



LØRENSKOG SENTRUM

Sverres vei 7

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Sverres vei 7 - presentert
av Milad Alexander Sabori v/ Emera
Eiendomsmegling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 390 000,-

OMKOSTNINGER
18 602,-

TOTALPRIS
3 543 602,-

FELLESKOSTNADER
4 876,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 135 000,-

FELLESFORMUE
2 722,-

BRA-I/BRA TOTAL
50/61 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BYGGEÅR
1964

ENERGIMERKING
G - Grønn

TOMTEAREAL
18700 m² (eiet)

Din megler



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Rålekker 2-r toppleilighet i 4. etg. | sørvendt, innglasset balkong | P-plass og 2 boder | V.v./Fyring inkl. | 61 BRA

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sverres vei 7.

En lys og arealeffektiv 2-roms toppleilighet i 4. etasje, med en sentral og attraktiv beliggenhet i Lørenskog. Området byr på umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert Metro Senter, dagligvarebutikker og et veldig bra kollektivtilbud. I tillegg er det kort vei til flotte turmuligheter og diverse treningssentre, som gir en perfekt balanse mellom byliv og rekreasjon.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående planløsning med et bruksareal på 50 m².
- Sydvendt, innglasset balkong på 5 m² med utgang fra stuen.
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Parkeringsplass og to kjellerboder på 3 m² hver medfølger.
- Radiatorer og gulvvarme på badet

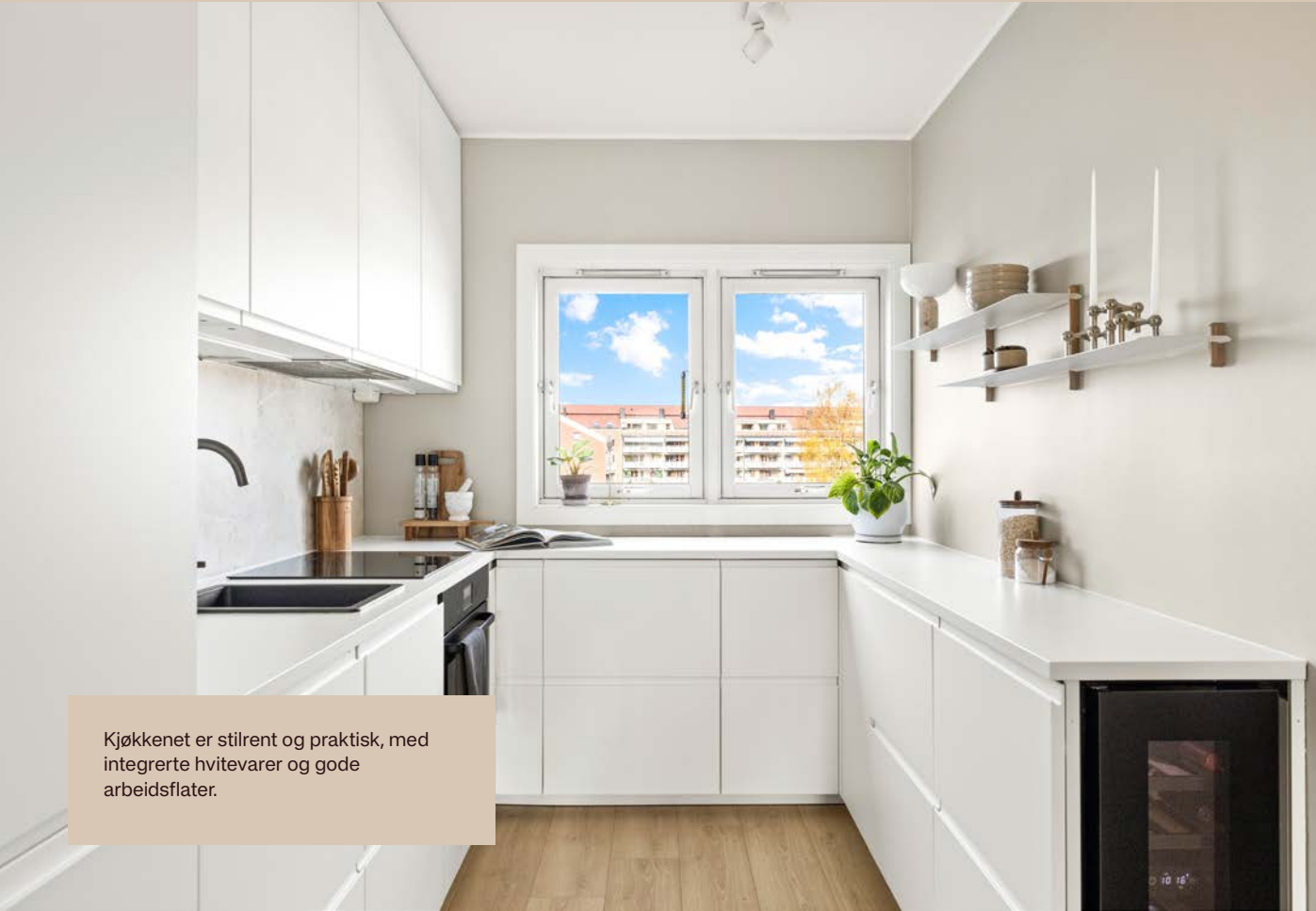
Velkommen til visning!



En rålekker og stor toppleilighet -
beliggende i hjertet av Lørenskog
sentrum .



Kjøkkenet har en åpen løsning mot entréen, noe som skaper en luftig følelse.



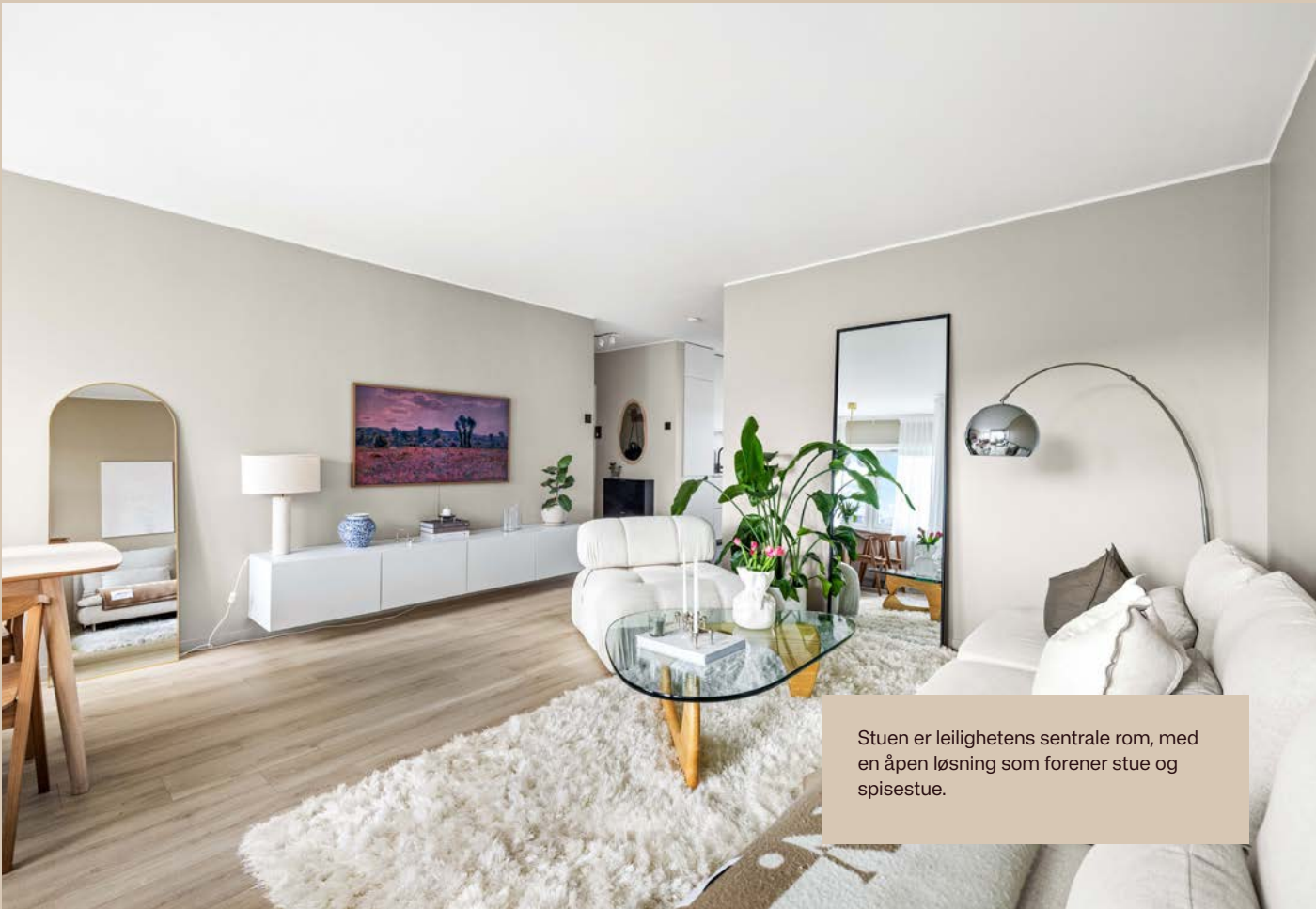
Kjøkkenet er stilrent og praktisk, med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.



Innredningen fra IKEA inkluderer et eget vinskap for ekstra bekvemmelighet.



Rikelig med benkeplass i hvit laminat og godt med skaplass.



Stuen er leilighetens sentrale rom, med en åpen løsning som forener stue og spisestue.



Gjennomgående laminatgulv og lyse veggflater gir et helhetlig og moderne preg.



Det er god plass til en spisegruppe ved vinduet.

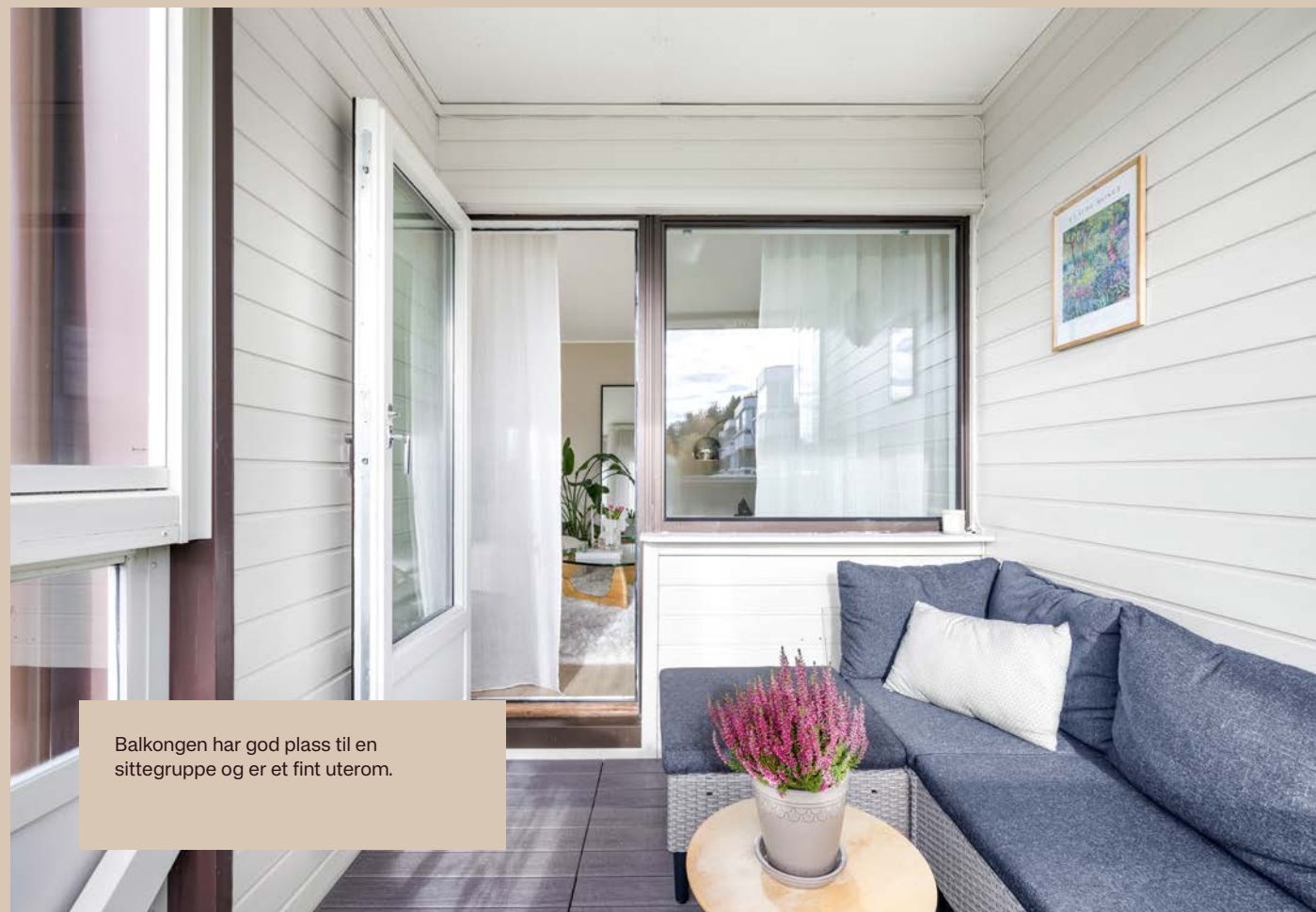


Spiseplassen er en hyggelig sone for måltider.



Badet er flislagt og utstyrt med badekar, samt opplegg for vaskemaskin.





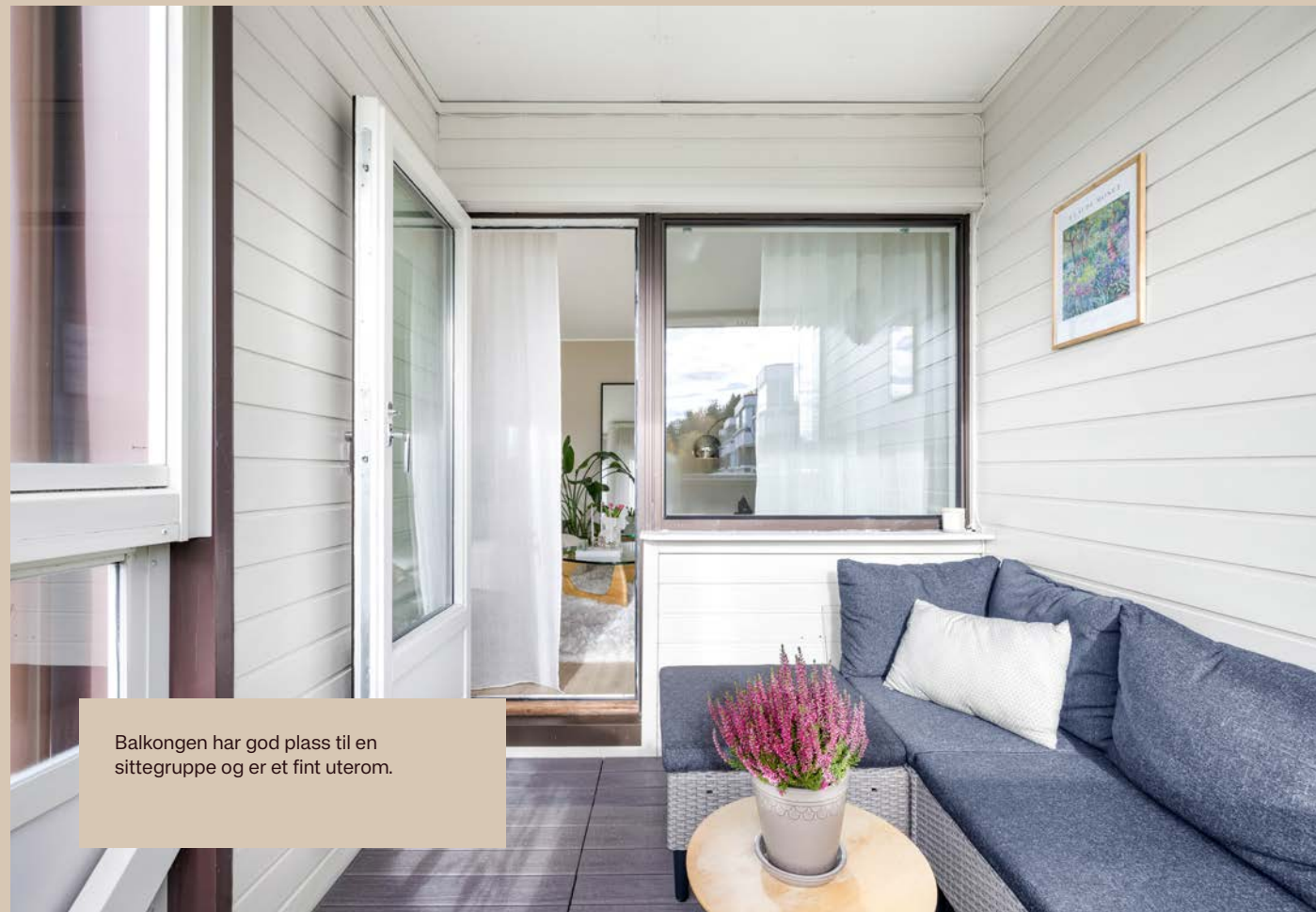
Balkongen har god plass til en sittegruppe og er et fint uterom.



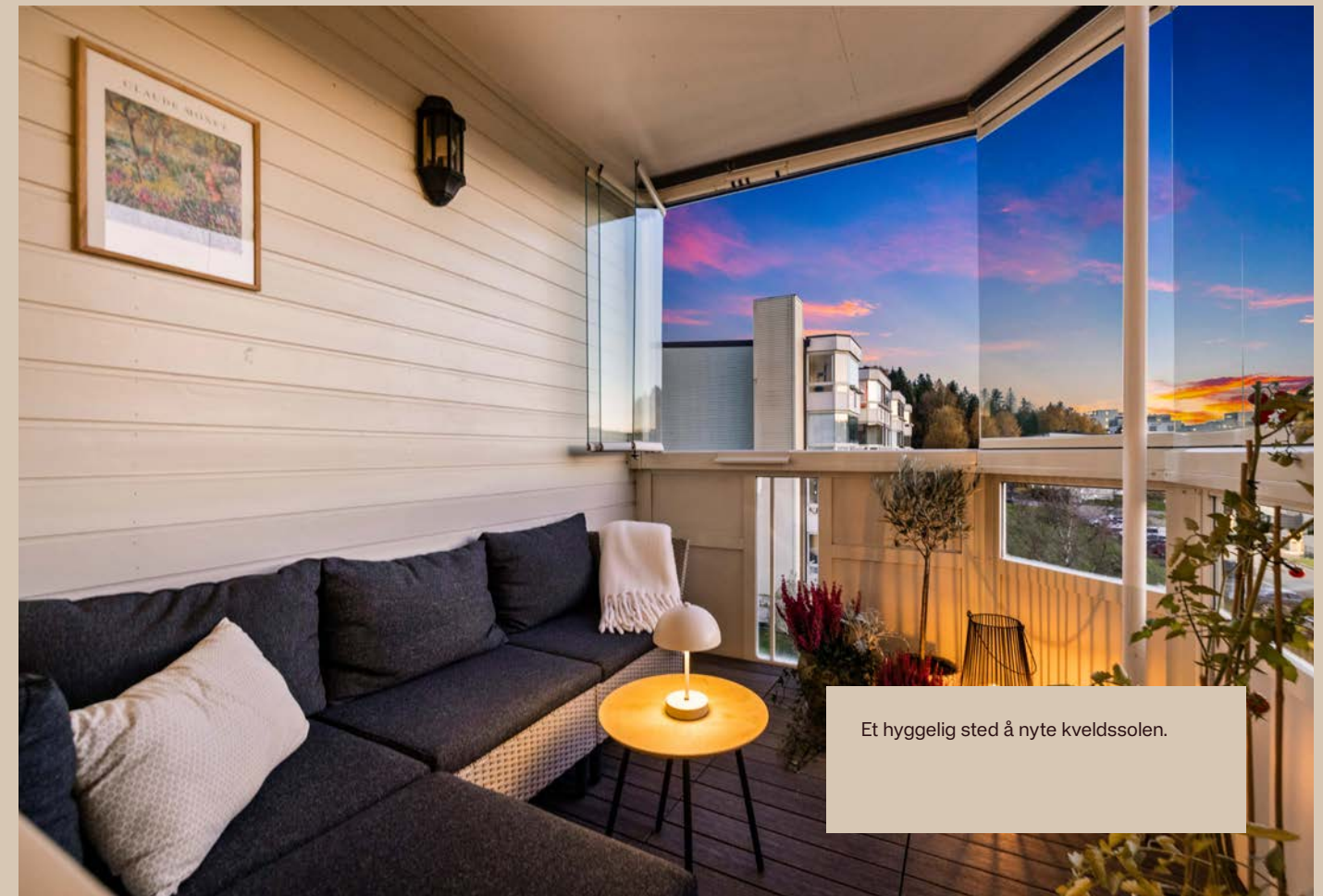
Innglassingen gir ly for vær og vind, og gjør det mulig å dyrke egne planter.



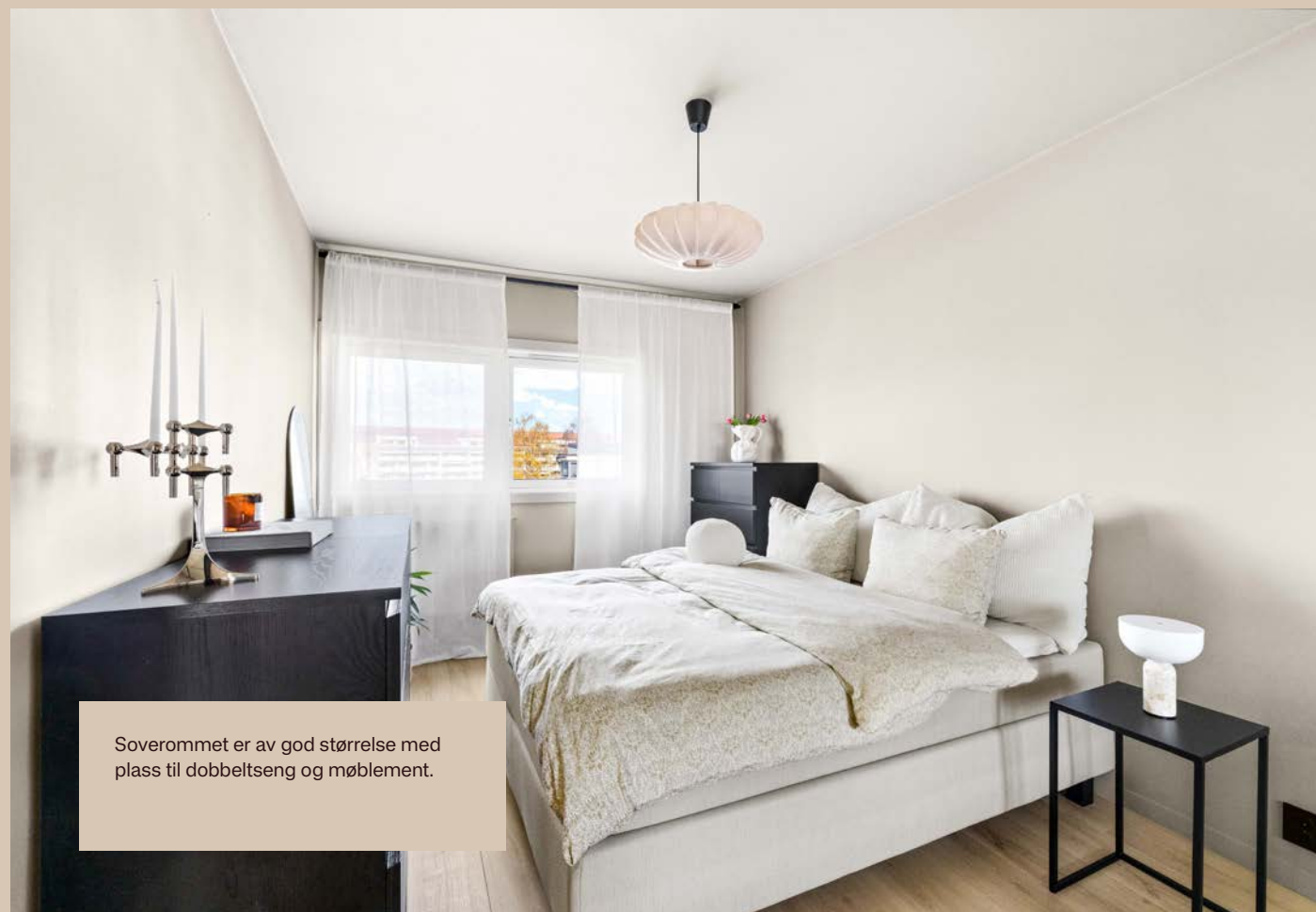
Den sydvendte, innglassede balkongen på 5 m² utvider stuen og kan nytes store deler av året.



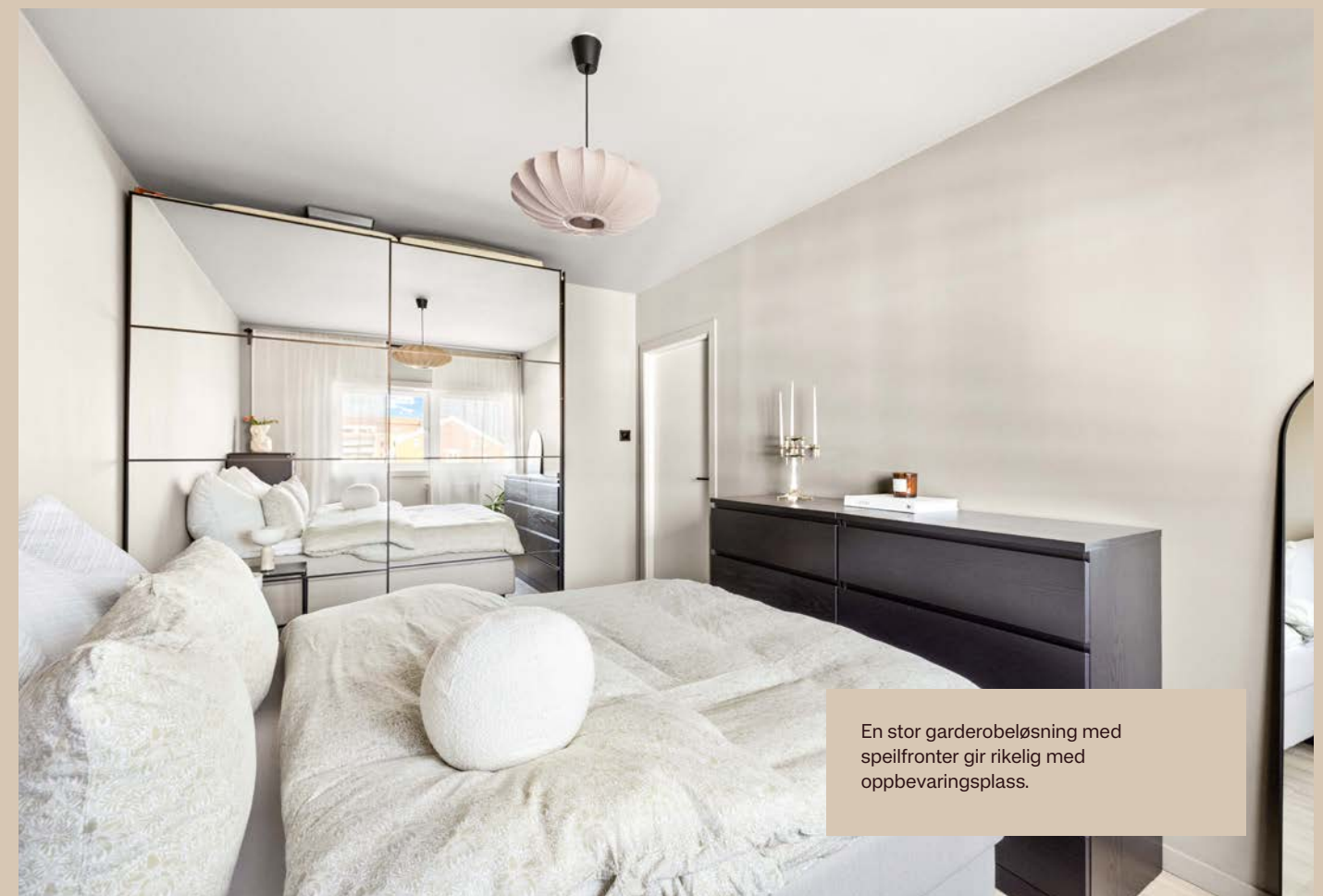
Balkongen har god plass til en sittegruppe og er et fint uterom.



Et hyggelig sted å nyte kveldssolen.

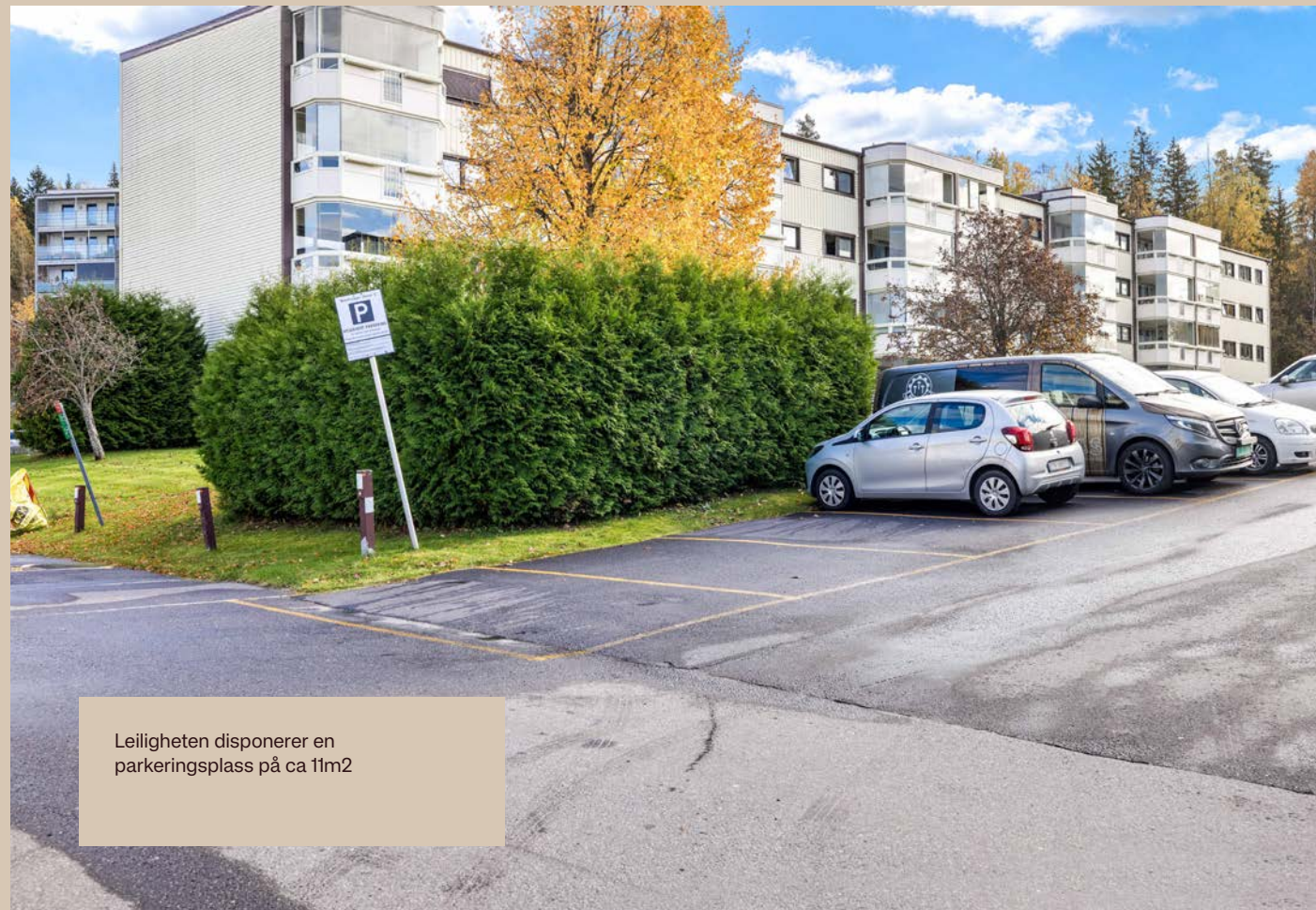


Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og møblement.



En stor garderobeløsning med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.

Uteområdet



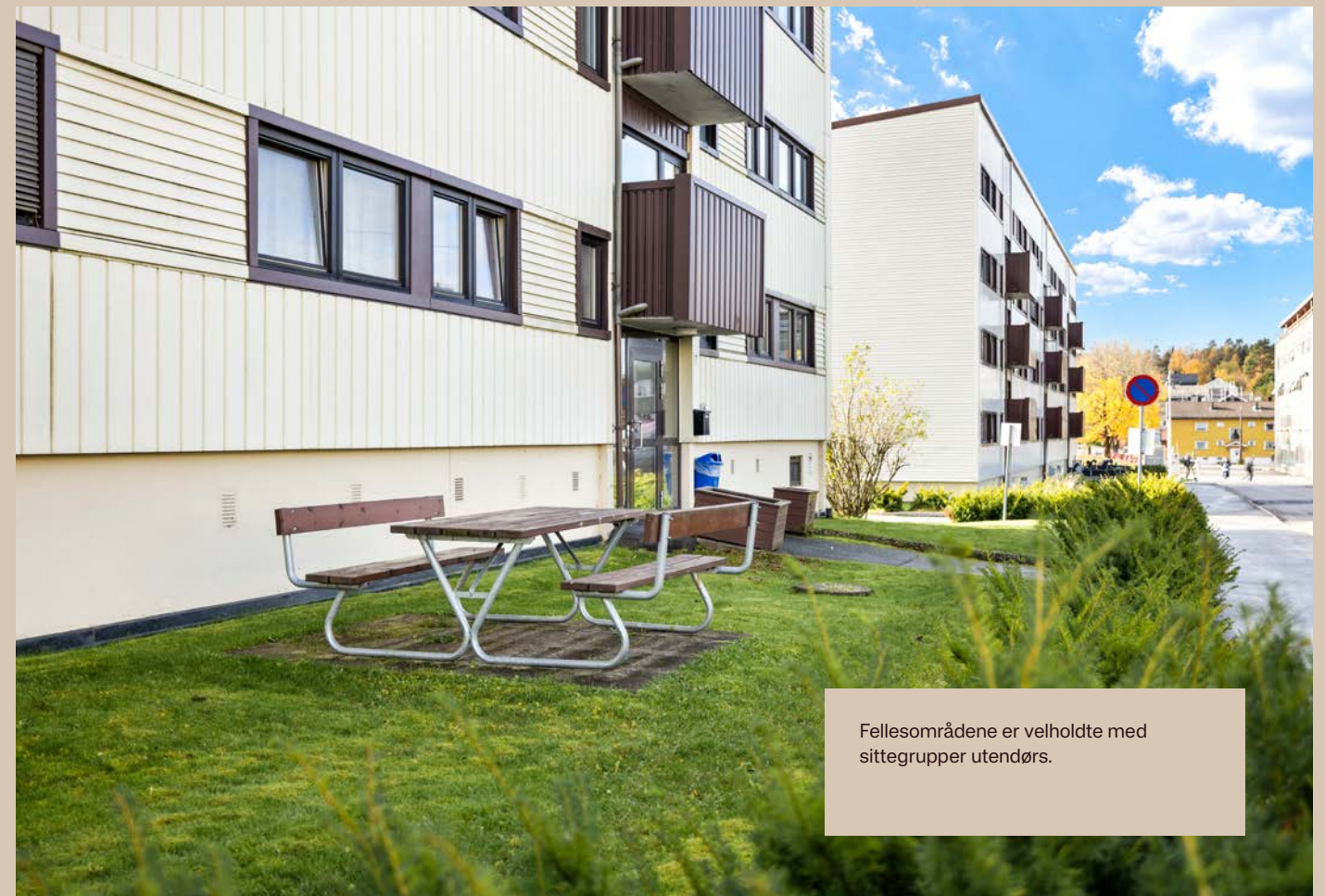
Leiligheten disponerer en
parkeringsplass på ca 11m2



Bygningen er en boligblokk fra 1964,
omgitt av store, grønne fellesarealer.

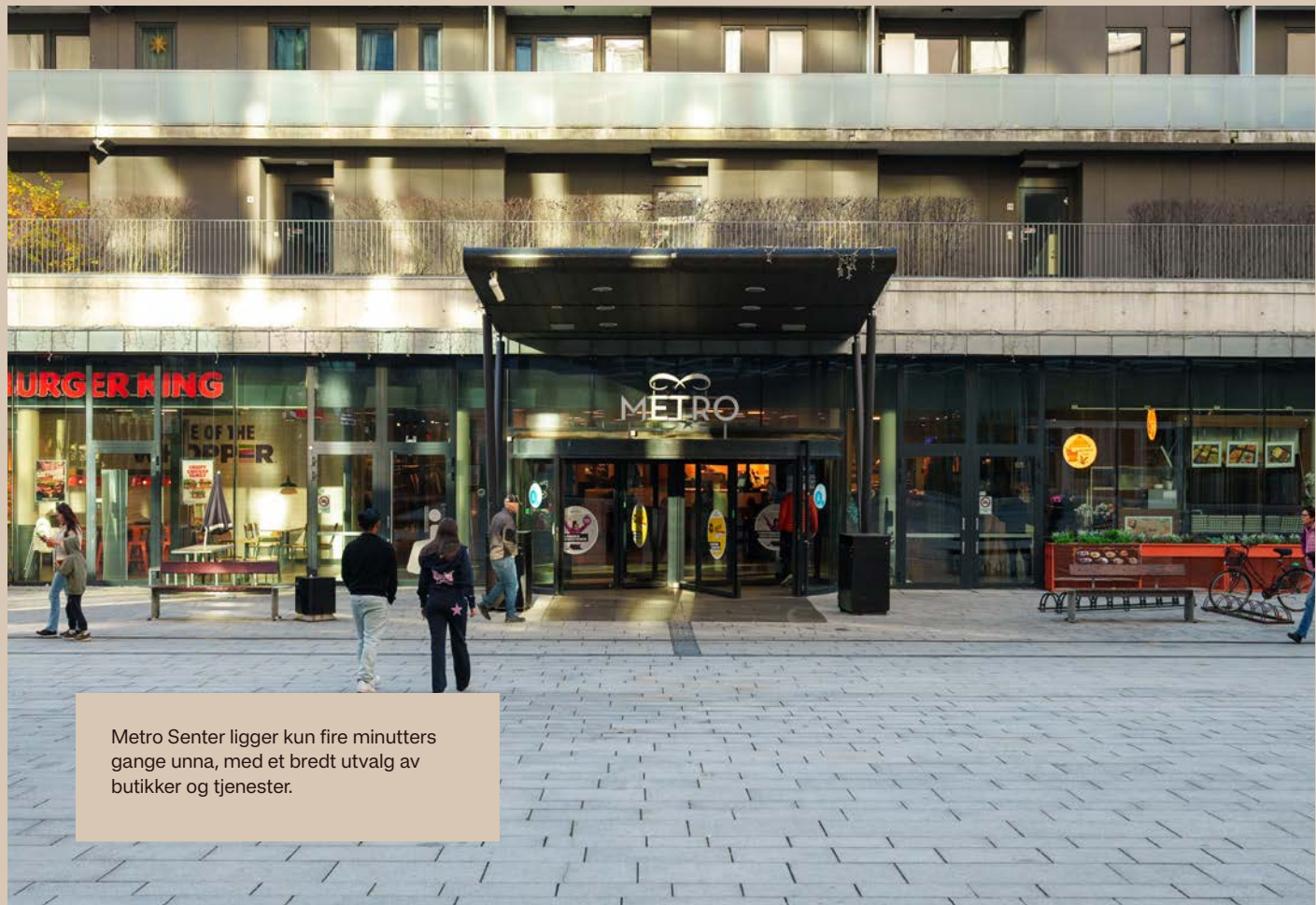


Fasadene er kledd med stålplater, og
bygningen har en pulttak-konstruksjon.



Fellesområdene er velholdte med
sittegrupper utendørs.

Nærområdet



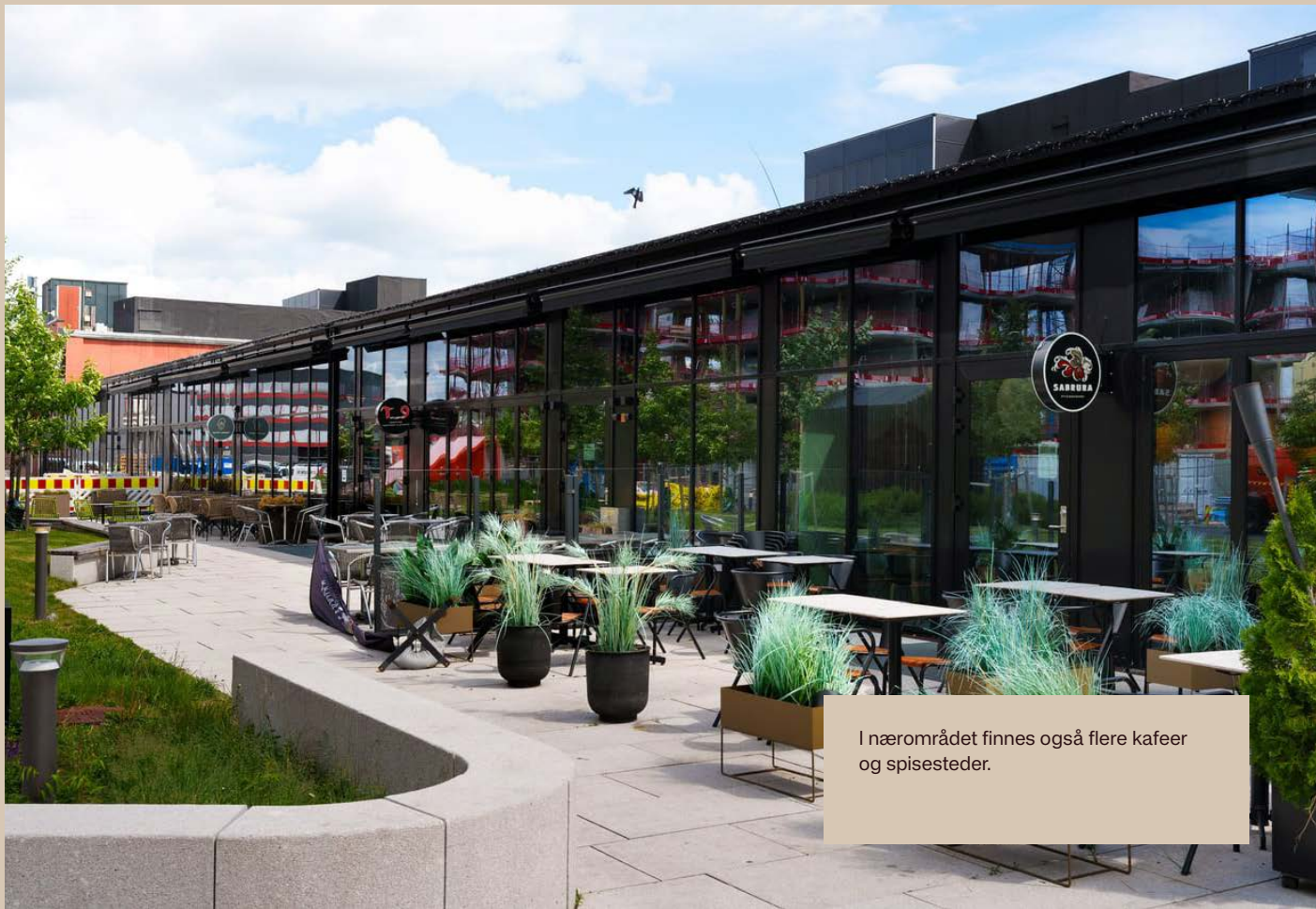
Metro Senter ligger kun fire minutters gange unna, med et bredt utvalg av butikker og tjenester.



Lørenskog sentrum terminalen er et knutepunkt for kollektivtransport, fem minutter fra boligen.



Sørlihavna aktivitetspark og Lørenskog ishall er blant de nærliggende sportsfasilitetene.



I nærområdet finnes også flere kafeer og spisesteder.

Plantegning

Sverres vei 7

4. Etasje



SVERRES VEI 7

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 390 000,00 (Prisantydning)

135 000,00 (Andel av fellesgjeld)

3 525 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 534 302,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 543 602,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 543 602

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 876,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: 3 835,-

Ladepunkt: 25,-

Stipulerte avdrag: 280,-

Stipulerte renter: 736,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 135 000 pr. 01.10.2025

Bank: HANDELSBANKEN

Rente: 5,15%

Lånetype: Annuitetslån

Info pr: 31.10.25

Termin: 12

Totalt: 23 290 785

Andel saldo restgjeld: 155 212

Løpetid: 01.08.24 – 31.12.48

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: HANDELSBANKEN

Rente: 5,15%

Lånetype: Annuitetslån

Info pr: 31.10.25

Termin: 12

Totalt: 23 290 785,-

Løpetid: 01.08.24 – 31.12.48

Sikringsordning

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 2 722 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 791 049(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 164 195(2023)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.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 badeplass. 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 friluftssopplevelser perfekt for et aktivt og urbant liv.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass som boligen disponerer.

Borettslaget har parkeringsplasser, men ingen garasjer. Det er tilgang til to felles ladebokser med totalt fire ladeuttak som kan benyttes fritt. Betaling foregår etter hvert forbruk. Borettslaget har gjesteparkering.

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: 18700 m²

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med grønne fellesarealer og internveier.

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.

Det foreligger bevitnelse på innflytting datert 27.07.1964. Dokumentet kan sammenlignes med midlertidig brukstillatelse, men dokumenterer ikke at byggesaken er ferdig avsluttet og attestert.

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 tegninger i kommunens arkiver og megler har derfor ikke kontrollert dagens planløsning mot godkjente tegninger.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, ett soverom, og bad.

Balkong på 5 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på totalt 6 m² og en parkeringsplass på 11 m².

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 5 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 3 m² Kjellerbod Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 50 m² 1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.

BRA-b: 5 m² 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

Entré

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og har et bruksareal (BRA-i) på 50 m². Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med laminatgulv, malte gipsvegger, malt himling og hvite dører med tilhørende karmer.

Stue

Lys og trivelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en sosial og praktisk sone. Overflatene består av laminat på gulv, malte gipsvegger og malt himling. Radiator gir oppvarming. Fra stuen er det utgang til en sydvendt, innglasset balkong på ca. 5 m² som kan benyttes store deler av året.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA med hvite, glatte fronter og hvit laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.

Integrerte hvitevarer medfølger. Over kokesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

Soverom

Romslig soverom med laminatgulv, malte gipsvegger og malt himling. Rommet har garderobeskap og radiator.

Bad

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger med dekorbord. Innfliset badekar, servant med møbel og ettgreps blandebatteri, innmurt speil og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk i himling. Tilstandsrapport bemerker at badet er av eldre dato, har svak ventilasjon og er modent for oppgradering. Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.

Oppbevaring og tilleggsarealer

Leiligheten har garderobeskap på soverommet, samt to eksterne boder i kjeller på ca. 3 m² hver (totalt ca. 6 m²). Medfølgende parkeringsplass (merket 403) på ca. 11 m².

Oppbevaring:

Leiligheten er utstyrt med garderobeskap på soverommet. I tillegg medfølger to eksterne boder på 3 m² hver, totalt 6 m², som er lokalisert i kjelleren. Det er også en tildelt parkeringsplass på 11 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Taklampe på soverom og stue medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. 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: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Beskrivelse Det var råte i utforing vinduskarm på badet. Det ble byttet på egeninnsats oktober 2025. Fuktskade på baderomsinventar Sprekk på klosettet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Byttet utforing i vinduskarm oktober 2025 Det ble av forrige eier flyttet vannrør fra bad til kjøkken

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Det ble av forrige eier flyttet vannrør fra bad til kjøkken

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Beskrivelse Råteskade på vindusutforing på badet i leiligheten som ble fjernet og utbedret oktober 2025

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse:

Forrige eier utførte arbeid på egeninnsats i perioden 2021-2022 ifølge takstrapport når jeg kjøpte leiligheten:
-To nye el-kurser til kjøkken. - Nye stikkontakter og lysbrytere i stue, entré, kjøkken og soverom. Den 18.01.2024 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Det ble funnet ett avvik. Avviket var at stikkontakt under vindu manglet jordforbindelse. Dette avviket ble utbedret av TH elektro, og sak ble avsluttet 18/4-24.
- Arbeid utført av TH elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Beskrivelse: Kontroll av elektriske anlegg i leiligheten, utført den 18.01.2024 av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, er utført i samsvar med

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Avvik ble utbedret og tilsynsaken ble avsluttet 18.04.2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Beskrivelse Det er tilgang til ladeanlegg i sameiet mot betaling. Men det er ikke tilknyttet parkeringsplassen jeg disponerer.

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 13.10.2025.

Bygning: Boligblokk oppført i 1964. Bygningen er oppført med støpt såle på stedlige masser og grunnmur av betong. Etasjeskillere er av betongdekke. Yttervegger er oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med stålplater. Vegg mellom entré, stue og kjøkken ble fjernet i perioden 2021-2022.

Tak: Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isoleringsglass og koblingsglass fra 1985. Vindu på bad er utbedret av eier for råteskade i utforing.

Dører: Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2015. Leiligheten har hvite innerdører. Ny dør til bad og soverom ble installert i perioden 2021-2022.

Balkong/terrasse: 5 m² sydvendt innglasset balkong.

Nytt gulvbelegg og malte vegger ble lagt i perioden 2021-2022.

VVS-installasjoner: Vannledninger er av plast/kobber. Vannrør ble flyttet fra bad til kjøkken av tidligere eier i perioden 2021-2022. Avløpsrør er av støpejern. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken og antas å være over 20 år gammel.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med til-luft til øvrige rom via ventil i vegg/tak, avtrekk via spalte under dør, og luftinntak i fasade. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk direkte ut. Badet har felles avtrekk i sjakt.

Tekniske detaljer: Oppvarming med radiatorer i soverom og stue, og gulvvarme på bad. Det er dørtelefon i entreen.

Utebod i kjeller 1: Bod i kjeller på 3 m².

Utebod i kjeller 2: Bod i kjeller på 3 m².

Elektrisk anlegg: Type sikringer: Automatsikringer. Type anlegg: Skjult. 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 (forsirkrift 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).

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører | Vinduskarmer og utforinger har merker etter fukt, detter er gjennomgående på alle vinduer. Vindu og vindusutforing på bad har råteskader. Ytterdør har skader. 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 | Avløpsrør har nådd en alder der det er på

tide med utskifting. 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 - Bad | 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). 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.

- Våtrom - Sanitærutstyr | Vannskader på innredning. Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting / oppussing av baderom.

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

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 bygningssakkyndig 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 7, 1473 LØRENSKOG

Gnr. 101, bnr. 15, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune.Andelsnr. 8 i Skårer 2 Borettslaget
med orgnr. 950107472

Selger

Maiken Aastad Enersen og Roger Gulbæk Enersen

Borettslag

Skårer 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 950107472

Andelsnummer: 8

Skårer 2 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950107472 og ligger i Lørenskog kommune.
Borettslaget består av 108 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring

Husdyr: Dyrehold søkes styret.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving.

Styregodkjennelse: Det praktiseres styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 989 928,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk oppvarming.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket i 2024 var ca. 4 398 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3222/101/15:
29.09.1960 - Dokumentnr: 2892 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:1
SKYLDELINGS-FORRETNING

27.10.1961 - Dokumentnr: 3104 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:19
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.12.1967 - Dokumentnr: 4471 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:28
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.12.1967 - Dokumentnr: 4472 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:29
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1720840 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 162978 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:15

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 sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra 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 boret 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.

Kontrakts- grunnlag Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema 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 selges 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 opptre 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 næringssammenheng, 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 eiendomsmegler.

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.

Eiendomsmegler 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

Eiendomsmeglere 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil 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.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 35 720,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 85 220,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

20.10.2025

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
- SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

SVERRES VEI 7

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250166

Selger 1 navn

Roger Gulbæk Enersen

Selger 2 navn

Maiken Aastad Enersen

Gateadresse

Sverres vei 7

Poststed

LØRENSKOG

Postnr

1473

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RGE, MAE

1

Document reference: 02250166

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var råte i utforing vinduskarm på badet. Det ble byttet på egeninnsats oktober 2025. Fuktskade på baderomsinventar Sprekk på klosettet.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet utforing i vinduskarm oktober 2025 Det ble av forrige eier flyttet vannrør fra bad til kjøkken

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble av forrige eier flyttet vannrør fra bad til kjøkken

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Skjeve gulv i leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råteskade på vindusutforing på badet i leiligheten som ble fjernet og utbedret oktober 2025.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier utførte arbeid på egeninnsats i perioden 2021-2022 ifølge takstrapport når jeg kjøpte leiligheten: -To nye el-kurser til kjøkken. - Nye stikkontakter og lysbrytere i stue, entré, kjøkken og soverom. Den 18.01.2024 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Det ble funnet ett avvik. Avviket var at stikkontakt under vindu manglet jordforbindelse. Dette avviket ble utbedret av TH elektro, og sak ble avsluttet 18/4-24.

Arbeid utført av

TH elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektriske anlegg i leiligheten, utført den 18.01.2024 av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Avvik ble utbedret og tilsynsaken ble avsluttet 18.04.2024.

Initialer selger: RGE, MAE

2

Document reference: 02250166

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er tilgang til ladeanlegg i sameiet mot betaling. Men det er ikke tilknyttet parkeringsplassen jeg disponerer.

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, tømrerarbeid 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/boligaksjeselskap:

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒

Nei

☐

Ja

Tilleggskommentar

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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

Initialer selger: RGE, MAE

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
roger enersen	042d7cf9beae51fcb9fbd 68bbdd83001ca3f30aa	20.10.2025 10:02:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Enersen	42d95382153fe5baa9d6ff 7a50a52df22af63237	20.10.2025 09:16:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250166

- 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>

Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

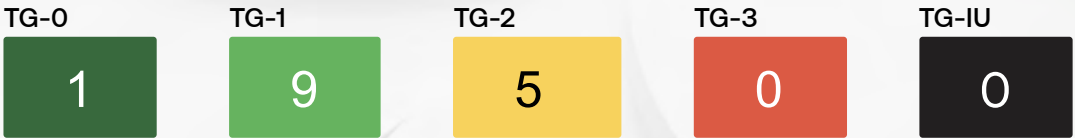
Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår:1964

BRA: 61 m²
BRA-i: 50 m²
BRA-b: 5 m2
BRA-e: 3 og 3 m²



Samlet vurdering



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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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 befarig 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, tilfredsstillter 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 byggteknisk 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://eiendommnorge.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. Rombenevnelser 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 teknet?	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 tolleransekrav. 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 vaskeum. 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 brannslukkingsutstyr 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 karmen, 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
Vinduskarmen og utføringen har merke 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, branntiløp 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 ventilering	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 sistene 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

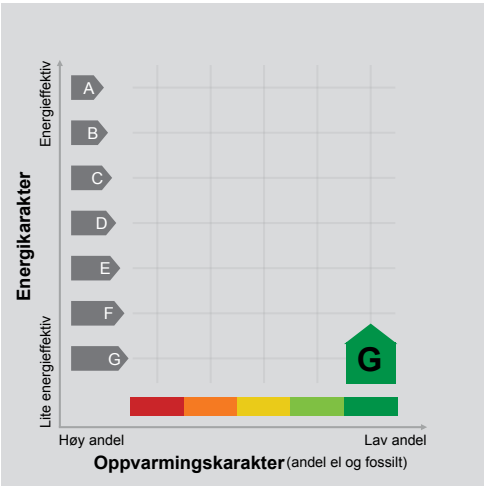
6.24 Annet

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	Energialttest-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 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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.

- 2 -

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.

- 3 -

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 utforming, 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 utkragnet 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.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

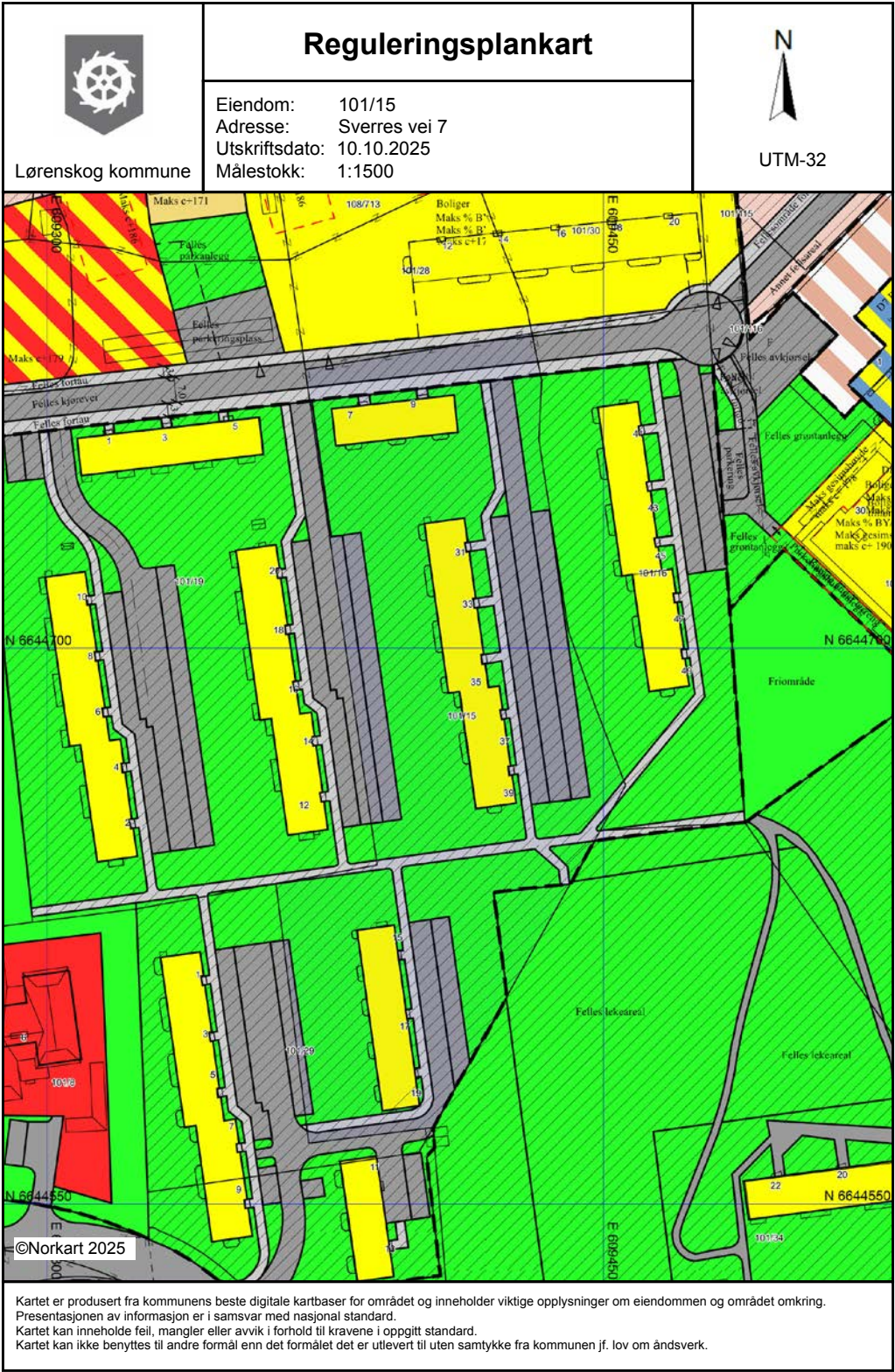
Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 12 813 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	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 fellesareal for flere eiendommer
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Parkeringshus/-anlegg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	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



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%	12	23 290 785	155 212	01.08.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.10.25				31.12.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,15%	12	23 290 785	01.08.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.10.25			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 forsettelig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn med videre. (I henhold til lov om skade erstatning av 13. juni 1969).
- § 3. **ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER**

§ 3-1 Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseier. Barnevogner, sykler, mopeder, motorsykler o.l skal settes på anviste plasser. Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Dersom mopeder etc. settes i kjeller/fellesrom, skal bensintank og batteri 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.
- 87
- Borettslaget Skårer II c/o LBBL, Pb. 210, 1471 Skårer Side 1 av 7

§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 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, fellesantennner osv.

§ 4. FREMLEIE

Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget

for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere påføres av fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

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

§ 5. RO I LEILIGHETENE

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

På søn- og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke overfor naboene.

§ 6. DYREHOLD

§6-1 Det er ikke tillatt å holde hund eller katt, eller ha slik i pensjon. Dispensasjon kan gis dersom særskilte grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Skriftlig søknad må rettes til styret og 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 Eier 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 tvistilfeller 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 kjellerplatå. Kjellerplatået vaskes av oppgangens beboere en gang per uke på omgang.

- §9-2 Risting og lufting av teppe, 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 tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke benyttes på søn- og helligdager og over natten før slike.

§ 11. RESPEKT FOR 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI) som er forretningsfører. Borettslagets styre har kompetanse til å si opp og/ eller ansette forretningsfører etter "anbudsprinsippet".

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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.

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vannrør, dusj/badekar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, toalett og badrom, 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 rørfornyng 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 Rørfornyng.

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

I henhold til gjeldene lovverk er rehabilering 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 søknadspiktige 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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 framtreende 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 07.06.2024 i Kl. 18:00 på Framtida, Lørenskog Hus 4 5

Møtet ble åpnet av: Katalin Baráth

Fra forretningsfører BORI møte: 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 DRAGAN STOKJOSKI

- 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 WELLE

Styremedlem for 2 år: Erik Wallem

Styremedlem for 2 år: Tone Lorentzen

Varamedlem for 1 år: ANETTE IVERSEN og DRAGAN STOKJOSKI

Nabolagsprofil

Sverres vei 7 - Nabolaget Solheim - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	4 min	0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	5 min	0.4 km
Hanaborg stasjon Linje L1	24 min	2 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.) 501 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	10 min	0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min	1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min	0.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	21 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

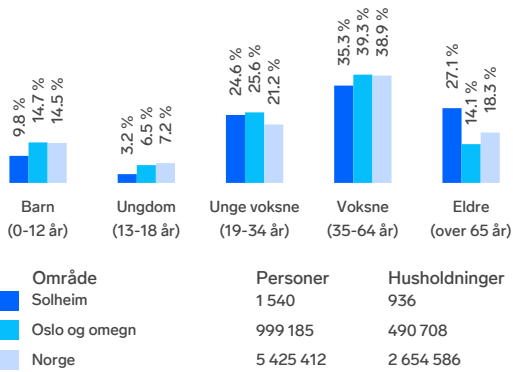
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

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
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Solheim	3 min	
Rema 1000 Metro Senter Post i butikk	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



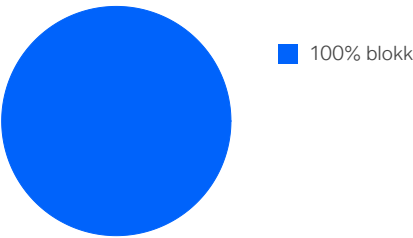
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

Skårersletta balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Lørenskog ishall bordtennis Bordtennis	6 min	0.5 km
SATS Metro	5 min	
Condis Lørenskog	8 min	

Boligmasse



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

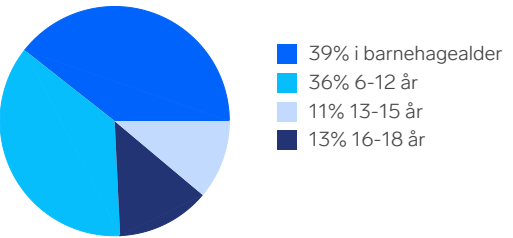
Sitat fra en lokalkjent



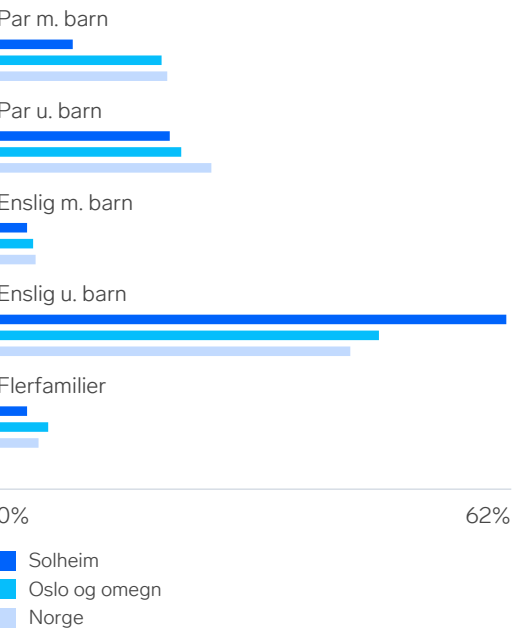
Varer/Tjenester

Metro Senter	4 min
Boots apotek Lørenskog	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

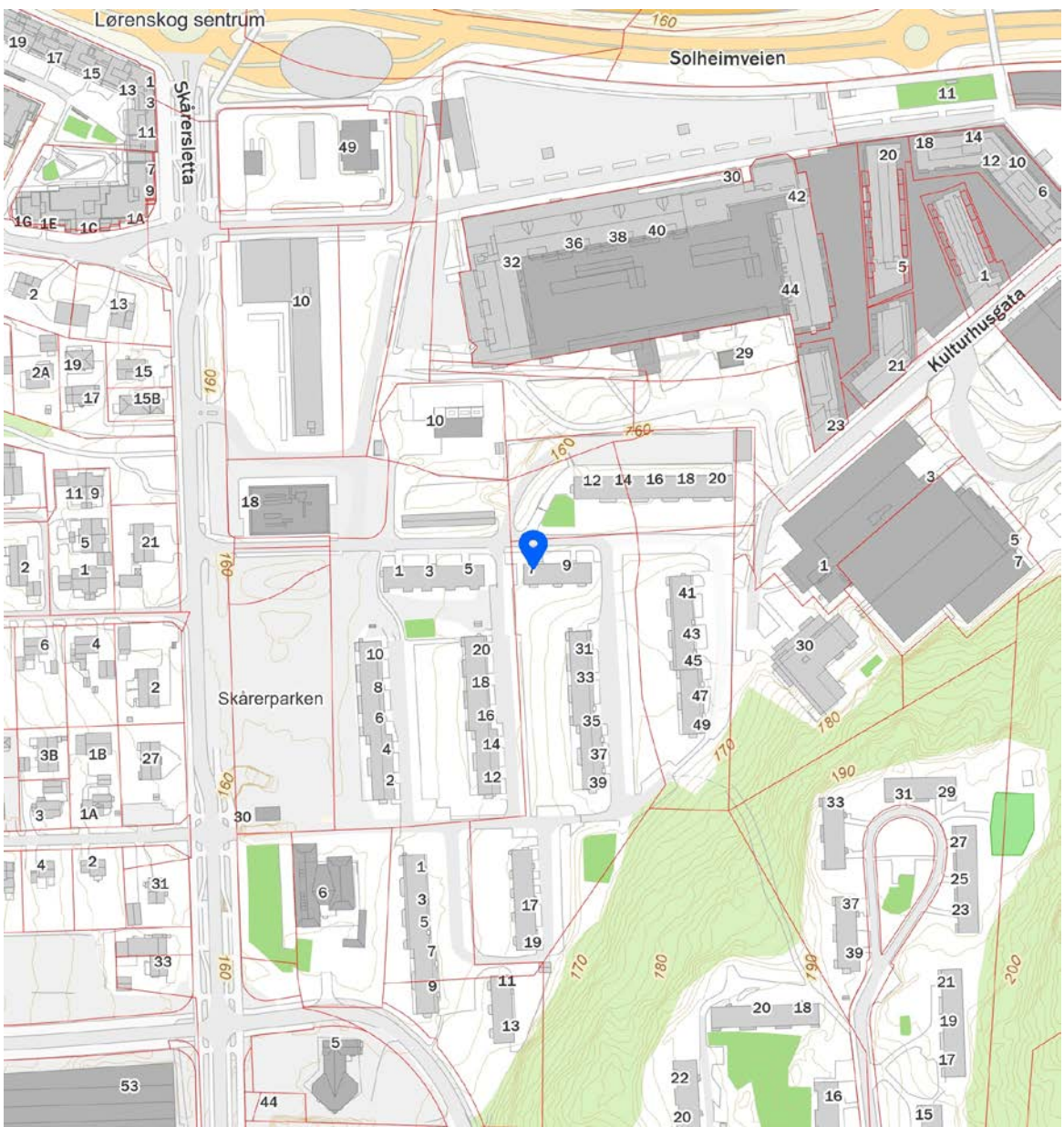
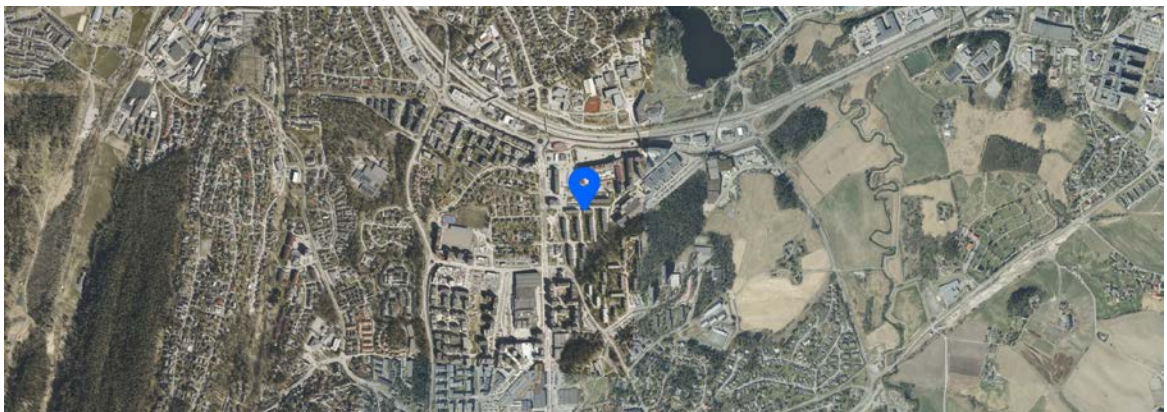


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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!

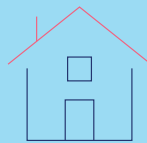
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

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



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 budforhøvelser, 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	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	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



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING