

aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 430 959,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 290 522,-
Felleskostn.: Kr 8 476,-
Selger: Kim-André Danielsen
Nore Rachou

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 25474.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 42
Andelsnr.: 179
Oppdragsnr.: 1204250089

Attraktiv 3-roms i 11.etasje. Heis, garasjeplass, overbygd balkong og vidstrakt

Velkommen til Skåreråsen 16 – en lys og attraktiv 3-roms andelsleilighet i 11.etasje med heis, garasjeplass og to disponible boder. Leiligheten ligger høyt og tilbaketrukket i et attraktivt og barnevennlig område i Lørenskog, med gangavstand til både Østmarka, populære kjøpesentre og et godt kollektivtilbud.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12 kvm med vidstrakt utsikt over Lørenskog. Leiligheten inneholder et delikat flislagt bad/vaskerom som ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019, en romslig stue med plass for spisebord, samt et funksjonelt og praktisk kjøkken. Videre har leiligheten to gode soverom hvorav ett med garderobeløsning.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	51
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

11. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger opplyser at leiligheten har to boder til sin disposisjon hvor en er i 11etg, den andre i 2U.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25474.1 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i 11.etasje i et bygg med heis, og har en attraktiv og sentral beliggenhet. Fra stuen er det utgang til en stor og overbygget balkong med vidstrakt utsyn over Lørenskog.

Balkongen har god plass til både sofagruppe og grill, og er velegnet for bruk også på dager med regn. Solforholdene er gode, med ettermiddags- og kveldssol, og uteplassen legger til rette for avslapning og hyggelige måltider utendørs.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, beplantning

og egen lekeplass. Det er både utendørs parkeringsplasser og felles garasjeanlegg i borettslaget.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Området ligger høyt og tilbaketrukket inntil et større skogsområde, men har gangavstand til alle servicefunksjoner, store kjøpesentre og kulturhus, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S. Videre er det gangavstand til skoler og flere barnehager.

Det er kort avstand til Skårerbyen, som legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. En fantastisk ny bypark med åpne dammer, vannspeil, lekepark og grøntareal legger til rette for trivsel for store og små. Skårersletta er bygd om til en attraktiv paradegate - 24 meter bred med fem meter brede fortau på hver side. Norsk naturstein, planter og trær pryder veistrekningen. Her har butikker og kafeer en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus - et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Bunnpris, Rema 1000, Meny og søndagsåpen Joker. For ytterligere servicetilbud har Metro senter og Lørenskog Storsenter Triaden et godt utvalg. Triaden sto nyoppusset i 2023 og har flere spennende spisesteder, butikker og treningssenter. Strømmen Storsenter med 200

butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Åsen barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Området har et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Skåreråsen, som ligger ca. 270 meter unna. Det er kort vei til Lørenskog sentrum med bussterminal - et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i blokk.

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og 2soverom.

Utvendig:

Utvendig del som har blitt vurdert er balkong. Balkongen har blitt modernisert med treheller / trefliser hvor deler av balkong har tilfarer gulv.

Innvendig:

Leiligheten har gulvoverflater av parkett.

Vegger bekledd med forskjellige materialer. Gips, panel og trefiberplater som er tapetsert.

Kjøkken:

Sorte profilerte kjøkkenfronter med benkeplate i heltre.

Integrert oppvaskmaskin.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

Bad:

Badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med inn- utadslående dører, servant

med skap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Gulvvarme.

Soverom:

To stk soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord.

Stue:

Opplegg for TV. Downlights. Godt med lysinnslipp på grunn av store vinduer og balkong dør med glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Flyttet en dør fra stue til gang og satt opp lettvegg.

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)?

- Ja. Styret jobber med tilbud for utbedring av fasader, vinduer, dører og svalgang.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Utbedring av fasader. dører, vinduer og svalgang.

Innhold

11.etg: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad.

Annet:

Leiligheten disponerer to boder, en på etasjeplan og en i -2.etg.

Standard

Bygningsdeler med tg2

Balkong, terrasse, platting

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverk skal være minimum 1.2m der nivåforskjellen er mer enn 10m.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Vinduer og dører

Vinduer fra 1995.

Ukjent alder på entredør og balkongdør. Bør vurderes byttes på grunn av isoleringsevne og levetid.

Dørvrider balkongdør burde tenkes byttes. Vanskeligheter med å lukke igjen. Vindu på kjøkken er det noe motstand i. Låsemekanisme på det ene vinduet på soverom burde utbedres. Dør inn til soverom bør justeres.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Gjennomgående skjevheter gjennom leilighet.

Stedvis slitasje på gulv, samt skjæring i gulv ved soveromsdør.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Kjøkken - Overflater og innredning

Generelt slitasje på kjøkken. Benkeplate viser tegn til slitasje samt noe på kjøkkenskrog.

Kjøkken - Avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fett / skitt.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer én p-plass i garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1844502

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer, og det er i tillegg varmekabler på badet. Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduene og ventiler i ytterveggene, kombinert med mekanisk avtrekk fra badet. Varmt vannet leveres som en fellesløsning gjennom borettslaget. Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 031 861

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 127 444

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 5 095,-

Garasje og vedlikehold 400,-

Søppelhåndtering 100,-

Stipulerte avdrag 669,-

Stipulerte rentekostnader 2 212,-

Obs: Styret har flere ganger fremmet forslag om låneopptak pga behov for fasaderehabilitering, men det har foreløpig blitt nedstemt. Skulle dette bli vedtatt på et senere tidspunkt - så vil felleskostnadene øke. I prospektet er det vedlagt siste generalforsamling fra 18.06.2025 med oppsett over forslag til fasaderehabilitering og eventuelle kostnader for dette/økning av felleskostnader. Forslaget er igjen nedstemt. Se også informasjonsskriv utsendt av styret i etterkant av generalforsamlingen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 476

Andel Fellesgjeld

Kr 430 959

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.06.2025

Andel fellesformue

Kr 30 828

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-06-30T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skårertoppen 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

950581239

Andelsnummer

179

Om borettslaget

Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01/01/71 og har organisasjonsnummer 9550 581 239

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16

Eiendommen har gnr 101, bnr 42 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Kontakt informasjon til styret:

borettslagetskaarertoppenII@borimail.no

Styret kan også kontaktes på vakttelefon, 46890609 og epost:

styret.skarertoppen2@gmail.com.

Vaktmester og renholder:

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjørere.

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2020.

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

Det ble vedtatt på generalforsamlingen 13.juni at Brl vedtar rehabilitering av borettslagets fasade. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilte.

Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Kostnaden blir fordelt

mellom flere år. Nøyaktig informasjon kommer ved årsskiftet.

Styret arbeid i året som har gått:

- Utarbeidet tilstandsrapport av betong i begge blokkene.
- Avholdt møter med USBL og Lørenskog kommune i forbindelse med fasaderehabilitering.
- Utarbeidet «Tilbud om anbud avfasaderehabilitering».
- Jobbet mot ferdigstilling av infrastrukturen for lademuligheter på alle parkeringsplasser i garasjen, samt mulighet for lading utendørs.
- Undersøkt muligheten for installasjon av solcelleanlegg.
- Byttet alle lamper til led med bevegelsesensor der mulig.

Vedtatt på generalforsamlingen 11.juni 2024:

Fra styret: Utleie av velferden

Styret har mottatt klager på bruk av velfredslokalet ved utleie, spesielt relatert til mat og matlukt i lokalene og hos naboer. Det er derfor ikke lenger tillatt å lage mat med krydder som setter seg i veggene. Kun enkel tilberedning av mat som ikke sjenerer naboene er tillatt. På grunn av matlaging krydder i velferden, må lokalene pusses opp i sommer. Vi håper på forståelse fra eierne, da velferdslokalet skal være et sted alle kan bruke.

Vedtak: Det er kun tillatt med enkel matberedning i velferden, som ikke sjenerer naboer. Omfattende matlaging med krydder er ikke tillatt.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II 13.02.25 i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Styret tillates å skrive kontrakt med DVS Entreprenør om betongrehabilitering og fasaderehabilitering slik det er framforhandlet. I finansieringen inngår støtte fra Enove til energieffektivisering med kr. 10.000.000,-. Prosjektet krever et låneopptak på kr. 190.000.000,-. Med beregnet energieffektivisering er endelig økning i fellesutgifter beregnet til:

Med en rente på 5,6% kr. 3994,-.

Med en rente på 4,5% kr. 3307,-.

Opptelling:

For: 60

Mot: 88

Forslaget falt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken

Annuitetslån

Restsaldo: kr. 89 639 579,-

Løpetid: 09.08.2024-30.12.2050

Rente: 5,45%

Term pr. år: 12
Info pr. 30.06.2025

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett, prioriteringsreglene:

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det er gitt varlsing til beboere at felleskostnader vil øke når rehabilitering av fasader blir igangsatt.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås av megler.

Dyrehold

Fra husordensreglene pkt. 5:

Dyrehold er etter søknad til styret tillatt i borettslaget etter følgende regler:

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg. Området mellom blokkene er forbudt område for dyr. Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai. Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2, 3 år. Unntaket gjelder ikke førerhund.

Se husordensreglene for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 42 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 179 i Skårertoppen 2 Borettslag med orgnr. 950581239

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/42:

30.09.1971 - Dokumentnr: 4794 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:109 Bnr:2

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0230 Gnr:109 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1972 - Dokumentnr: 599 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

28.11.1970 - Dokumentnr: 6078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:25

SKYLDDELINGS-FORRETNING

10.12.1982 - Dokumentnr: 8325 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:92

SKYLDDELINGS-FORRETNING

21.12.2009 - Dokumentnr: 983764 - Grensejustering

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Gnr. 202 bnr. 61

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2011 - Dokumentnr: 104943 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:109 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 470164 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 163159 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Skåreråsen 14 og 16, datert 4.februar 1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Det bevidnes at nyoppførte høyblokker på ovennevnte eiendom (2 stk.) i det nærmest er ferdige. De eneste arbeider som gjenstår er sikringsoverbygg ved inngangspartier, men disse er under utførelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for Våtromsmodernisering og rørfornyelse i Skåreråsen 16, datert den 05. desember 2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner

Id: 1967003

Navn: Skårertoppen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.07.1967

Delarealer

Delareal 15 499 m2

Formål Felles grøntareal

Delareal 2 646 m2

Formål Felles parkeringsplass

Delareal 1 571 m2

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 1 441 m2

Formål Felles garasjeanlegg

Delareal 2 447 m2

Formål Kjørvevei

Delareal 1 244 m2

Formål Felles gangareal

Delareal 103 m2

Formål Friluftsområde

Delareal 432 m2

Formål Forretning

Id 1974001

Navn: Skåreråsen barneskole

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.02.1974

Delarealer

Delareal 83 m2

Formål Annet fellesareal

Utdyp. Annet fellesareal

Delareal 7 m2

Formål Parkeringsplass

Reguleringsplaner over bakken

Id: 2022006

Navn: Åsen og Løkenåsen skoler

Plantype: Detaljregulering

Status: Planforslag

Ikrafttredelse 01.01.0001

Delarealer

Delareal 734 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_KV3
Delareal 2 941 m2
Formål Parkering
Feltnavn f_P2
Delareal 821 m2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_AVG
Delareal 103 m2
Formål Fortau
Feltnavn o_F07
Delareal 1 129 m2
Formål Gatetun
Feltnavn GT3
Delareal 249 m2
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_UTE
Delareal 2 m2
Formål Fortau
Feltnavn o_F06
Delareal 2 540 m2
RPHensynsonenavnH190_1
RPSikring Andre sikringssoner

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.
Eiendommen ligger i et middels til lavt aksomhetsområde for radon.
Eiendommen ligger i et område med kulturminner - enkeltminner.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

430 959 (Andel av fellesgjeld)

3 280 959 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 290 522 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 298 422 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 301 222 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

29 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

20.06.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjøkkenet har innredning med sorte profilerte kjøkkenfronter og benkeplate i heltre.



Kjøkkenet har plass til en mindre spisegruppe.



Stuen er av god størrelse og byr på flere møbleringsmuligheter.



Det er parkett på gulv.





Balkongen er overbygd og er på ca. 12 kvm.





Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har garderobeløsning.



Soverom 2.



Pent flislagt bad med gulvvarme.





Velkommen inn!

Vedlegg

Nabolagsprofil

Skåreråsen 16 - Nabolaget Skårer - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skåreråsen Linje 120	5 min 0.4 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

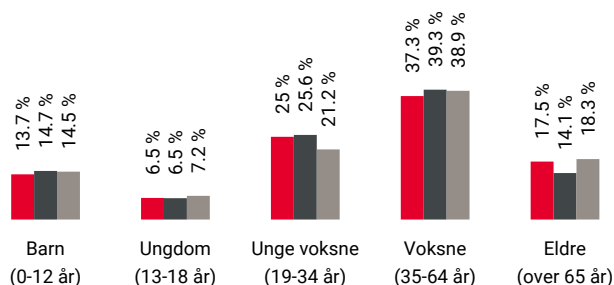
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skårungen Barnehave (0-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Løkenåsen barnehage (0-5 år) 158 barn	9 min 0.8 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Skårer	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Skårer	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

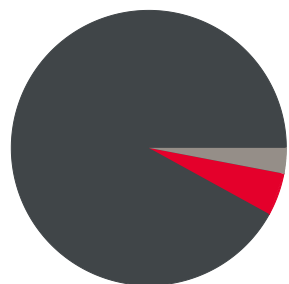
⚽ Skårerhallen flerbrukshall 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Løkenåsen skole 5 min 🚶
Fotball, sandvolleyball 0.4 km

🏊 Fresh Fitness Skårer 7 min 🚶

🏊 SATS Triaden 12 min 🚶

Boligmasse



■ 5% enebolig
■ 92% blokk
■ 3% annet

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

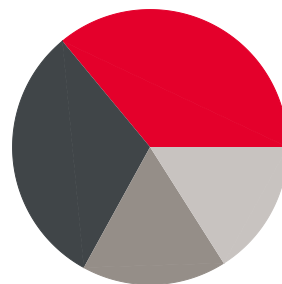
“

Varer/Tjenester

📦 Triaden Lørenskog Storsenter 12 min 🚶

🏪 Apotek 1 Skårersletta 10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

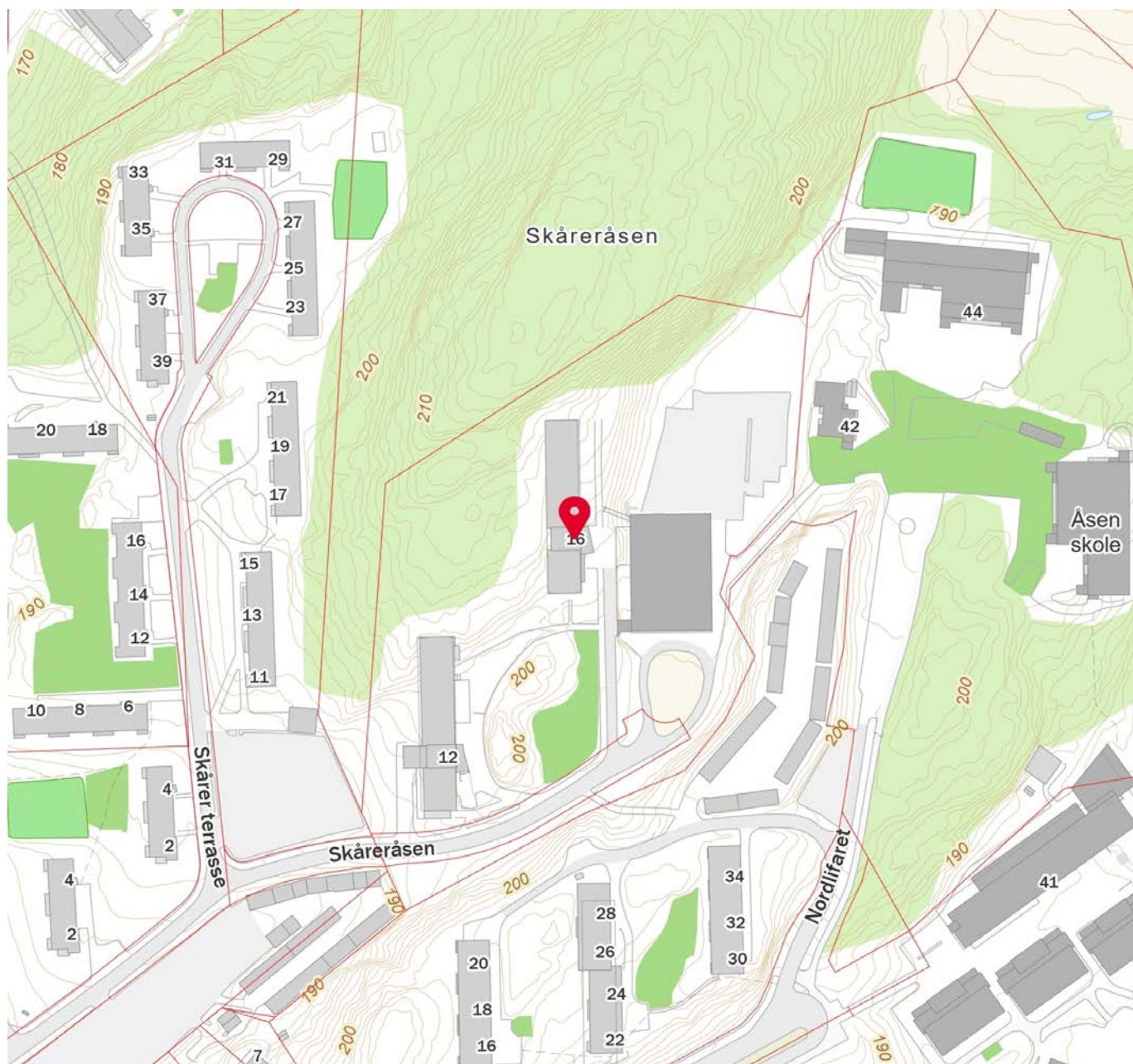


0% 47%

■ Skårer
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Skåreråsen 16 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1972

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 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 befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32436>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverk skal være minimum 1.2m der nivåforskjellen er mer enn 10m.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av overflate på rekkverk.

Utbedre riss og sprekker i hjørner for å hindre ytterlige skader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra 1995.

Ukjent alder på entredør og balkongdør. Bør vurderes byttes på grunn av isoleringsevne og levetid.

Dørvrider balkongdør burde tenkes byttes. Vanskeligheter med å lukke igjen. Vindu på kjøkken er det noe motstand i. Låsemekanisme på det ene vinduet på soverom burde utbedres. Dør inn til soverom bør justeres.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak

Utbedring / bytte av vinduer og dører på grunn av levetid og isoleringsevne.

Innedører bærer preg av slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Gjennomgående skjevheter gjennom leilighet.

Stedvis slitasje på gulv, samt skjæring i gulv ved soveromsdør.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Generelt slitasje på kjøkken. Benkeplate viser tegn til slitasje samt noe på kjøkkenskrog.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fett / skitt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte.

Vannbåren varme

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15–20 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring/oppgradering av vannbåren varme anlegget og rør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kim-André Danielsen
Navn: Nore Rachou

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring samsvarer med funn på befaringdag.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Geir Ove Kinn Telefon: 97174760
Firma: G.O Taksering AS Epost: gok@takseringnorge.no
Adresse: Fuglerudvegen6, 2070 Råholt

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	101	Bruksnr:	42	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	179	Leilighetsnr:	1106	
Byggeår:	1972					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i blokk.
Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og 2soverom.

Utvendig:

Utvendig del som har blitt vurdert er balkong. Balkongen har blitt modernisert med treheller / trefliser hvor deler av balkong har tilfarer gulv.

Innvendig:

Leiligheten har gulvoverflater av parkett.
Vegger bekledd med forskjellige materialer. Gips, panel og trefiberplater som er tapetsert.

Kjøkken:

Sorte profilerte kjøkkenfronter med benkeplate i heltre.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr og kjøleskap.

Bad:

Badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med inn- utadslående dører, servant med skap, speil og opplegg for vaskemaskin.
Gulvvarme.

Soverom:

To stk soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord.

Stue:

Opplegg for TV. Downlights. Godt med lysinnslipp på grunn av store vinduer og balkong dør med glass.

Det gjøres oppmerksom på:
Mangel på listverk enkelte steder i leiligheten.
Slitasje på gulv.
Bør vurderes utbedring av sprekker på balkong.
Rekkverk høyde på balkong.
Generell slitasje med tid.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Sans Bygg renovering av bad.	Ja

5. Arealinformasjon

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
11. etasje	78	73	5	0	12
Totalt m²	78	73	5	0	12

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Leiligheten har to boder til sin disposisjon hvor en er i 11etg, den andre i 2U.

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasje anlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



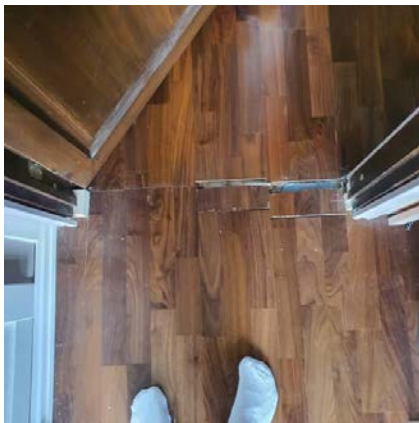
Type	Balkong
Balkong i betong. Lagt treheller/trefliser på betongoverflate. Tilfarer gulv på deler av balkongen. Sprekkdannelser i hjørner fra gulv til balkong ovenfor.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blitt lagt treheller/trefliser på betong gulv. Tilfarer gulv også dekt med treheller/trefliser.	
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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk skal være minimum 1.2m der nivåforskjellen er mer enn 10m.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring av overflate på rekkverk.	
Utbedre riss og sprekker i hjørner for å hindre ytterlige skader.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med glass over dør. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er fra 1995	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fra 1995. Ukjent alder på entredør og balkongdør. Bør vurderes byttes på grunn av isoleringsevne og levetid. Dørrider balkongdør burde tenkes byttes. Vanskeligheter med å lukke igjen. Vindu på kjøkken er det noe motstand i. Låsemekanisme på det ene vinduet på soverom burde utbedres. Dør inn til soverom bør justeres. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring / bytte av vinduer og dører på grunn av levetid og isoleringsevne. Innedører bærer preg av slitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Gulv under soveromsdør

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres stedvis knirk. Gjennomgående skjevheter gjennom leilighet. Stedvis slitasje på gulv, samt skjæring i gulv ved soveromsdør. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	

6.4 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-2**

Generelt slitasje på kjøkken. Benkeplate viser tegn til slitasje samt noe på kjøkkenskrog.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette kan skyldes fett / skitt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dør inn til soverom har blitt flyttet.

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

God avtrekk og tilluft under dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggskonstruksjoner. Det er utført fuktsøk i dusjsone og WC ved bruk av Protimeter MMS 3 imot fliser på både vegg og gulv.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av avløpsrør og soilrør ble oppgradert i 2019 da det ble utført våtromsrenovering i regi av borettslaget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Rørøplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse på befaringsdag.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkken og bad - 2018-2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-installasjon 2018. Varmekabler bad 2019.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Samsvarserklæring datert til 2018. Bytte av innmat i sikringskap til kombiautomater samt ny skapinnsats og front. AMS måler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer som bærer preg av noe alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ingen dokumentasjon fremlagt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.	
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/oppgradering av vannbåren varme anlegget og rør.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken og bad/wc og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer og fra ventil i yttervegg på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling..	
Tilstandsgrad er satt med referanse til byggeår.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2019	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Dør er plassert i våtsonen til vask.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fint bad som er relativt nytt. Alt av funksjonskrav oppfylt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, speil, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret virker til å være i god stand.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekaniske avtrekk fungerer som påtenkt.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk på overflater på badet og visuelle observasjoner på overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid utført av Sans Bygg i regi av borettslag.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250089	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nore Rachou	Kim-André Danielsen
Gateadresse	
Skåreråsen 16	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	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?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

flyttet en dør fra stue til gang og satt opp lettvegg.

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

Beskrivelse

styret jobber med tilbud for utbedring av fasader, vinduer, dører og svalgang.

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

Beskrivelse

utbedring av fasader. dører, vinduer og svalgang.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250089

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

Document reference: 1204250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nore Rachou	c214140911bcffefc76123f5 b3dbb379ea80a2ac	05.06.2025 14:23:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Danielsen	cf83656171070023b19fb8 8c9b6a13926e6ffe08	05.06.2025 14:22:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250089

- 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>



Borettslaget Skårertoppen II

19.06.2025

Dagen situasjonen i borettslaget

Pga av generalforsamlingens vedtak om utsettelse av sak 6 (utsettelse av valg av nytt styret), vil styret nå kun stå for daglig drift. Dette vil si at vi i prinsippet, kun betaler regninger.

For beboere innebærer dette at:

Vakttelefonen betjenes ikke.

Heisalarm betjenes av brannvesenet

Ansaret for Facebook gruppen, Skårertoppen II Borettslag overlates til valgkomitéen.

Containeren vil ikke være åpen etter lørdag 21 juni.

E-post besvares ikke.

Det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling når valgkomiteens innstilling er klar.

Ønsker du en plass i styret?

Meld din interesse på SMS til Antonio Ortiz-Fuglesteg på tlf 47245475.

Protokollen fra generalforsamling vil bli utlevert i postkassen, så snart den er ferdig produsert.

Mvh avgående Styre

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdt tirsdag 18.juni 2025
Kl.18:00, Sted; Valhall, Olavsgaard Hotell.

Møtet ble åpnet av: Willy Midtbø

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø og Mariya Oug

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 95 stemmeberettigede, 19 fullmakt
totalt: 114 andelseiere.

Vedtak:

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

Mariya Oug ble valgt til sekretær.

Stian Kopperud og Oddveig Olsen ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger lovkrav å skrive
årsmelding. Årsmeldingen er et utarbeid av styret for å orientere om året som har gått.

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Styrehonorar: kr 250 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG: Fasaderehabilitering

Alternativ 1 fult prosjekt:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av januar 2025 etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprensekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

Alternativ 2 kun betong:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av januar 2025 etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprensekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
 - Finansiering
 - Kommunale avgifter / gebyrer
 - Møtehonorerer m.m

Alternativ 3:

Under selve møtet ble det fremmet et benkeforslag, presentert som Alternativ 3, som følge av: Saken utsettes for nærmere utredning.

Generalforsamlingen mener at det trengs mer utfyllende og grundig informasjon før det tas stilling til et så omfattende prosjekt. Saken utsettes derfor inntil prosjektleder og styret legger frem en mer helhetlig og detaljert fremstilling av prosjektet.

Vedtak: Flertall stemmer for Alternativ 3 (64 stemmer)

(31 stemmer for Alternativ 2)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år: Kandidaten trakk seg

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år: kandidatene trakk seg

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år: kandidatene trakk seg

D) Valg av valgkomité for 1 år

1. Juan Antonio Ortiz-Fuglesteg.
2. Therese Bjørnebye
3. Uros Vujic
4. Sebastian Bestard

E) Valg av 5 delegater og 4 varadelegater til BORI`s generalforsamling: ingen kandidater.

Valgkomiteens innstilling ble presentert for generalforsamlingen.

Kandidatene trakk seg imidlertid før selve avstemmingen, og det ble derfor ikke gjennomført valg. Saken ble utsatt.

Da den sittende valgkomiteen ikke ønsket å stille til gjenvalg, ble det valgt fire nye medlemmer til en ny valgkomité. Disse har påtatt seg ansvaret for å finne kandidater til styreverv, som skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Protokollen undertegnes av:

Stian Kopperud /s/

Oddveig Olsen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdes i Valhall, Olavsgaard hotell, 18. juni 2025 Kl.18.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog 23.05.25

Styret for Borettslaget Skårertoppen II

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Styrehonorar holdes uendret på kr. 250 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Fra styret: Fasaderehabilitering

Bakgrunn.

Betongfasadene med svalganger og balkonger i Skårertoppen 2 borettslag bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Det er påvist mye skader og det er helt nødvendig å gjøre tiltak for å bevare byggene.

Byggene er fra 1972 med datidens standard. Leilighetene er dårlig isolert og trekkfulle. Det ble for 2 år siden hugget ned over 150kg. løs betong, og vi ser at betongen har blitt mye dårligere bare på de siste 2 årene.

Styret har derfor de siste årene jobbet mot en fasaderehabilitering.

Dette har det vært informert om på beboermøter og generalforsamlinger, og det har blitt vedtatt at styret skulle jobbe videre med dette.

Styret har engasjert USBL Prosjekt til å bistå borettslaget med dette.

Ødegaard & Lund har vært engasjert for å vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for å bevare betongkonstruksjonen.

Det har vært lagt ned mye og grundig arbeid med innhenting av informasjon og analyser av betongen, kartlegging av skader og analyse av byggkonstruksjonen.

Kort oppsummert er tiltakene følgende:

- Bytte ut alle betongrekkverk
- Utbedre skadet betong på søyler og gulv på balkonger og svalganger
- Spesiellmaling på betong
- Nytt belegg balkong og svalgang. Ekstra sklisikring på svalganger.
- Etterisolere og tette leilighetsvegger.
- Bytte vinduer og dører
- Etterisolere mot loft
- Etterisolere gavlvegger (endevegger på blokkene)

Kostnader – anleggsbudsjett januar 2025, det må nå tas høyde for økte kostnader i form av:

- Prisindeksregulering ca. 4%
- Reviderte tilbud fra konsulenter
- Rabatt gitt fra entreprenør kan bortfalle
- ENOVA tilskudd (10 000 000) varer med frist for innsendelse av sluttrapport 20.04.2028
- Offentlige forhold kan ha endret seg

Alternativ 1 fullt prosjekt:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprenørkostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

- Finansiering
- Kommunale avgifter / gebyrer
- Møtehonorerer m.m

	Totalkost	Pr. leil.	Ca. økning i felleskostnad pr. mnd.
Budsjett januar 2025	Kr 210 000 000,-	Kr 1 009 615,-	Kr 5 662,-
Prisindeks januar 2026	Kr 218 400 000,-	Kr 1 050 000,-	Kr 5 889,-

Styret har søkt om økonomisk støtte til arbeidet gjennom Enova til energiltak. Det er ikke tatt høyde for energibesparing i forbindelse med etterisolering av bygget, dette er estimert til – 800 kr pr måned (pr andel). Husleien vil øke gradvis og vil ved ferdigstilling havne med en økning på ca 5100,-kr, så lenge det ikke skjer noe uforutsett. Lørenskog kommune gir ikke tilskudd.

Alternativ 2 kun betong:

Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprensekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
 - Finansiering
 - Kommunale avgifter / gebyrer
 - Møtehonorerer m.m

	Totalkost	Pr. leil.	Ca. økning i felleskostnad pr. mnd.
Budsjett januar 2025	Kr 170 000 000,-	Kr 817 308,-	Kr 4 750,-
Prisindeks januar 2026	Kr 176 800 800,-	Kr 850 000,-	Kr 4 942,-

Lørenskog kommune gir ikke tilskudd. Med denne løsningen får vi ikke ENOVA støtte (10 000 000,-) og det vil ikke komme noen besparelser på energiforbruket.

Prisbesparelsen mellom forslag nr 1 og nr 2 er i praksis ca 200,- pr måned (pr andel)

Fremdrift - mulig videre saksgang og planlegging.

Q3-2025 Reforhandle avtaler
Q4-2025 Endelig kontrakter
Q1-2026 Byggesøknad og planlegging
Q2-2026 Tilrigging og oppstart
Q4-2027 Mulig ferdigstilling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 5 delegater og 4 varadelegater til BORI`s generalforsamling

Valgkomiteens forslag:

Alle punkter presenteres av valgkomité på møtet.

Skårertoppen II Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Aslaug Renate Sørskogen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder:	Odd Ravn	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Gunn Elisabeth Tangen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Merethe Bakke	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Aina M Sande	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Anne Lambert-Nielsen	(valgt for 1 år i 2024)
: Maria Therese Knædal	(valgt for 1 år i 2024)
: Agnieszka Sewul	(valgt for 1 år i 2024)
: Ole Jørgen Danbolt	(valgt for 1 år i 2024)
: Antonio Ortiz-Fuglesteig	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget:

Som Delegater:

: Aslaug Renate Sørskogen
: Odd Ravn
: Merethe Bakke
: Gunn Elisabeth Tangen
: Aina M Sande

Varadelegater:

: Anne Lambert-Nielsen
: Maria Therese Knædal
: Ole Jørgen Danbolt
: Antonio Ortiz-Fuglesteig

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01/01/71 og har organisasjonsnummer 9550 581 239

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

EHF: Org.nr:950581239

Fakturadresse epost: 950581239@bori.no

Postboks 323 2001 Lillestrøm

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16

Eiendommen har gnr. 101, bnr. 42 i Lørenskog kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Borettslagets styre har egen postkasse i hver foaje.

Styret kan også kontaktes på vakttelefon, 46890609 og epost

styret.skarertoppen2@gmail.com.

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidansatt rengjørere.

Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96

Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

Det er utarbeidet en web basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styret er ikke kjent med at uhell har inntruffet tilknyttet til de ansattes arbeid.

Ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)

27 gjesteparkingsplasser

40 utleieplasser ute

4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede

1 gjesteparkering for funksjonshemmede

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer.

Nøkler/Adgangskort

Nøkler/adgangskort kan fås ved henvendelse til vaktmester/styret og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon for både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, minimum et pulverapparat.

Eier har ansvar for å følge opp dette utstyret og sikre at det ikke er defekt eller mangelfullt. Hvis utstyret er defekt eller har mangler, er eier ansvarlig for å erstatte dette.

Kabel-TV

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon 92405050 er betjent mellom kl 09:00-20:00 Se www.telia.no for mer informasjon

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter. Møte med USBL i forhold til videre arbeid med fasaderehabilitering, i tillegg til behandling av rutinesaker som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Klager*
- *Avholdt beboermøte*
- *Avholdt gangmøter*
- *Ekstraordinært generalforsamlingsmøte*

Av større saker kan nevnes:

- *Avholdt møter med USBL i forbindelse med fasaderehabilitering.*
- *Mottatt og gjennomgått tilbud om fasaderehabilitering.*
- *Innhentet lånetilbud i forbindelse med fasaderehabilitering.*
- *Jobbet mot ferdigstilling av infrastrukturen for lademuligheter utendørs.*
- *Kontrollert bad i forbindelse med utløp av garantitid.*
- *Byttet låsesystem i hele borettslaget.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 før finansposter viser et positivt driftsresultat på kr 6 836 051. Det samlede resultatet er også positivt og utgjør kr 1 620 861

Resultatet tar ikke hensyn på avdrag på lån. Borettslagets netto resultat etter avdrag på lån var positivt og utgjør kr 366 074,- jf. note 21.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

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

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 10 %.

Det er budsjettet med kr 1 900 000,- en økning på ca.10 % fra 2023. Det har ikke lyktes å innhente rimeligere pris pga. borettslagets skadehistorikk.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettet etter estimat, kr 3 540 000 for 2024, en økning på 15 % i forhold til 2023.

Finanskostnader

Borettslagets felleslån løper i Handelsbanken med en nominell rente 5,55 % pr. mai 2024. Det er hensyntatt en rente på 6% ved budsjettering.

Godkjent av styret, den 26.mai 2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårertoppen II

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	21 313 276	20 226 488	21 351 195	30 853 874
Annen driftsinntekt	2	592 253	173 125	250 000	300 000
Sum driftsinntekter		21 905 529	20 399 613	21 601 195	31 153 874
Kostnader					
Lønnskostnad	3	986 899	961 127	1 158 340	1 129 499
Avskrivninger		261 015	261 116	261 500	261 498
Konsulenttjenester	4	363 828	327 588	334 500	329 999
Kontingenter	5	84 874	84 874	85 000	84 899
Rep og vedlikehold	6	2 265 067	1 870 264	2 155 000	150 911 999
Forsikringer		1 809 317	1 739 591	1 920 000	1 990 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	3 705 124	3 076 244	3 540 000	3 705 200
Energi og fyring	8	3 732 472	4 074 932	3 950 000	4 450 000
Kabel-TV og telefoni	9	1 050 497	1 004 687	1 087 000	1 102 998
Driftskostnader	10	344 569	211 936	256 000	379 998
Andre driftskostnader	11	446 385	346 007	346 000	417 098
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		19 431	35 967	30 000	37 000
Sum driftskostnader		15 069 478	13 994 330	15 123 340	164 801 187
Driftsresultat før finansposter		6 836 051	6 405 282	6 477 855	-133 647 313
Finansielle poster					
Finansinntekt		17 492	5 713	0	0
Finanskostnad		5 232 682	4 455 890	5 520 000	13 228 000
Sum finansposter		-5 215 190	-4 450 177	-5 520 000	-13 228 000
Årsresultat		1 620 861	1 955 105	957 855	-146 875 313
Overført udekket tap	15	1 620 861	1 955 105	0	0
Sum disponering		1 620 861	1 955 105	0	0

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skåretoppen II
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 19	23 478 095	23 478 095
Andre driftsmidler	12	1 301 108	1 562 124
Sum varige driftsmidler		24 779 204	25 040 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 779 204	25 040 219
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 619 642	1 525 418
Kundefordringer		196 876	157 996
Sum fordringer		1 816 518	1 683 414
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 912 038	5 792 699
Skattetrekkkonto	13	45 631	14 365
Sum omløpsmidler		7 774 187	7 490 478
SUM EIENDELER		32 553 391	32 530 697

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårertoppen II
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	14	20 800	20 800
Udekket tap	15	-64 681 626	-66 302 486
Sum egenkapital		-64 660 826	-66 281 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	90 437 778	91 953 580
Borettsinnskudd	18, 19	5 387 200	5 387 200
Sum langsiktig gjeld		95 824 978	97 340 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 152 482	1 266 202
Annen kortsiktig gjeld	20	236 756	205 402
Sum kortsiktig gjeld		1 389 239	1 471 604
Sum gjeld		97 214 217	98 812 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 553 391	32 530 697

Borettslaget Skårertoppen II

Aslaug Renate Sørskogen
Styrets leder

Odd Ravn
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Gunn Elisabeth Tangen
Styremedlem

Aina Marie Sande
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	12 717 120	12 939 264	12 717 195	13 126 196
Stipulerte renter	5 521 152	3 758 976	5 520 000	13 227 999
Stipulerte avdrag	1 669 824	2 079 168	1 670 000	3 099 999
Garasje	998 400	998 400	998 400	998 400
Parkeringsplasser	143 100	191 600	186 000	141 600
Renovasjon	249 600	249 600	249 600	249 600
Lokaler	4 000	0	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	10 080	9 480	10 000	10 080
Sum felleskostnader	21 313 276	20 226 488	21 351 195	30 853 874

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	173 125	250 000	0
Antenneleie	425 649	0	0	300 000
El bil/ladeanlegg	166 604	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	592 253	173 125	250 000	300 000

Note 2 Andre inntekter: Inntekter fra antenneleie flyttet til egen konto.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	523 170	498 257	630 000	610 000
Feriepenger	72 718	69 255	75 600	73 500
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	5 000
Gruppeliv	14 425	12 275	13 500	16 000
Annen fordel i arbeidsforhold	10 990	10 955	13 000	10 000
Motkonto for gruppe 52	-29 807	-27 622	0	0
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	113 220	109 399	124 080	122 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	10 253	9 765	10 660	11 000
Annen kostnadsgodtgjørelse	6 548	13 495	15 000	16 000
Pensjonsforsikring for ansatte	10 990	10 955	22 000	16 000
Sum lønnskostnader	986 899	961 127	1 158 340	1 129 499

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter på kr. 22 324 ifm. julebord, julegaver og diverse, ref. note 11.

Borettslaget har 1 vaktmester, en renholdsarbeider og benytter en tilkalling/ekstrahjelp ved behov.

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

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 063	8 000	8 500	8 499
Forretningsførerhonorar	307 150	294 351	308 000	270 000
Andre forvaltningstjenester	17 880	16 955	18 000	18 000
Teknisk bistand	30 735	8 281	0	33 500
Sum konsulentttjenester	363 828	327 588	334 500	329 999

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	12 074	84 874	85 000	12 099
Kontingent BORI	72 800	0	0	72 800
Sum kontingenter	84 874	84 874	85 000	84 899

Note 5 Kontingenter: Årets kontingenten er splittet i to forskjellige kontoer.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	118 944	392 725	130 000	100 000
Vedlikehold VVS	293 975	175 013	150 000	50 000
Vedlikehold elektro	296 331	372 542	150 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 340	19 445	35 000	39 999
Vedlikehold heis	1 040 460	487 279	450 000	400 000
Vedlikehold garasjer	69 908	71 244	70 000	75 000
Vedlikehold ventilasjon	24 871	24 326	70 000	27 000
Vedlikehold brannsikring	103 451	92 207	100 000	105 000
Dugnadskostnader	2 163	1 406	0	3 000
Egenandel forsikringsskader	0	12 000	0	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	304 623	222 079	1 000 000	150 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 265 067	1 870 264	2 155 000	150 911 999

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	3 705 124	3 076 244	3 540 000	3 705 200
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	3 705 124	3 076 244	3 540 000	3 705 200

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	644 017	647 377	750 000	650 000
Fjernvarme	3 088 455	3 427 555	3 200 000	3 800 000
Sum energi og fyring	3 732 472	4 074 932	3 950 000	4 450 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 037 723	990 443	1 081 000	1 089 999
Telefon	12 774	14 244	6 000	12 999
Sum kabel-TV og telefoni	1 050 497	1 004 687	1 087 000	1 102 998

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	127 969	27 000	30 000	129 999
Renholdstjenester	134 291	174 535	186 000	189 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	82 310	10 401	40 000	60 000
Sum driftskostnader	344 569	211 936	256 000	379 998

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	13 800	16 352	15 000	20 000
Søppeltømming/container	287 786	181 617	165 000	220 500
Verktøy og redskaper	12 316	16 390	15 000	15 000
Nøkler, låser og skilt	44 192	43 628	25 000	45 999
Annet driftsmateriale	32 503	0	30 000	35 000
Kontorrekvisita	0	7 353	0	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	102	0	0	1 000
Kostnader tillitsvalgte	22 324	40 226	25 000	24 999
Generalforsamling/årsmøte	18 150	27 282	35 000	30 000
Velferdskostnader	0	0	25 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	5 500	3 070	0	10 000
Øredifferanser	-7	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 720	10 090	11 000	9 600
Sum andre driftskostnader	446 385	346 007	346 000	417 098

Note 12 Anleggsmidler

	Traktor MF 4709 Cab	Snøfres 220T HS	Lekeapparat	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	521 250	81 250	117 575	40 998
Anskaffelseskost pr.31.12	521 250	81 250	117 575	40 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	52 125	16 250	23 514	8 199
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	373 562	67 708	62 706	37 581
Bokført verdi pr.31.12	147 687	13 541	54 868	3 416

	Feiemaskin Haaga iSweep	Weckman M4 henger	Infrastruktur lade anlegg	Molok
Anskaffelseskost pr.01.01	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Anskaffelseskost pr.31.12	15 499	50 000	1 363 300	107 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 099	0	136 329	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 133	50 000	352 185	107 500
Bokført verdi pr.31.12	11 365	0	1 011 114	0

	Vaskemaskin	Snøskuffe
Anskaffelseskost pr.01.01	107 480	16 250
Anskaffelseskost pr.31.12	107 480	16 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 495	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 365	16 250
Bokført verdi pr.31.12	59 114	0

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	23 478 095
Anskaffelseskost pr.31.12	23 478 095
Bokført verdi pr.31.12	23 478 095

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

Note 13 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	45 631	14 365
Sum skattetrekkkonto	45 631	14 365

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 20 800 fordelt på 208 à kr.100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-66 302 486	-68 257 591
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 620 861	1 955 105
Sum opptjent egenkapital 31.12	-64 681 626	-66 302 486
Udekket tap 31.12	-64 681 626	-66 302 486

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

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	0	91 953 580
Pantelån	90 437 778	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	90 437 778	91 953 580

Note 17 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2022

101 000 000

Nedbetalt tidligere

9 046 057

Nedbetalt i år

91 953 943

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2048

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2024

0

Nedbetalt tidligere

-91 072 985

Nedbetalt i år

635 207

Lånesaldo 31.12

90 437 778

Beregnet innfrielsesdato: 09.01.2051

Sum langsiktig gjeld**90 437 778****Note 18 Borettsinnskudd**

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	95 824 978	97 340 780
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 478 095	23 478 095
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	106 387 200	106 387 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	21 525	14 365
Påleggstrekk	24 106	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 412	13 845
Påløpt arbeidsgiveravgift på	10 253	9 764
Gjeld til	152	0
Skyldig feriepenges	72 717	69 255
Påløpt rente	27 428	14 158
Andre påløpte kostnader	63 163	84 016
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	236 756	205 402

Note 21 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	6 018 874	5 910 189
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 620 861	1 955 105
Tilbakeføring av avskrivning	261 015	261 116
Årets investeringer	0	-15 499
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 515 801	-2 092 036
B. Årets endring i disponible midler	366 074	108 686
C. Disponible midler 31.12	6 384 949	6 018 874
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 774 187	7 490 478
- Kortsiktig gjeld	1 389 239	1 471 604
= Disponible midler 31.12	6 384 949	6 018 874

21 Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Bakke, Merethe

Dato
2025-05-07

Identifikasjon

 Bakke, Merethe

Navn
Ravn, Odd

Dato
2025-05-06

Identifikasjon

 Ravn, Odd

Navn
Sande, Aina Marie

Dato
2025-05-05

Identifikasjon

 Sande, Aina Marie

Navn
Sørskogen, Renate

Dato
2025-05-12

Identifikasjon

 Sørskogen, Renate

Navn
Tangen, Gunn Elisabeth

Dato
2025-05-05

Identifikasjon

 Tangen, Gunn Elisabeth

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen li

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårertoppen li som viser et overskudd på NOK 1 620 861. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

13.05.2025 22:49:16

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leil.nr.:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir
(navn)

fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

.....

den

Leilighetsnummer:

.....
(underskrift)

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

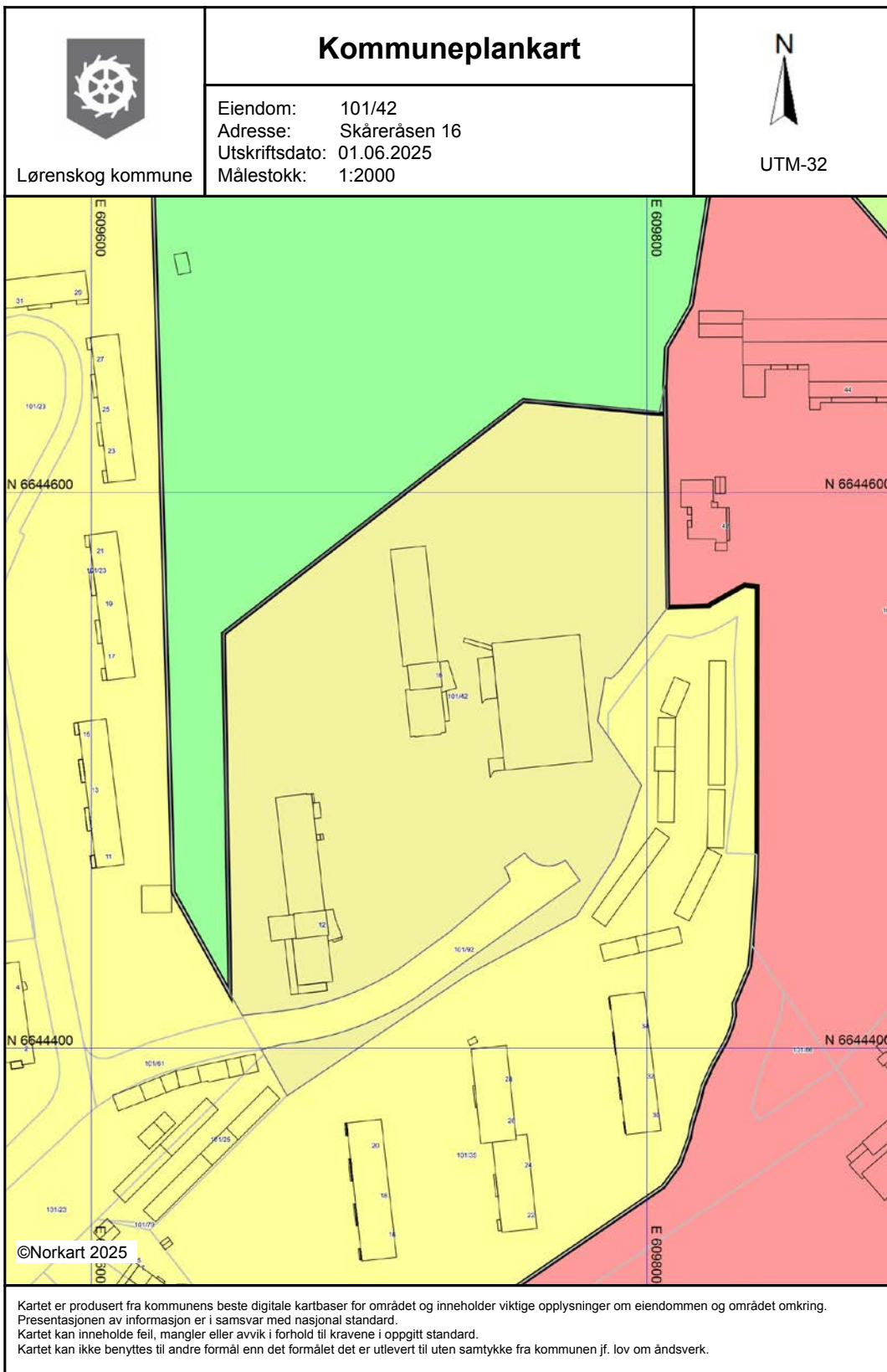
STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 01.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skåreråsen 16, 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 over bakken
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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 24 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 25 450 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967003
-----------	---------

Navn	Skårertoppen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.07.1967	
Delarealer	Delareal	1 441 m ²
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Delareal	15 499 m ²
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	103 m ²
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	2 447 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 244 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	432 m ²
	Formål	Forretning
	Delareal	1 571 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	2 646 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass

Id	1974001	
Navn	Skåreråsen barneskole	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.02.1974	
Delarealer	Delareal	83 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Annet fellesareal
	Delareal	7 m ²
	Formål	Parkeringsplass

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022006	
Navn	Åsen og Løkenåsen skoler	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Planforslag	
Ikrafttredelse	01.01.0001	
Delarealer	Delareal	2 m ²
	Formål	Fortau
	Felt navn	o_FO6

Delareal	2 540 m ²
RPHensynsonenavn	H190_1
RPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	821 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_AVG
Delareal	103 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_FO7
Delareal	1 129 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	GT3
Delareal	249 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_UTE
Delareal	734 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_KV3
Delareal	2 941 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P2

4. februar 1972.

AL/wl

Østlandske ingeniør- og entreprenørforretning
v/ herr R. Kjeldsen

1472 FJELLHAMAR

AD: SKÅRERÅSEN 14 OG 16, GNR. 101 BNR. 25 OG 42. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes at nyoppførte høyblokker på ovennevnte eiendommer
(2 stk.) i det nærmeste er ferdige. De eneste arbeider som
gjenstår er sikringsoverbygg ved inngangspartier, men disse
er under utførelse.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:

Lørenskog Boligbyggelag.
Brannvesenet.
Rørleggerkontrollen.

95
113
208

 Lørenskog kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.								
		Vår referanse: 18/5538 - 8								
Ansvarlig søker Sans Bygg AS Postboks 84 Manglerud 0612 OSLO		Tiltakshaver Skårertoppen 1 Borettslag Postboks 323 2001 LILLESTRØM								
FERDIGATTEST ER GITT FOR										
Adresse Skåreråsen 16		Gnr. 101	Bnr. 42	Fnr.	Snr.	Bygning 150695910				
Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon Bygningstype: Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer										
Vedtaksdato 05.12.2019		Vedtaksnummer 673/19								
Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019										
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).										
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.										
<table border="0"> <tr> <td>Sted</td> <td>Dato</td> </tr> <tr> <td>Lørenskog</td> <td>05.12.2019</td> </tr> </table> Gudmund Røgeberg for Na Stephansen avdelingsleder Ole Kristian Mørch Andersen rådgiver Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur							Sted	Dato	Lørenskog	05.12.2019
Sted	Dato									
Lørenskog	05.12.2019									

**BORI BBL**

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

Generert 16.06.25

Vår ref.: 21 / 179

Meglerns ref.:

1204250089

Boligopplysninger

Andel	179	Bolignr	H1106
Boligselskap	021 Borettslaget Skårertoppen II	Etasje	11.etg
Adresse	SKÅRERÅSEN 16, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Nore Rachou, Kim-Andre Danielsen	Bygningstype	Høyblokk

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 16.06.25: kr 8 476,00 (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	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	5 095	5 095	5 095	5 095	5 095	5 095
Garasje og vedlikehold	400	400	400	400	400	400
Søppelhåndtering	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	669	669	669	669	669	669
Stipulerte rentekostnader	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212
Total	8 476	8 476	8 476	8 476	8 476	8 476

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	89 639 579	430 959	09.08.24 - 30.12.50

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,45% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	89 639 579	09.08.24 - 30.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	021 Borettslaget Skårertoppen II (orgnr. 950581239)
Antall enheter	207
Styrets e-post	styret.skarertoppen2@gmail.com
Styreleder	Aslaug Renate Sørskogen (90583291)

Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1844502)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/42
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 434 798,00	Andre inntekter	kr 84,00
Formue	kr 30 828,00	Utgifter	kr 25 158,00

Merknader

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2020.

Det er lagt tilrette for ELbil lading. Kontakt styret ved behov

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

Det ble vedtatt på generalforsamlingen 13.juni at Brl vedtar rehabilitering av borettslagets fasade. Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilt.

Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Kostnaden blir fordelt mellom flere år. Nøyaktig informasjon kommer ved årsskiftet. For mer informasjon, henvises til styreleder

Skårertoppen II Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:Aslaug Renate Sørskogen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	:Odd Ravn	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:Gunn Elisabeth Tangen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Merethe Bakke	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Aina M Sande	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:Ole Jørgen Danbolt	(valgt for 1 år i 2023)
:Ali Ahmadi	(valgt for 1 år i 2023)
:Nayab Ahmad	(valgt for 1 år i 2023)
:Linda Larsen	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget :

Som Delegater:

:Aslaug Renate Sørskogen
:Odd Ravn
:Merethe Bakke
:Gunn Elisabeth Tangen
:Aina M Sande

Varadelegater:

:Ole JørgenDanbolt
:Ali Ahmadi
:Nayab Ahmad
:Linda Larsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01/01/71 og har organisasjonsnummer 9550 581 239

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

EHF:Org.nr:950581239

Fakturadresse epost: 950581239@bori.no

Postboks 323 2001 Lillestrøm

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16

Eiendommen har gnr 101, bnr 42 i Lørenskog kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Borettslagets styre har egen postkasse i hver foaje.

Styret kan også kontaktes på vakttelefon, 46890609 og epost styret.skarertoppen2@gmail.com.

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjørere.

Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannsløkkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et web basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styret er ikke kjent med at uhell har inntruffet tilknyttet til de ansattes arbeid. Ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

- E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

- F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)

- 27 gjesteparkeringsplasser
- 40 utleieplasser ute
- 4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede
- 1 gjesteparkering for funksjonshemmede

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer.

Nøkler/Adgangskort

Nøkler/adgangskort kan fås ved henvendelse til vaktmester/styret og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon for både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, minimum et pulverapparat. Eier har ansvar for å følge opp dette utstyret og sikre at det ikke er defekt eller mangelfullt. Hvis utstyret er defekt eller har mangler, er eier ansvarlig for å erstatte dette.

Kabel-TV

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon 92405050 er betjent mellom kl 09:00-20:00 Se www.telia.no for mer informasjon

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter. Møte med USBL i forhold til videre arbeid med fasaderehabilitering, i tillegg til behandling av rutinesaker som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Klager*
- *Avholdt beboermøte*
- *Avholdt gangmøter*

Av større saker kan nevnes:

- *Utarbeidet tilstandsrapport av betong i begge blokkene.*
- *Avholdt møter med USBL og Lørenskog kommune i forbindelse med fasaderehabilitering.*
- *Utarbeidet «Tilbud om anbud avfasaderehabilitering».*
- *Jobbet mot ferdigstilling av infrastrukturen for lademuligheter på alle parkeringsplasser i garasjen, samt mulighet for lading utendørs.*
- *Undersøkt muligheten for installasjon av solcelleanlegg.*
- *Byttet alle lamper til led med bevegelsesensor der mulig.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr 6 405 282. Det samlede resultatet er også positivt og utgjør kr 1 955 105.

Resultatet tar ikke hensyn på avdrag på lån. Borettslagets netto resultat etter avdrag på lån var positivt og utgjør kr 108 686,- jf. note 18.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

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

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Det er budsjettert med kr 1 900 000,- en økning på ca.10 % fra 2023. Det har ikke lyktes å innhente rimeligere pris pga. borettslagets skadehistorikk.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettert etter estimat, kr 3 540 000 for 2024, en økning på 15 % i forhold til 2023.

Finanskostnader

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen. Borettslagets felleslån løper i boligbanken med en nominell rente 5,85 % pr. mai 2024. Det er hensyntatt en rente på 6% ved budsjettering.

Godkjent av styret, den 13.mai 2024.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Skårertoppen II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	20 226 488	16 470 882	20 253 013	21 351 195
Annen driftsinntekt	2	173 125	323 748	352 700	250 000
Sum driftsinntekter		20 399 613	16 794 630	20 605 713	21 601 195
Kostnader					
Lønnskostnad	3	961 127	1 000 687	1 129 910	1 158 340
Avskrivninger	11	261 116	180 401	238 586	261 500
Konsulenttjenester	4	327 588	358 678	370 251	334 500
Kontingenter		84 874	84 874	84 874	85 000
Rep og vedlikehold	5	1 870 264	1 871 913	2 085 000	2 155 000
Forsikringer		1 739 591	1 596 297	1 763 000	1 920 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	3 076 244	2 619 600	2 900 000	3 540 000
Energi og fyring	7	4 074 932	4 598 172	4 600 000	3 950 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 004 687	853 188	895 000	1 087 000
Driftskostnader	9	211 936	222 189	225 000	256 000
Andre driftskostnader	10	346 007	659 890	356 000	346 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		35 967	27 576	40 000	30 000
Sum driftskostnader		13 994 330	14 073 464	14 687 621	15 123 340
Driftsresultat før finansposter		6 405 282	2 721 166	5 918 092	6 477 855
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 713	3 138	0	0
Finanskostnad		4 455 890	2 627 922	3 760 000	5 520 000
Sum finansposter		-4 450 177	-2 624 784	-3 760 000	-5 520 000
Årsresultat		1 955 105	96 382	2 158 092	957 855
Overført udekket tap	13	1 955 105	96 382	0	0
Sum disponering		1 955 105	96 382	0	0

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdt tirsdag 11.juni 2024
Kl.18:00, Sted; Velferden Skåreråsen 12.

Møtet ble åpnet av: Renate Sørskogen

Fra forretningsfører BORI møtte: Odd Ravn

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Odd Ravn

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 48 stemmeberettigede, 2 fullmakt
totalt: 50 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

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

Aina Sande ble valgt til sekretær.

Oddveig Stenberg og Antonio Fuglesteg til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger lovkrav å skrive
årsmelding. Årsmeldingen er et utarbeid av styret for å orientere om året som har gått.

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Godkjent

SAK 3**ÅRSOPPGJØRET FOR 2023****A) Årsregnskap for 2023**

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4**GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag legges fram på møtet.

Styrehonorar: kr 250 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5**INNKOMNE FORSLAG****A)****Fra styret: Utleie av velferden**

Styret har mottatt klager på bruk av velfredslokalet ved utleie, spesielt relatert til mat og matlukt i lokalene og hos naboer. Det er derfor ikke lenger tillatt å lage mat med krydder som setter seg i veggene. Kun enkel tilberedning av mat som ikke sjenerer naboene er tillatt. På grunn av matlaging krydder i velferden, må lokalene pusses opp i sommer. Vi håper på forståelse fra eierne, da velfredslokalet skal være et sted alle kan bruke.

Vedtak: Det er kun tillatt med enkel matberedning i velferden, som ikke sjenerer naboer. Omfattende matlaging med krydder er ikke tillatt.

Vedtak: Godkjent

SAK 6**VALG AV TILLITSVALGTE****A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Valgkomiteens forslag er:

Merethe Bakke og Gunn Elisabeth Tangen

Valgt ble: Merethe Bakke (2 år)

Valgt ble: Gunn Elisabeth Tangen (2 år)

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag er:

Anne Lambert- Nielsen, Maria Therese Knædal og Agnieszka Sewul

Valgt ble: Anne Lambert- Nielsen (1 år)
Valgt ble: Maria Therese Knædal (1 år)
Valgt ble: Agnieszka Sewul (1 år)
Valgt ble: Antonio Fuglesteg (1 år)

C) Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteens forslag:

Oddveig Helene Olsen og Karin Nygaard

Valgt ble: Oddveig Helen Olsen (1 år)
Valgt ble: Kari Nygaard (1 år)

D) Valg av 5 delegater og 5 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgkomiteens forslag:

Styret og styrets varamedlemmer.

Delegat: Renate Sørskogen
Delegat: Odd Ravn
Delegat: Gunn Elisabeth Tangen
Delegat: Aina Sande
Delegat: Merethe Bakke
Varadelegat: Agnieszka Sewul
Varadelegat: Maria Therese Knædal
Varadelegat: Ole Jørgen Danbolt
Varadelegat: Antonio Fuglesteg

Protokollen undertegnes av:

Oddveig Stensberg /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Antonio Fuglesteg /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Renate Sørskogen (valgt for 2 år i 2023)
Odd Ravn (valgt for 2 år i 2023)
Aina Sande (valgt for 2 år i 2023)
Marethe Bakke (valgt for 2 år i 2024)
Gunn Elisabeth Tangen (valg for 2 år i 2024)

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERTOPPEN II BORETTSLAG

GJELDENE FRA 09.04.13

Sist oppdatert 04.juni 2018

1. HUSORDENSREGLER

- 1.1 Leieren plikter å følge bestemmelsene gitt i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro, hygge og rimelig utfoldelse i hjemmet og på borettslagets eiendom.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 2.1 Lek og unødig opphold i foajeer, fellesrom og parkeringshus er ikke tillatt. Lek og ballspill skal skje på dertil anlagte områder.
- 2.2 Grøntanleggene må behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier gjennom beplantede felt. Sykling er ikke tillatt utenom på veier og gangfelt.
- 2.3 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til risting av tøy eller sengeklær.

Ved tørking av tøy på balkong, skal snorer eller stativ ikke settes opp over brystningens høyde.

Ved montering av utstyr, for eksempel parabol, skal denne monteres innenfor brystningen og ikke være til sjenanse. I tillegg skal det søkes styret om tillatelse i forkant.

- 2.4 Styret kan nekte oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner o.l. på balkonger og svalganger.
- 2.5 Dører til kjeller, fellesrom o.l. skal alltid være låst.

Utgangsdørene er automatisk låst, og adgang for besøkende til blokkenes indre skal kun gis av beboere via porttelefonanlegget.

- 2.6 Det skal være ro i leilighetene i tiden 22.00-07.00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag i tiden 24.00-09.00.
Ved større selskaplighet bør naboer varsles.
De samme reglene gjelder for Velferdsrommet.

Det er ikke lov for beboere å sette opp kamera eller installasjoner som fremstår som kamera i borettslaget.

Reparasjon/vedlikeholdsarbeider så som snekring, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 20.00 mandag til fredag, etter kl. 17.00 på lørdager. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 og på alle helligdager er det forbudt med støyende arbeider.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser.

- 2.7 Sportsboder i kjeller er beregnet på sykler, ski etc.
Hensatte gjenstander alle andre steder i fellesrom og på borettslagets felleseiendom blir å betrakte som skrap, og som uten varsel, vil bli fjernet.
- 2.8 Balkonger, svalganger og vindeltrapp er brannrømmingsveier, og må ikke sperres av husgeråd, blomsterkasser eller annet.
- 2.9 Det er bare vifte med kullfilter som er lov å bruke i borettslaget. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsvifte eller ut gjennom veggen. Det er heller ikke lov å sette opp elektrisk vifte på badet. Feil bruk av vifte ødelegger ventilasjonen og gir problemer til nabo opp eller ned, og det gir fukt – og muggskader i egen leilighet.

3. PARKERING

- 3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettsshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.
- 3.2 Borettsshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.
- 3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.

Utrykningskjøretøy må i følge lov ha fri adgang til dette området. Det samme gjelder for renovasjonskjøretøyer. Videre må vaktmester ha tilgang med traktor til alle veier/gangstier på borettslagets eiendom.

Parkering på merkede plasser for bevegelseshemmede krever at dispensasjon fra trygdekontoret er plassert godt synlig fra frontruten.
- 3.4 Ulovlig parkerte kjøretøyer representerer en fare for alle beboere i laget og vil bli ilagt kontrollavgift på kr. 700, og kan også bli borttauert uten varsel. Vi opplyser at rekvirert kranbil belastet eier av kjøretøyet. Kjøretøyet vil forbli i

bilbergingsfirmaets varetekt til kravet er betalt. Skader påført ulovlig parkerte kjøretøy som f.eks. påkjørsel, skader ved barns lek o.s.v. blir å betrakte som eget ansvar og kan ikke belastet borettslaget.

Kontroll av parkering er overlatt til Smart Security

- 3.5 Stopp for av- og pålessing på områder nevnt i § 3.3 er tillatt, forutsatt at parkeringslys er tent og at det er aktivitet ved kjøretøyet samt at stans ikke overstiger 15 minutter. Ved inn- og utflytting gis det dispensasjon fra 15 minutters reglen forutsatt at dispensasjon ligger godt synlig. Dispensasjon fås ved henvendelse til styret eller vaktmester.
- 3.6 Gjesteparkeringen kan benyttes av beboer som disponerer bil som ikke fysisk kan parkeres i parkeringshuset.
- En forutsetning for slik parkering er imidlertid at vedkommende gir melding til styret om forholdet.
- 3.7 Beboere kan benytte gjesteparkeringen fritt mellom kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag.
- 3.8 All annen parkering på gjesteparkeringen enn den som er nevnt i § 3.6 og § 3.7 vil bli ansett som ulovlig parkering og borttauing kan skje uten varsel.
- 3.9 Større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Det også forbud mot å:
- benytte parkeringsplassene så vel ute som inne til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhengere.
 - benytte parkeringsplassene til annen opplagring.
 - hensette avskilte biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

4. SØPPEL

- 4.1 Sjøppelsjakten skal kun benyttes til tørt, og godt innpakket, husholdningsavfall. Sjøppelet skal pakkes godt inn i små pakker eller poser.
- Det er ikke tillatt å kaste lett antenkelige ting eller oljeavfall i sjakten
- 4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.
- Benytt glass- og papircontainerne.

- 4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle forretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.
- 4.4 Større ting som kastes må plasseres i container ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.

5. DYREHOLD

- 5.1 Dyrehold er **etter søknad til styret** tillatt i borettslaget etter følgende regler:

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2 – 3 år.

Unntaket gjelder ikke førerhund..

- 5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.
- 5.3 Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Ekskrementer etter borettsshaverens dyr må straks fjernes.
- 5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.
- 5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.
- 5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

en klage er berettiget.

På anmodning fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

- 5.7 Egenerklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på egenerklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

- 5.8 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun ett dyr pr. leilighet. Om ønsket utvidelse av denne må det søkes spesielt til styret.
- 5.9 Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr.

Merknad: Disse regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er eieren selv skyld i opposisjonen mot dyret i bomiljøet. Det påhviler derfor et stort ansvar for beboere som holder dyr. Vær ansvaret bevisst og følg de bestemmelsene som gjelder.

6. VASK AV TRAPP/HEIS OG HEISROM

- 6.1 Vask av heisrom, heisdører ut- og innvendig. repos og trapp ned til neste etasje, svalgang mellom heisgang og trapp (vask hvis været tillater, ellers feiing), vegg under søppelinnkast

Vask foregår etter oppsatte vaskelister.

- 6.2 Vask skal foretas en gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag.
- 6.3 Plikt til å foreta vasking betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på bestemmelsene blir å betrakte som vesentlig mislighold.

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

- 7.1 Meldinger fra styret eller BORI til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, går på samme vis som husordensreglenes bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten.

Vaktmester, styret og vararepresentanter har styrets fullmakt til å

påse at husordensreglene blir fulgt.

- 7.2 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.
- 7.3 Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag, eller skriftlig i vaktmesterens egen meldingskasse, som det finnes en av i hver blokk.

Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fojaéene i hver blokk.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 9.1 Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene i husordensreglene er således å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Dette oppslag må ikke fjernes!!



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Skåreråsen 16
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre