3. etg.

21. I orden.

Leilighet 304

22. Ikke inspisert

Leilighet 403

23. I orden.

Trygdeleilighet 4. etg.

24. Ikke inspisert.

27.7.1964

Leilighet 404

25. I orden.

Trapperom begge oppganger:

26. Stålpussing av alle innkaståpninger for søppel-
sjakter samt justering av låsemekanismene.



LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL

Dato: 16. juni 1989

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

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

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

Det ble den 15.6.89 foretatt inspeksjon av fasade-
kledninger.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igansatt 17.9.87.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

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

Postadresse:	Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser:	Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30 Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 70 12 30 Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser:	Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr.	Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06 Kulturadm. "Globusgården" (02) 97 22 44

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 inneklima 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.



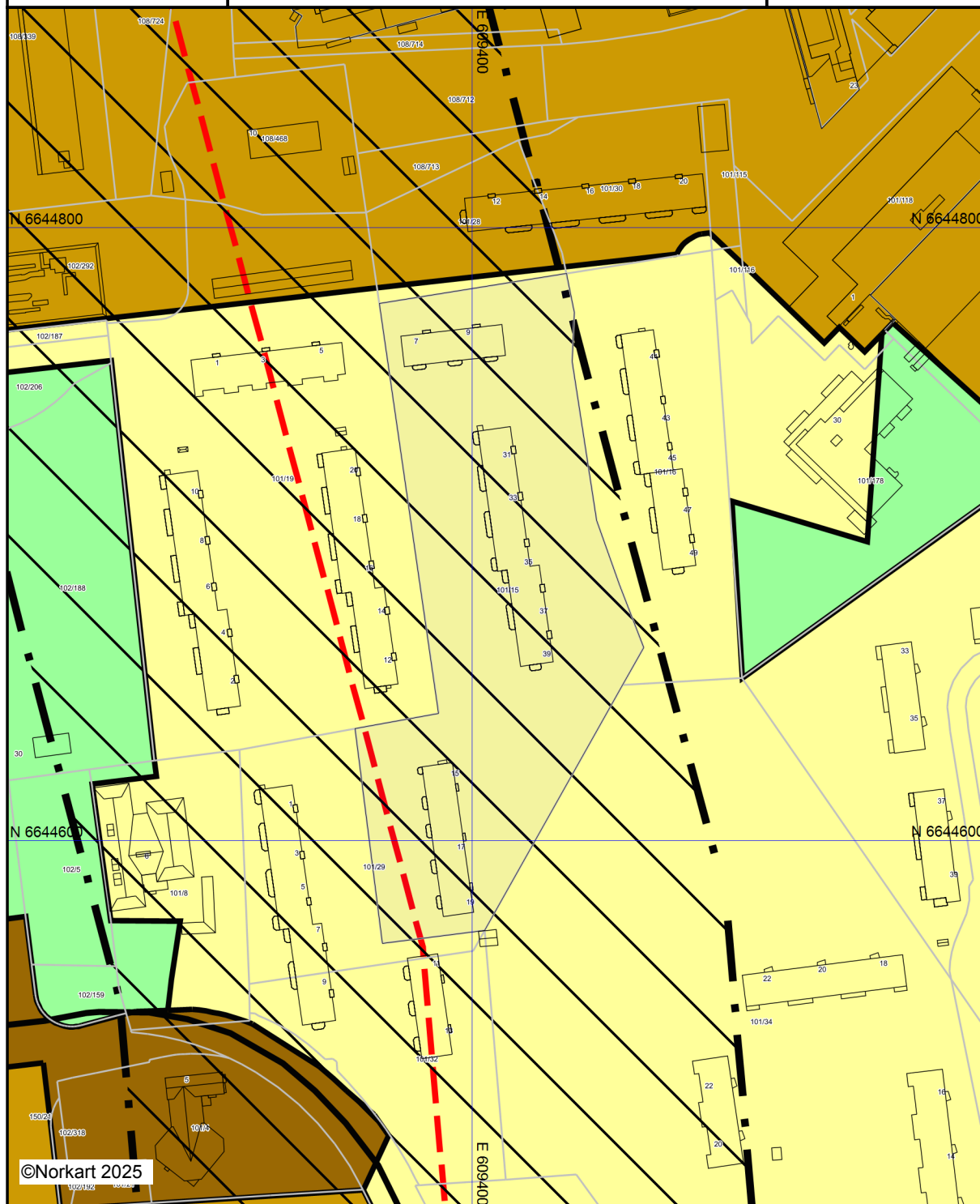
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

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



UTM-32

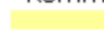
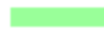


©Norkart 2025

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 10.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lørenskog kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 12 813 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969001
Navn	Endret plan for Skårersletta
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.08.1969	
Delarealer	Delareal	1 470 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	6 497 m ²
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	883 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	1 374 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	1 673 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
Id	1965005	
Navn	Del av Skåreråsen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.11.1965	
Delarealer	Delareal	295 m ²
	Formål	Felles grøntareal
Id	2005005	
Navn	Solheim senter	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.10.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6652/33-5-04_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	384 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	237 m ²
	Formål	Felles gangareal



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



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.v.)
	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 fellesareal for flere eiendommer
	Annet fellesareal 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
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift bredde

**BORI BBL**

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

Generert 13.10.25
Vår ref.: 13 / 8
Meglers ref.: 02250166

Boligopplysninger

Andel	8	Bolignr	H0401
Boligselskap	013 Borettslaget Skårer II	Etasje	4.etg
Adresse	SVERRES VEI 7, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Roger Gulbæk Enersen, Maiken Aastad Enersen	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 13.10.25: kr 4 876,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835
Ladepunkt	25	25	25	25	25	25
Stipulerte avdrag	280	280	280	280	280	280
Stipulerte renter	736	736	736	736	736	736
Total	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,15% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	23 290 785	155 212	01.08.24 - 31.12.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,15% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	23 290 785	01.08.24 - 31.12.48

Selskap og eiendom

Selskap	013 Borettslaget Skårer II (orgnr. 950107472)
Antall enheter	139
Styrets e-post	styret.skarer2@gmail.com
Styreleder	Katalin Liv Barath (91527312)

Forsikring	Protector Forsikring (Polise)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/15
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i selskapet) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 157 998,00	Andre inntekter	kr 46,00
Formue	kr 2 722,00	Utgifter	kr 9 588,00

Merknader

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

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

Merk særskilte bestemmelser i vedtektenes paragraf 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Øker felleskostnadene med 5% fra 01.02.2025

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKÅRER II

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

§ 1. FORMÅL

Borettslaget Skårer II er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlige for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Med andelseiere menes foruten andelseieren selv, dens husstand, og andre personer som f.eks. besøkende og fremleietakere.

§ 2. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn med videre. (I henhold til lov om skade erstatning av 13. juni 1969).

§ 3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

Gjenstander som blir plassert utenom anviste plasser og gjenstander som ikke "hører hjemme" der de er plassert, blir kastet etter to uker uten varsel og for eiers regning.

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

Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdører være låst hele døgnet. Vinduer og dører (luftebalkonger) på fellesarealer som er satt opp for lufting, skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendigheter stå åpne om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

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

- §3-4 Snø og is skal fjernes fra balkongene. Andelseier kan stilles til ansvar ved eventuelle skader dersom dette ikke gjøres.
- §3-5 I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler per leilighet. Denne skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at denne er i funksjon.
- §3-6 Grilling med kull- eller gassgrill er ikke tillatt på balkongene. Bruk av slik type grill skal skje i god avstand fra borettslagets bygninger.
- §3-7 For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden (vår og høst). Det er ikke tillatt å sykle på plener eller lekeplasser. Fotballsparking på lagets eiendom er forbudt.
- §3-8 Som husordensregler gjelder også til enhver tid de instruksjoner og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formyndiger. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantennener osv.

§ 4. FREMLEIE

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

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

§ 5. RO I LEILIGHETENE

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

På søn- og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke overfor naboene.

§ 6. DYREHOLD

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

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

- §6-2 En eventuell tillatelse til å holde dyr begrenses til å gjelde ett dyr pr. leilighet.
- §6-3 Dyreeier plikter å vaksinere hund mot valpesyke, og katt mot kattepest. Vaksinasjonsattest må oversendes styret (helst sammen med søknad). Eier av hankatt plikter å kastrere denne.
- §6-4 Etter spesiell tillatelse (skriftlig søknad til styret) kan det gis dispensasjon til at dyr kan nedkomme i leiligheten og at disse kan oppfostres. Med oppfostring menes avkom fra 0 dager til 8 uker. Etter denne tid må avkommet fjernes fra leiligheten.
- §6-5 Det forutsettes at eier er kjent med politivedtekter om båndtvang og at disse overholdes. Hund/katt skal uansett føres i bånd innenfor borettslagets område.
- §6-6 Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare dersom det har full kontroll over dyret. Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg. Ekskrementer må fjernes øyeblikkelig og hundepose/plastpose må benyttes.
- §6-7 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong dersom innglassingen ikke er forsvarlig lukket.
- §6-8 Eieren er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
- §6-9 Egenerklæring om dyrehold betraktes som en del av husleiekontrakten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Brudd på denne bestemmelsen vil også resultere i øyeblikkelig inndragelse av tillatelsen til å holde dyr.
- Dersom det fremføres berettiget klage på dyreholdet plikter eieren/andelseieren å fjerne dyret fra leiligheten, eller selv fraflytte denne dersom minnelig ordning ikke kan oppnås.
- I tvistilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- §6-10 Mating av fugler, insekter eller dyr, på eller fra balkong eller borettslagets uteområder, er ikke tillatt

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

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

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

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

§7-3 Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvilstilfeller med vaktmester.

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

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

§ 8. AVFALL

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

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

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

§ 9. RENHOLD

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

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

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

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

§ 10. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

§10-1 Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 21.00.

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

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

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

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

§ 11. RESPEKT FOR TILLITSVALLGTE

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

§ 12. PARKERING

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

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

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

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

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

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

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§14. DISPENSASJON

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

2013

Vedtekter for Borettslaget Skårer II



Borettslaget Skårer II

Org nr 950 107 472

Stiftet 15.02.1961

Har følgende adresser:

Sverresvei 7 – 9

Sverresvei 31 – 39

Sverresvei 41 – 49

Sigurdsvei 15 - 19

Vedtekter for Borettslaget Skårer II

Org.nr. 950 107 472
tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

2-2 Sameie i andel

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

4-2 Bruksoverlating

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

6-2 Pålegg om salg

6-3 Fravikelse

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

8-2 Styrets oppgaver

8-3 Styrets vedtak

8-4 Representasjon og fullmakt

8-5 Borettslagets konto

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

9-6 Stemmerett og fullmakt

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

10-2 Taushetsplikt

10-3 Mindretallsvern

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skårer II er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Boligbyggelaget Romerike (BORI) som er forretningsfører. Borettslagets styre har kompetanse til å si opp og/ eller ansette forretningsfører etter "anbudsprinsippet".

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Dyrehold er tillatt.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Styret bestemmer om godkjenningen skal gis på årsbasis.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det skal legges fliser på balkongen må det monteres membran på gulv med nødvendig oppbrett på tilstøtende vegger. Dette for å ivareta fuktsikringene.

Membran og fliser må være godkjent for montering utendørs. Leggeanvisninger må følges.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som kan bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer fram til neste generalforsamlinger, dersom noen medlemmer trekker seg i perioden og varamedlemmene ikke kan tre inn som styremedlem. Det velges 3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Borettslagets konto

Styret skal ha innsynsrett, ikke disposisjonsrett, på borettslagets konto.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling Borettslaget Skårer II avholdt 07.05.2024 i Kl. 18:00 på Framtida, Lørenskog Hus

4 5

Møtet ble åpnet av: Katalin Baráth

Fra forretningsfører BORI møtte: Ingen
Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Terje Oterholt

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne:

7 stemmeberettigede,

fullmakter

totalt: 7 andelseiere.

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

Terje Oterholt ble valgt til sekretær.

Til å underskrive protokollen:

ble følgende valgt: JOSTEIN GRØNVOLD og STINE RØRVIK.

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: Innkallingen og denne ble lovlig satt ble godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

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

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

Anvendelse av årsresultatet
Årsresultat tillegges udekket tap/opptjent egenkapital

Vedtak: Årsresultat tillegges udekket tap/opptjent egenkapital

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Styrehonorar foreslått til kr. 350 000,- som fordeles internt i styret.

Vedtak: Styrehonorar fastsettes til kr. 350.000 som fordeles internt i styret.

SAK 5 INNKOMNE SAKER

1. Forslag til 1 Styremedlem
2. Forslag til 2 varamedlemmer

SAK 6 VALG

- A) Valg av styreleder for 1 år

Valgt ble: KATALIN BARATH

- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgt ble: MAY WELLE

- C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: ANETTE IVERSEN og DRACAN STOKJOSK I

- D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Ingen

- E) Andre utvalg: Ingen

- F) Valg av 3 delegater og 2 varadelegater til generalforsamlingen til Bori

Delegater: KATALIN BARATH , MAY WELLE , TONE LORENTZEN

Varadelegater: ERIK WALLEM , ANETTE IVERSEN

Protokollen undertegnes av:



Møteleder valgt av generalforsamlingen



Protokollvitne valgt av generalforsamlingen



Sekretær valgt av generalforsamlingen



Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder for 1 år: KATALIN BARATH

Styremedlem for 2 år: MAY WELE

Styremedlem for 2 år: Erik Wallem

Styremedlem for 2 år: Tone Lorentzen

Varamedlem for 1 år: ANETTE IVERSEN og DRAGAN STOKJOSKI