

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 351,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 694 914,-
Felleskostn.: Kr 4 177,-
Selger: Robin John Catubo Navarra

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 33/43 kvm
Tomtstr.: 12813.2 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 15
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1204250058

Lys og romslig 1-roms | Innglasset balkong | Attraktiv beliggenhet med nærhet til "ALT"!

Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Benum Braanen ønsker velkommen til en lys og koselig 1-roms andelsleilighet i 4. etasje! Leiligheten har sentral beliggenhet, god planløsning, balkong og gode turmuligheter.

Den sjarmerende leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere, eller for deg som ønsker en praktisk og sentral bolig. Leiligheten byr på et lyst og åpent oppholdsrom hvor det er plass til både spisebord, sofakrok og øvrig møblement. Med utgang fra kjøkken kommer man til en innglasset balkong. Leiligheten har for øvrig et lyst flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, samt en praktisk sovealkove.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	46
Energiattest	53
Nabolagsprofil	125
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

Plantegning

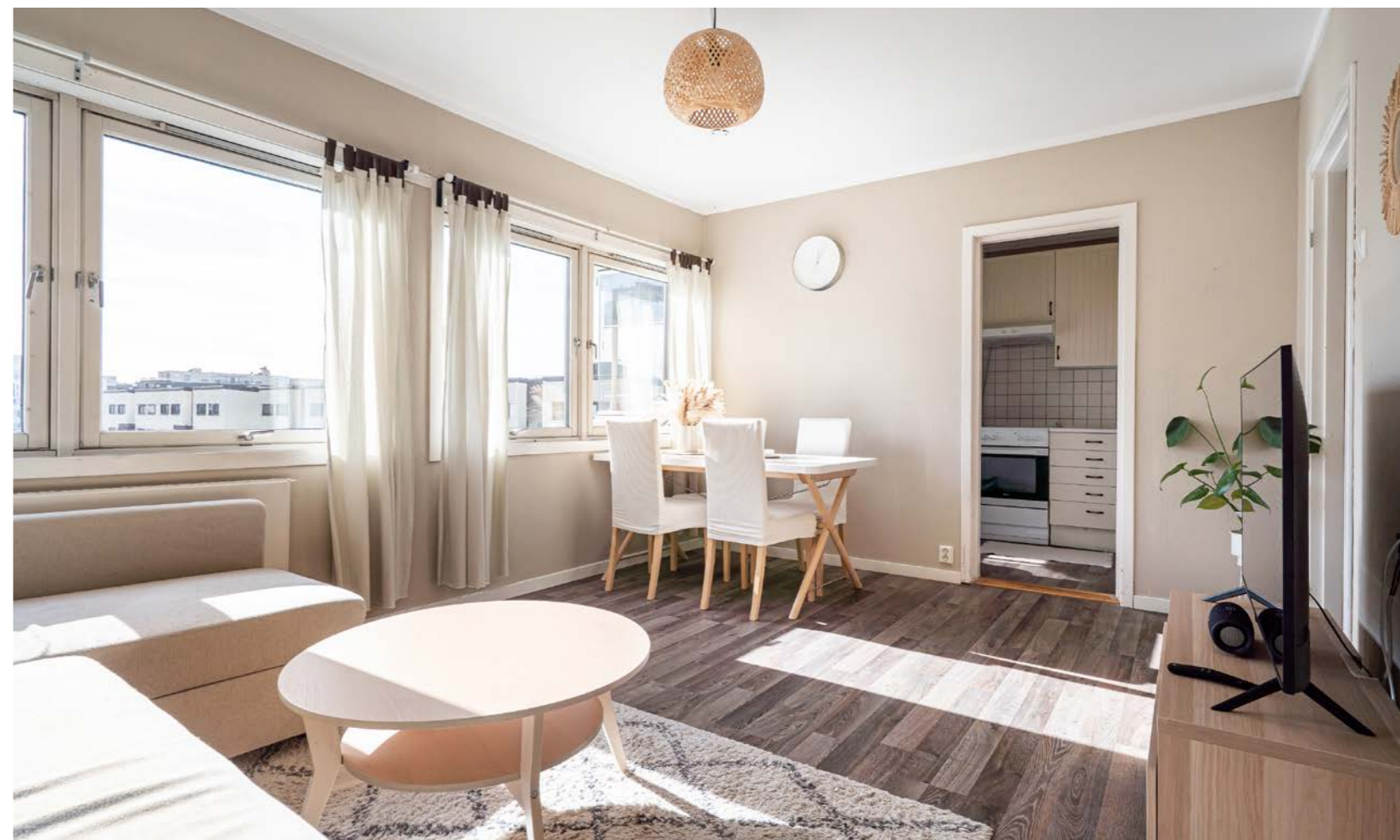
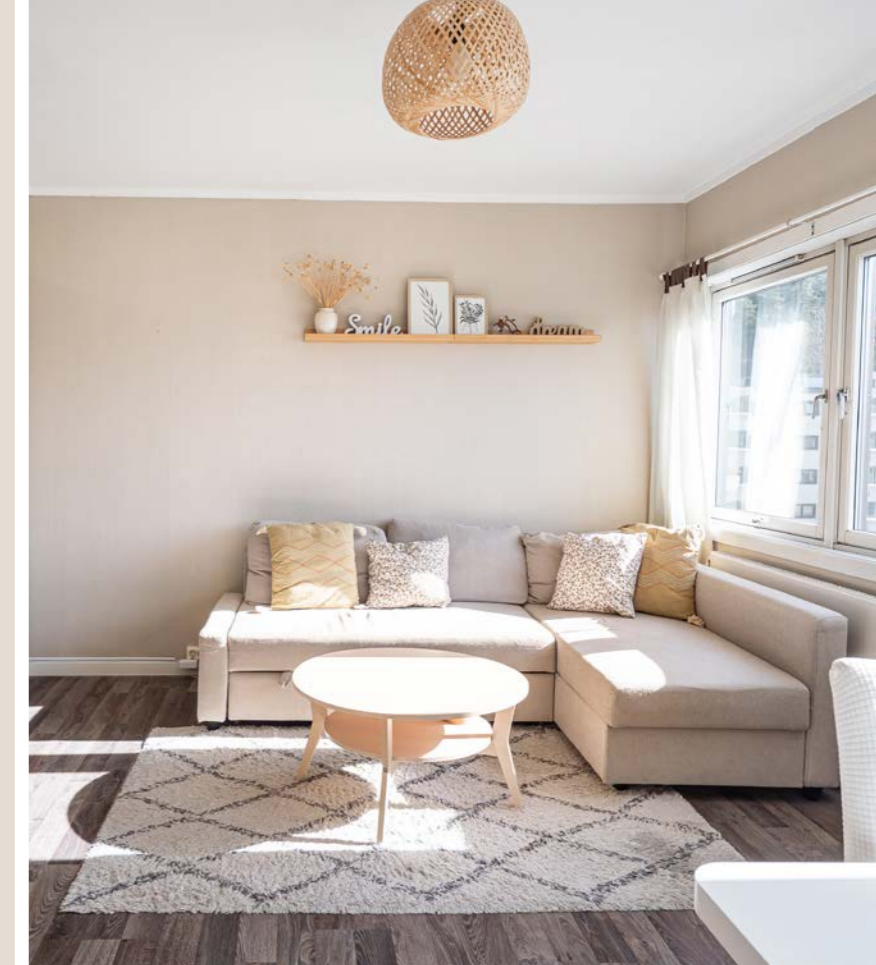
1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

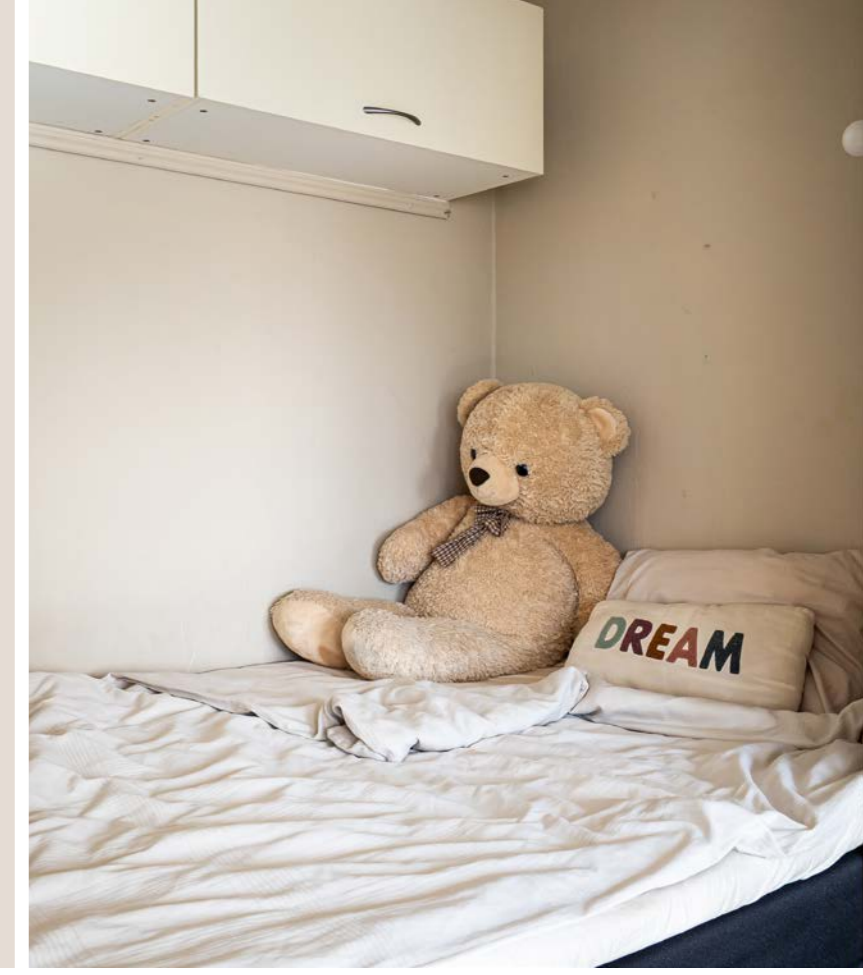
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Den sjarmerende leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere, eller for deg som ønsker en praktisk og sentral bolig.





Leiligheten har en praktisk
alkove, med inngang fra stuen.






Kjøkkenet ligger i separat rom og er praktisk utformet med god skap- og benkeplass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en innbydende innglasset balkong på ca. 4 kvm.



Badet i leiligheten er praktisk innredet med flislagte overflater på både gulv og vegger.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 4 m²

BRA totalt: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 33 m² Entrè, Bad, Stue, Kjøkken

BRA-e: 6 m² 2 Boder

BRA-b: 4 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12813.2 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningene er omgitt av velholdte uteområder med grøntarealer. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca. 4 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Skårer i Lørenskog kommune, med gangavstand til alle servicefunksjoner, store forretningssentre og kulturhus, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet og fra Sørliahavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby

Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

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 bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Verdens største og mest avanserte skihall bygges ved Lørenskog stasjon med åpning i 2020. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter skal det skapes en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. I tillegg skal iFly etablere seg her. I tilknytning til Skihallen vil en ny bydel skapes - Lørenskog Vinterpark. Den nye bydelen vil ha et konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter, bare for å nevne noe.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega, Meny og Kiwi. Lørenskog Storsenter Triaden og Metro ligger begge i gangavstand fra boligen, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Rolvsrud som ligger ca. 200 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med

bil tar det ca. 7 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen Storsenter, 13 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med lakkerte aluminiumsbeslag. Inngangsdøren er en branndør med slette overflater av treverk, sertifisering B-30/db35. Balkongdøren er av treverk med glassfelt. Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt innglasset balkong på omtrent 4 kvadratmeter. Verandaen er belagt med betonggulv og har et rekkverk laget av metall og treverk. Rekkverkshøyden er målt til 107 centimeter. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og åpningsvinduer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Innvendig:

Overflater gulv: Laminat

Overflater vegg: Malte slette overflater

Overflater himling: Malte sletter overflater

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Røykvarsler og brannslukningsapparat må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: under 10 000

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik: Membran på vegg og gulv har passert over 50% av anbefalt brukstid. Sluket er fra byggeår, anbefalt brukstid er overskredet. Ikke synlig membran i sluk. Det er utettheter rundt rørgjennomføring i gulv og vegger, vannskader kan oppstå. Sprekker i fliser på vegg. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Toalettet er ikke godt nok festet. Skader på servantskap.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE

TILAK:

- Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduene er slitte og det er sprekker i treverket. Kondensmerker i karmen som følge av mangelfull bruk av ventilasjon.

- Innvendig > Overflater

Det er utført reparasjoner på to vegger som ikke er ferdigstilt. Maling flasser på himling i kjøkken. Noen sprekker i plateskjøter på vegg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader

oppstår (i dusjsonen). Det ble påvist forskjeller i verdier som indikerer for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjsonen.

Fuktsøk på flislagt vegg med bakenforliggende membran gir ingen konkrete svar på om selve veggkonstruksjonen er berammet av fuktighet, selv om man får utslag for fukt ved et slikt søk.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Noe svelling og merker etter fuktskader i benkeplate. Liten fuktskade i bunnplate under kjøkkenum. Skapdør og ventilator klyper. Løs dekkside over overskap.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av kjøkkenet selv om det fungerer i dag.

- Kjøkken > 4. Etasjer > Kjøkken > Avtrekk

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

Tiltak: Om mulig bør et etableres mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen.

Innhold

Planløsning

4 etasje: Entré, Kjøkken, Bad, Alkove

Kort fortalt:

- 1-roms leilighet i 4. etasje
- Innglasset balkong som kan brukes som forlengelse av stuen
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- God skap- og benkeplass på kjøkkenet
- Fjernvarme
- Kjøpesenter og buss i umiddelbar nærhet
- Lagringsplass i disponibel bod

Standard

Entré

Velkommen inn! Entréen er lys, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i separat rom og er praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Innredningen består av hvite profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum med ett-greps batteri og ventilator med kullfilter. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere.

Fra kjøkkenet er det utgang til en innbydende innglasset balkong på ca. 4 kvm. Balkongen blir en forlengelse av leiligheten, samtidig kan glasset åpnes for lufting på varme dager.

Stue

Leiligheten byr på en lys og åpen stue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa, spisegruppe og øvrig møblement. Rommet kan også tilpasses etter behov om, enten om du ønsker å lage koselig lesehjørnet eller en liten spisestue.

Bad

Badet i leiligheten er praktisk innredet med flislagte overflater på både gulv og vegger. Innredningen består av vegghengt servantskap, overskap, toalett og dusjhjørne. Rommet har for øvrig opplegg for vaskemaskin.

Alkove

Leiligheten har en praktisk alkove, med inngang fra stuen. Alkoven skaper en fin avgrensning mellom

sove- og oppholdsrommet, ideell for deg som ønsker å skape egen soveplass, samtidig som du beholder et åpent og luftig rom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Eier opplyser at det medfølger én parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP587292

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

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 2 550 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 565 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 261 877

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

Byggforsikring, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter, forretningsførsel og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4177

Andel Fellesgjeld

Kr 135 351

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 2 344

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skårer 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer

950107472

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget Skårer II ble stiftet 15.02.1961 og har organisasjonsnummer 950 107 472.

Borettslaget består av 140 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med følgende adresser; Sverres vei 7-9, Sverres vei 31-39, Sverres vei 41-49 og Sigurds vei 15-19.

Skårer II har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 101 bnr. 15 og 16 i Lørenskog kommune. Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

Borettslaget har avtale med Bygårdservice om vaktmestertjeneste.

Borettslaget har noen parkeringsplasser, men ingen garasjer. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene.

For vedlikeholdshistorikk se «Innkalling til generalforsamling».

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken

Annuitetslån

5,65% rente

12 terminer pr. år

Total restgjeld 23 581 850,-

Andel restgjeld 135 351,-

Løpetid 01.08.24 - 31.12.48

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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 1 205 211,-. Samlet resultat viser er underskudd på kr. 73 774,-. Dette er ca. kr. 171 039,- dårligere enn budsjettet, det skyldes større økning i energikostnadene enn forutsatt. Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr. 31.12.2023 kr. 255 826,-. Det er utført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

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. borettslovens § 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 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt, eller ha slik i pensjon. Dispensasjon kan gis dersom særskilte grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Skriftlig søknad må rettes til styret og godkjennelse, samt undertegnet egenerklæring om dyrehold må foreligge før dyret kan anskaffes. Før en søknad kan godkjennes skal beboerne i den aktuelle oppgangen motta skriftlig informasjon om at søknad foreligger, og gis en rimelig svarfrist for tilbakemelding om eventuelle ulemper det bør tas hensyn til.

Flere bestemmelser følger i husordensreglene §6.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Vaskeliste iht. vask av trapp og rekkverk.
- Dusjing og vannsøl er ikke tillatt direkte på badegulvet.
- Radiator på bad skal stå på kontinuerlig.
- Grilling med kull eller gass er ikke tillatt på balkongen.
- Montering av markise, utvendig persiener og andre fasadeendringer må ikke gjøres godkjenning av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 15 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 12 i Skårer 2 Borettslaget med orgnr. 950107472

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/15:

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

27.10.1961 - Dokumentnr: 3104 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:19
SKYLDELINGS-FORRETNING

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bevitnelse for foretatt befarings av leilighetene i nr.7 datert 27.07.1964.
Det er utstedt ferdigattest for fasedekledning datert 16. juni 1989.
Det er utstedt ferdigattest for nye balkong er og etterisolering datert 11.01.1999.
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

Eiendommen er regulert til boligformål og følger reguleringsplan "Endret plan for Skårersletta" med id: 1969001.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 550 000 (Prisantydning)

135 351 (Andel av fellesgjeld)

2 685 351 (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)

2 694 914 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 702 814 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 705 614 (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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Benum Braanen
Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,
Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

20.03.2025

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 15

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21410-1301

Referansenummer: LC7562

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk over 4. etasjer oppført i 1962. Leiligheten bærer preg av en del vedlikeholdsetterslep og det må påregnes oppgraderinger. To boder i byggets kjelleretasje for oppbevaring og en parkeringsplass for bil på sameiets utvendige fellesareal.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med lakkerte aluminiumsbeslag. Inngangsdøren er en brannør med slette overflater av treverk, sertifisering B-30/db35. Balkongdøren er av treverk med glassfelt.

Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt innglasset balkong på omtrent 4 kvadratmeter. Verandaen er belagt med betonggulv og har et rekkverk laget av metall og treverk. Rekkverkshøyden er målt til 107 centimeter. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og åpningsvinduer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater.
Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Innvendig dør til bad er med malt slett utførsel, forøvrig er resterende dørblader i leiligheten hekket av.

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue 248 cm.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt overskap med speil og lys er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i hjørne og avgrenses med dusjforheng. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber og er plassert utenpå vegg, avløpsrørene er av støpejern og plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er malt. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for komfyr og oppvaskmaskin i benk. En ventilator med kullfilter er plassert over steke/kokesonen. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen blir oppvarmet via vegghengte radiatorer tilknyttet en sentralfyr. Varmtvannstanken er på ca. 40 liter. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Felles skap med tilstøtende leilighet. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

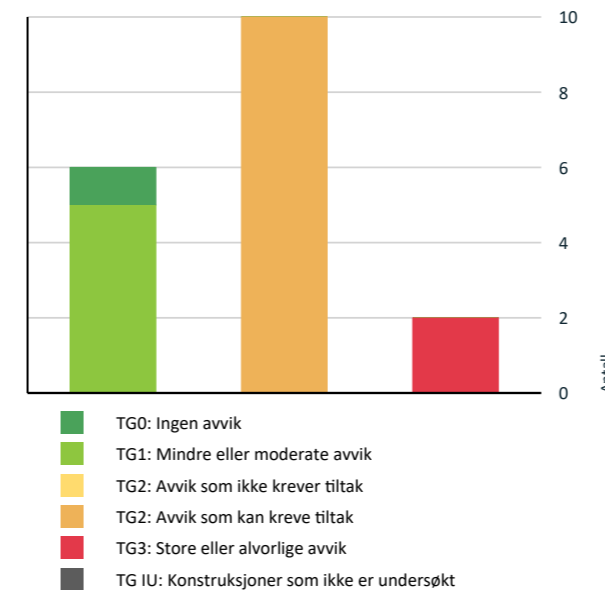
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene har ikke navngitte rom som følge av dårlig kvalitet etter digitalisering. anbefaler å innhente informasjon ang. lovlighet hos P.B.E.

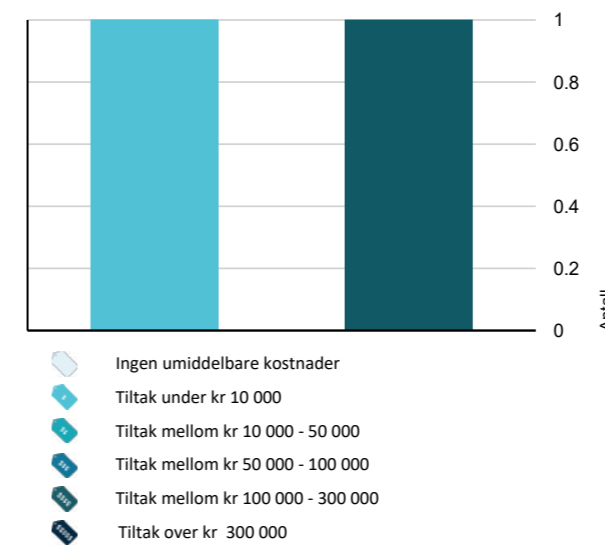
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membran på vegg og gulv har passert over 50% av anbefalt brukstid. Sluket er fra byggeår, anbefalt brukstid er overskredet. Ikke synlig membran i sluk. Det er uttetheter rundt rørgjennomføring i gulv og vegger, vannskader kan oppstå. Sprekker i fliser på vegg. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Toalettet er ikke godt nok festet. Skader på servantskap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Kondensmerker i karmen som følge av mangelfull bruk av ventilasjon i boligen.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført reparasjoner på to vegger som ikke er ferdigstilt. Maling flusser av på himling i kjøkken. Noe sprekker i plateskjøter på vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Felles skap med tilstøtende leilighet. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom
Det er avvik:
Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår (i dusjsonen). Det ble påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjsonen.
Fuktsøk på flislagt vegg med bakenforliggende membran gir ingen konkrete svar på om selve veggkonstruksjonen er berammet av fuktighet, selv om man får utslag for fukt ved et slikt søk.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe svelling og merker etter fuktskader i benkeplate. Liten fuktskade i bunnplate under kjøkkenkum. Skapdør over ventilator klyper. Løs dekkside over overskap.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med lakkerte aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondensmerker i karmen som følge av mangelfull bruk av ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Kondensmerke på vindu.



Oppsprukket treverk.

TG 1 Dører

Inngangsdøren er en brannør med slette overflater av treverk, sertifisering B-30/db35. Balkongdøren er av treverk med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkkenet til en sydendt innglasset balkong på omtrent 4 kvadratmeter. Verandaen er belagt med betonggulv og har et rekkverk laget av metall og treverk. Rekkverkshøyden er målt til 107 centimeter. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og åpningsvinduer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater.
Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført reparasjoner på to vegger som ikke er ferdigstilt.
Maling flasser av på himling i kjøkken. Noe sprekker i plateskjøter på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe fornying og oppgradering av innvendig overflater



Reparasjon av vegg er ikke ferdigstilt.



Flass i himling kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 248 cm.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dør til bad er med malt slett utførsel, forøvrig er resterende dørblader i leiligheten hekket av. Dette til informasjon.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og en himling med malt slett flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt overskap med speil og lys er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i hjørne og avgrenses med dusjforheng. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert.

Tilstandsrapport

Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber og er plassert utenpå vegg, avløpsrørene er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membran på vegg og gulv har passert over 50% av anbefalt brukstid.
Sluket er fra byggeår, anbefalt brukstid er overskredet. Ikke synlig membran i sluk.
Det er utettheter rundt rørgjennomføring i gulv og vegger, vannskader kan oppstå.
Sprekker i fliser på vegg. Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
Toalettet er ikke godt nok festet.
Skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår (i dusjonen). Det ble påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjonen.

Fuktsøk på flislagt vegg med bakenforliggende membran gir ingen konkrete svar på om selve veggkonstruksjonen er berammet av fuktighet, selv om man får utslag for fukt ved et slikt søk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må undersøkes nærmere når allikevel badet skal renoveres og fliser og membran er fjernet.

Tilstandsrapport



Referansepunkt for fuktsøk.



Fuktsøk.



Fuktsøk.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er malt. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for komfyr og oppvaskmaskin i benk. En ventilator med kullfilter er plassert over steke/kokesonen. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling og merker etter fuktskader i benkeplate. Liten fuktskade i bunnplate under kjøkkenkum. Skapdør over ventilator klyper. Løs dekkside over overskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av kjøkkenet selv om det fungerer i dag.



Fuktskadet benkeplate.



Fuktskadet bunnplate i benkeskap under vask.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen blir oppvarmet via vegghegte radiatorer tilknyttet en sentralfyr.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Felles skap med tilstøtende leilighet. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det skader på røykvarslere?

Røykvarsler og brannslukningsapparat må etableres for å lukke avviket.

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

Ja

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

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

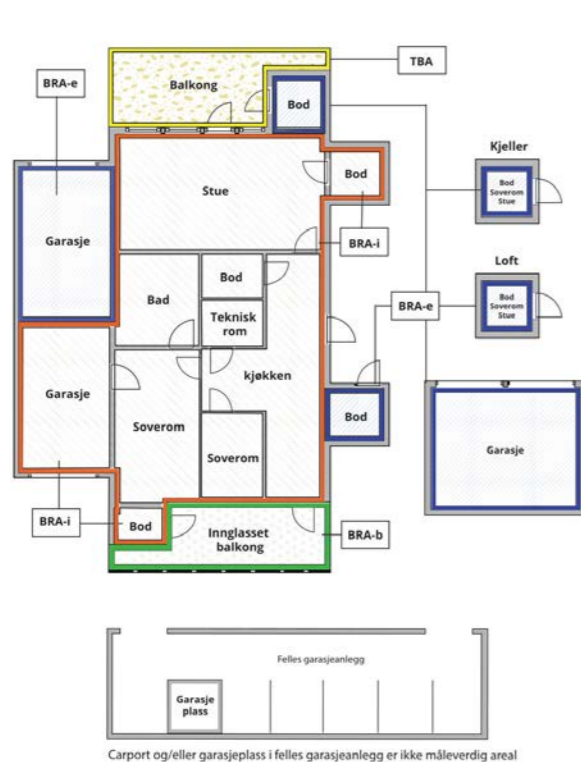
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	33	6	4	43	
SUM	33	6	4		
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken	Bod, Bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene har ikke navngitte rom som følge av dårlig kvalitet etter digitalisering. Anbefaler å innhente informasjon ang. lovlighet hos P.B.E.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Boligbygg med flere boenheter	33	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Daniel Østbye Robin John Catubo Navarra	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	15		0	12813.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sverres vei 7

Hjemmelshaver

Skårer 2 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
/		BORI BBL Tif: 63890200, firmapost@bori.no, Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lørenskog sentrum i Akershus fylke.

Adkomstvei

Private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Utvendig fellesareal med stort plenareal, asfalterte internveier og beboerparkering.

Siste hjemmelsovergang

År

1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt før befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordeling mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250058	
Selger 1 navn	
Robin John Catubo Navarra	
Gateadresse	
Sverres vei 7	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RJCN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: RJCN

2

Document reference: 1204250058

Document reference: 1204250058

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1204250058

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Document reference: 1204250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin John Catubo Navarra	eeafea6f0826634099714e8 0fddebfd5c9675bad	20.03.2025 12:45:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



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

Generert 14.03.25
Vår ref.: 13 / 12
Meglers ref.:
1204250058

Boligopplysninger

Andel	12	Bolignr	H0402
Boligselskap	013 Borettslaget Skårer II	Etasje	4.etg
Adresse	SVERRES VEI 7, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	Noela Mie Conje, Robin John Navarra	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.03.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	3 302	3 302	3 302	3 302	3 302	3 302
Stipulerte avdrag	241	241	241	241	241	241
Stipulerte renter	634	634	634	634	634	634
Total	4 177	4 177	4 177	4 177	4 177	4 177

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,65% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	12	23 581 850	135 351	01.08.24 - 31.12.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,65% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	12	23 581 850	01.08.24 - 31.12.48

Selskap og eiendom

Selskap 013 Borettslaget Skårer II (orgnr. 950107472)

Antall enheter 139

Styrets e-post styret.skarer2@gmail.com

Styreleder Katalin Liv Barath (91527312)

Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP587292)

Festet tomt Nei

Document reference: 1204250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

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

Skattemelding 2024

Gjeld kr 136 064,00 **Andre inntekter** kr 38,00
Formue kr 2 344,00 **Utgifter** kr 8 258,00

Merknader

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

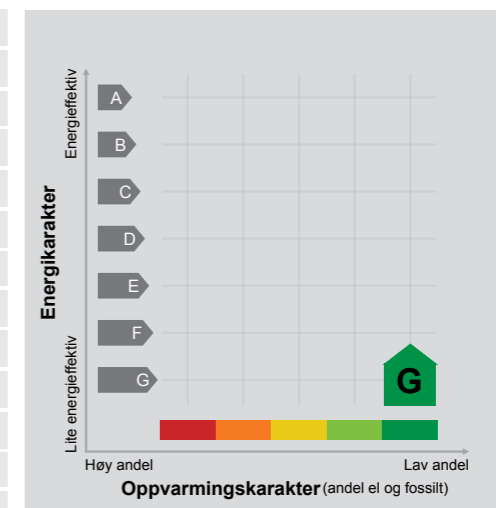
Regler for dyrehold i utgangspunktet ikke tillatt iht. vedtektene De som har dyr og ønsker leilighet i dette borettslaget må på forhånd søke styret om godkjenning. Borettslaget har fjernvarme.

Merk særskilte bestemmelser i vedtektenes paragraf 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Øker felleskostnadene med 5% fra 01.02.2025



Adresse	Sverres vei 7
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150693896
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-95062
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

27. juli 1964

B E V I T N E L S E

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

Følgende arbeider må utbedres:

OPPGANG 7**Leilighet 102**

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

Trygdeleilighet 1. etg.

3. I orden.

Leilighet 101

4. Utbedring av sprekk i lettbetongvegg over kjøkken-
dør.

Justering av ventilluker.

Leilighet 201

5. Justering av diverse vinduer.

Trygdeleilighet 2. etg.

6. I orden.

Leilighet 202

7. Justering av ventilluker.

Leilighet 301

8. I orden.

Trygdeleilighet 3. etg.

9. I orden.

Leilighet 302

10. I orden.

27.7.1964

Leilighet 401

11. Justering av balkongdør

Trygdeleilighet 4. etg.

12. Ikke inspisert.

Leilighet 402

13. Utbedring av sprekk i linoleumsskjøte i stue.

OPPGANG 9

Leilighet 103

14. Ikke inspisert.

Trygdeleilighet 1. etg.

15. Montering av manglende del for vinduskrok.

Leilighet 104

16. I orden.

Leilighet 203

17. I orden.

Trygdeleilighet 2. etg.

18. Ikke inspisert.

Leilighet 204

19. Ikke inspisert.

Leilighet 303

20. I orden.

Trygdeleilighet 3. etg.

21. I orden.

Leilighet 304

22. Ikke inspisert

Leilighet 403

23. I orden.

Trygdeleilighet 4. etg.

24. Ikke inspisert.

27.7.1964

Leilighet 404

25. I orden.

Trapperom begge oppganger:

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



LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL

Dato: 16. juni 1989

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

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

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

Det ble den 15.6.89 foretatt inspeksjon av fasade-
kledninger.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.
Byggearbeidene er registrert igansatt 17.9.87.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

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

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



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

NB ARKITEKTER AS

RISVEIEN 1D
0374 OSLO

Saksbehandler: Jan Arnesen

Vår ref: JAAR/99/110/101/15

Deres ref:

Dato: 11.01.99

SVERRESVEI OG SIGURDSVEI GNR. 101 BNR. 15 - 16
NYE BALKONGER OG ETTERISOLERING

Vi har mottatt Deres byggesøknad datert 30.11.98 med bilag situasjonskart med jnr.
5241/98 nabovarsel med jnr. 5241/98 og tegninger med jnr. 5241/98.

Igangsettingstillatelse gis når følgende punkter er ordnet:

- 1) Gebyr må være betalt.
- 2) Ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen må være godkjent.
- 3) Brannvesenets uttalelse må foreligge og eventuelle krav må følges.
- 4) Det må innsendes statiske beregninger for bærende konstruksjoner.

Søknad vedr. pkt. 3 sendes herfra - til behandling i dag.

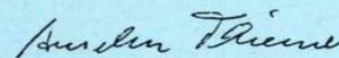
Igangsettingstillatelse gis under følgende forutsetning:

a Teknisk forskrifts regler med hensyn til ventilasjon, isolasjon etc. må følges.

Det søkes om godkjenning for en rekke områder som ikke inngår i dette tiltaket.
Følgende godkjenningsområder blir den sökende ikke godkjent i:
SØK.710.2, PRO.711.2, KPR.711.2, SØK.940.1, PRO.940.1 og KPR.940.1.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med
reglene i pbl's § 15 og forv. lvs. kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen


Anselm Thieme
Utbyggingssjef


Jan Arnesen
Saksbehandler

Vedlegg

Kopi: Brann og feiervesenet (m/vedlegg)

Skårer II BRL

LBBL Postboks 80, 1472 Fjellhamar

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog

Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539

Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

2013

Vedtekter for Borettslaget Skårer II



Borettslaget Skårer II

Org nr 950 107 472

Stiftet 15.02.1961

Har følgende adresser:

Sverresvei 7 – 9

Sverresvei 31 – 39

Sverresvei 41 – 49

Sigurdsvei 15 - 19

1

Vedtekter for Borettslaget Skårer II

Org.nr. 950 107 472
tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

2-2 Sameie i andel

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

4-2 Bruksoverlating

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

6-2 Pålegg om salg

6-3 Fravikelse

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

2

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

8-2 Styrets oppgaver

8-3 Styrets vedtak

8-4 Representasjon og fullmakt

8-5 Borettslagets konto

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

9-6 Stemmerett og fullmakt

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

10-2 Taushetsplikt

10-3 Mindretallsvern

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skårer II er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Dyrehold er tillatt.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det skal legges fliser på balkongen må det monteres membran på gulv med nødvendig oppbrett på tilstøtende vegger. Dette for å ivareta fuktsikringene. Membran og fliser må være godkjent for montering utendørs. Leggeanvisninger må følges.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Borettslagets konto

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKÅRER II

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

§ 1. FORMÅL

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

§ 2. ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

§3-4 Snø og is skal fjernes fra balkongene. Andelseier kan stilles til ansvar ved eventuelle skader dersom dette ikke gjøres.

§3-5 I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler per leilighet. Denne skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at denne er i funksjon.

§3-6 Grilling med kull- eller gassgrill er ikke tillatt på balkongene. Bruk av slik grill skal skje i god avstand fra borettslagets bygninger.

§3-7 For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden (vår og høst). Det er ikke tillatt å sykle på plener eller lekeplasser. Fotballsparking på lagets eiendom er forbudt.

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

§ 4. FREMLEIE

Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget

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

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

§ 5. RO I LEILIGHETENE

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

På søn- og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke overfor naboene.

§ 6. DYREHOLD

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

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

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

§7. SENTRALFYR, SANTÆRE ANLEGG, RØRLEDNINGER O.L.
Generelt skal ingen utføre arbeid / vedlikehold eller lignende på disse installasjonene. Dette skal utføres av godkjent fagmann. Brudd på disse vil medføre erstatningsansvar ved skade.

- §7-1 Borettslaget har fyring med sentralvarmeanlegg. Anlegget er normalt i drift fra september til april. For å få maksimal utnyttelse av varmen skal hver radiator luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start (vaktmester er behjelpelig). Alle som bor i 1. og 4. etasje, og har radiator på badet skal la denne stå på kontinuerlig.
- §7-2 Baderomsgulvene er av en slik art at de trekker fuktighet over tid. Dusjing og annet vannsøl er derfor ikke tillatt direkte på badegulvet da dette etter en viss tid vil gi fuktighet i leiligheten under.
- §7-3 Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvistilfeller med vaktmester.
- §7-4 Beboer er også pliktig til å rense sluk / avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

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

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

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

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

§ 9. RENHOLD

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

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

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

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

§ 10. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

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

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

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

§ 11. RESPEKT FOR TILLITSVALLGTE

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

§ 12. PARKERING

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

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

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

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

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

§12-6 Lastebiler, varebiler over 1,5 tonn og andre tjenestebiler i denne størrelsen eller campingvogner o.l. skal parkeres på anviste plasser v/ transformatorstasjonen på området til Skårer I. Styret i Skårer I skal kontaktes vedrørende leie av disse plassene.

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§14. DISPENSASJON

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SKÅRER II

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårer II avholdes
13.5.2024 kl. 18.00, Framtida, Lørenskog Hus

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 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL STYRET**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Med vennlig hilsen

Styret for Borettslaget Skårer II

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13.5.2024.

- 1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
 - A) Regnskapet for 2023.
Anbefales godkjent.
 - B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at negative årsresultatet overføres til udekket tap.
- 4. GODTGJØRELSER TIL STYRET**
 - A) Styret
Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
 - B) Andre honorarer
- 5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av styreleder for 1 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Andre utvalg
 - E) Valg av 3 delegerte og 3 vara delegerte til BORI's generalforsamling

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Katalin Barath	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Erik Wallem	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: May Welle	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Magnus Stensrud	(valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem	: Stine Rørvik	(valgt for 1 år i 2023)
	:	

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Som delegert : Katalin Barath, May Welle, Magnus Stensrud
Som varamedlem : Erik Wallem og Stine Rørvik

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI) i henhold til
forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Virksomhetens art.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
- B HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.
- C Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.
- D Borettslagets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.
- E Borettslaget ble stiftet 15.2.1961 og har organisasjonsnummer 950 107 472. Borettslaget består av 140 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med følgende adresser Sverresvei 7 – 9, Sverresvei 31 – 39, Sverresvei 41 – 49 og Sigurdsvei 15 – 19.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 101 bnr 15 og 16 i Lørenskog kommune.

F Andre opplysninger
Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice,
tlf. 905 20 631 – døgnvakt, om vaktmestertjeneste.

Trappevask

Borettslaget har avtale med Renholdsservice

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser, men ingen garasjer. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene.

Nøkler

Nøkler til dørene i oppgangene/kjellerne selges, av styret,

Bruksoverlating ("utleie")

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, Skjema kan lastes fra www.bori.no. Søknader behandles av borettslagets styre.

Vaskeri

Borettslaget har ingen vaskekjellere.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må den enkelte beboer bytte ut dette selv.

Medlemsfordeler

NBBL har på vegne av alle boligbyggelagene i Norge fremforhandlet en samarbeidsavtale med Telenor ASA, som gir beboerne gunstige rabatter på bruk av fasttelefon, Internett, mobiltelefon, forsikring, finansiering mm. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no

Service på kabel - TV anlegget/Bredbånd

Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent mellom kl. 08.00 – 20.00 mandag til fredag. Se www.telia.no for mer informasjon.

Energimerking

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

G Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering av det elektriske anlegget i fellesområdene og alle sikringssskap	2005/2006
Rehabilitering av soillør	2010
Rehabilitering av takene	2011
Oppstart avfallssug	2013
Drenering rundt blokkene	2013
Montert opp varmekabler og nye kurser til juletrær	2013
Ferdigstillelse avfallssug, siste nedkast for Sverresvei 41-49	2014
Byttet varmtvannsbereder i utleieleiligheten	2014
Kontroll av lekeplassen	Årlig
Kontroll av el-anlegget i fellesområdene	Årlig
Drenering rundt blokkene ferdigstillelse av området	2015
Fasadevask	2015
Maling av grunnmuren	2016
Montert ekstra kurs i sikringssskap til utleieleiligheten	2016
Byttet ut utelysene/lyktestolpene/kablene	2018
Fjernet snø fra takene/salting av takrennene	2018
Byttet ut oppgangsdørene	2018
Asfaltert utenfor Sverres vei 41 – 49 og ned bakken fra Sverres vei 31 mot Sverres vei 7-9	2019
Byttet ut samtlige takrenner	2019
Kjøpt inn nye bord til lekeplassen/Sigurds vei 15-19 og Sverres vei 7-9	2019
Malt blomsterkasser/grillene	2019
Fjernet skiferplatåene utenfor oppgangene og asfaltert	2019
Byttet ut 2 kjellerdører	2019
Montert 2 ladestolper m. 4 ladepunkt	2019/2020
Lagt gummiassfalt på lekeplassen	2020
Montert lampe som lyser inn på lekeplassen	2020
Byttet bark i skråningen mot Sigurds vei 15 - 19	2020
Kontroll av alle driftsrommene	2021
Fasadevask	2021
Byttet ut alle postkassene	2022
Kjøpt inn gruskasser ved nedkastene	2022
Montert infoskjermer	2022
Montere LED lamper med følere/sensor i oppgangene	2022
Kjøpt inn gruskasser ved nedkastene til Sverres vei 31 - 49	2023

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Type vedlikehold	Årstall
Utskifting av kjellerdører	Ved behov

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i If Skadeforsikring AS med hovedpolise nr. SP587292.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Anticimex på 815 48 250, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel, hos IF, er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring, se medlemsfordeler.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder, telefon 915 27 312. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder, eller forsikrings selskapets vakttelefon If skadeforsikring 21 49 24 00.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet er en videreføring av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond og borettslaget går derfor over i den nye ordningen med fullt opparbeidet bonus.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris mot et gebyr.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroller
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Gjennomgang av diverse avtaler
- Rydding i fellesområder
- Lekkasjer i borettslaget
- Dugnad (ingen dugnad i 2023)
- Skarer II Nytt
- Infoskriv/Infobrev til alle beboerne
- Nye kjellerdorer ved behov
- Forsøpling av området
- Hærverk i borettslaget
- Tenning av julegranen,
- Serviceavtaler/driftsavtaler
- Utsetting av Containere - 3 ganger pr år
- Bevar avtale - vedlikeholdsplan for borettslaget med støtte fra Husbanken
- Bomiljø - trafikkforhold; se info vedleggene
- Annet som kan være av interesse for beboerne; se info vedleggene

7. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 1 205 211,- Samlet resultat viser et underskudd på kr 73 774,-. Dette er ca kr 171 039,- dårligere enn budsjettert, det skyldes større økning i energikostnadene enn forutsatt.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.23 kr 255 826,-.

Styret foreslår at årets resultat tillegges udekket tap, se note 12.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

Årsregnskapet gir en rettvise 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.

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 styret årsberetning er avgitt.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader fra 1.1.2023 som er en økning på 12%

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Se vedleggene

Forsikringer:

Det er lagt til en generell, estimert, økning på ca. 5 % i forhold til 2023.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell, økning på 25,67 % .

Forretningsførerhonorar til Bori BBL

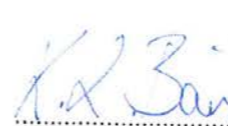
Er økt med ca. 9 % i forhold til 2023

Finanskostnader

Borettslaget har flytende rente pr i dag.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer neste år som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skårer, 31.12.2023 / 23.4.2024



Katalin Barath
Styreleder



May Welle
styremedlem



Erik Wallem
styremedlem



Magnus Stensrud
styremedlem

Saker som styret har jobbet med i 2023

Husleieøkning i 2023

Vi hadde en total husleieøkning på 12%. Styret fulgte nøye med på kostnader for å holde økningen i felleskostnadene så lav som mulig. Til tross for det, fikk vi et underskudd.

Styret vil ha høy fokus på kostnadsutviklingen i 2024, for å unngå flere økninger i felleskostnadene.

Årsaken til økningen, i 2023, var hovedsakelig kommunale avgifter på 25,67%, fyring, renteøkninger og kabel tv.

Kommunale avgifter og fyring får ikke styret gjort noe med.

Dårlig snømåking

Vi byttet firma på snømåkingen, den første som måkte la snøen litt der hvor han hadde lyst. Den personen ble byttet og den nye traktorføreren gjorde en god jobb, selv om han slet med å få ryddet all snøen.

I tillegg hadde vi en beboer som løp rundt bakhjulene på traktoren. Det var kun mulig å se han pga det oransje håndtaket på spaden han holdt i. Han fikk beskjed av styreleder om å fjerne seg tre ganger, men nektet. Han mente han hadde full kontroll og skulle måke plassen han disponerte. Det var ikke han som skulle ha kontroll, men traktorføreren. En slik oppførsel er helt uakseptabelt i vårt borettslag. Her kunne det ha skjedd en ulykke. Det skal bare en litt is og da kan traktoren skli og treffe de som løper rundt bakhjulene.

Det var også beboere som flyttet bilene sine og parkerte litt her og der foran oppgangene fordi da skulle traktoren måke plassen deres. De fikk plassen sin måkt, men det førte til at andre ikke fikk måkt sine plasser. Skal man flytte bilen, kjør helt ut av gårdsplassen.

Ladepunktene

Ladepunktene er ved kortenden av Sigurds vei 15 – 19.

Styret har nå inngått avtale med Current Eco om drift av anlegget. Ønsker du å lade, kontakt styret på Styretelefonen; 915 27 312.

Vi har ikke motorvarmerplasser lengre, det ble for dyrt å reparere det siden det bare var 4-5 andelseiere som brukte det.

Stolpene ble ikke fjernet fordi skiltene er plassert der. Alle skal ha samme motorvarmerplass(p-plass) som tidligere.

Styret har ingen planer om å gjøre dem om til ladepunkt, det vil bli altfor kostbart. Store investeringer er ikke det rette å gjøre nå med tanke på den generelle prisøkningen i samfunnet.

Hvorfor bruker vi ikke infoskjermene?

Styret har hatt en pågående sak med Telia i hele 2023 for å få skjermene opp å gå. Prisen de krevde, på forskudd, var så høy at det ville tilsvare en økning i fellesutgiftene på totalt 4.4%. Dette synes ikke styret er forsvarlig og har kommet fram til en manuell måte som tas i bruk i løpet av sommeren.

Gruskasser

Vi har fått gruskasser ved alle nedkastene. Styret håper at spadene får ligge i kassene og at man ikke strør grus på plenen fordi man vil spare noen få meter å gå. Sverres vei 31 – 39 og Sverres vei 41 – 49 har fått en ekstra gruskasse.

Noen kontroller i borettslaget

Vi har hatt en kontroll av brannslangene, i oppgangene. Her var det et par kraner som måtte byttes ut.

Det elektriske anlegget er også kontrollert samtidig som vi byttet ut lampene i oppgangene til LED med sensor.

Årlig kontroll av lekeplassen er gjennomført.

Takene er kontrollert, vår og høst.

Forsøplingen i borettslaget fortsetter

Det er fremdeles enkelte som legger fra seg søppel rundt nedkastene. Stekepanner, brødrister og annet skal ikke legges på bakken ved nedkastene. Slike ting får man oppbevare inne i leiligheten eller i kjellerboden sin fram til søppelcontaineren kommer.

Det er også en familie som ikke bruker nedkastene. De samler opp restavfall, ikke matavfall, og blander det med papiravfall. Dette hadde de tenkt til å legge i containerne. De har nå fått beskjed om at de skal bruke nedkastene.

Selv om vi har containere som man kan benytte – **gratis** – er det enkelte som fyller opp fellesarealene med søppel.

Dersom dette fortsetter, må styret vurdere husleieøkning for å få dekket inn merutgiftene.

I Sverres vei 31 – 39 var det en beboer som ryddet ut all søpla fra fellesområdene i oppgangen sin. Tusen takk for hjelpen!!!

Privatpersoner kan kaste søppel på Ragns Sells. Man trenger derfor ikke å fylle opp fellesarealene med søppel.

Hærverk i borettslaget

Det har vært minimalt med hærverk i borettslaget i år.

Scarybirds mot måkeplagene

Hittil ser det ut til at de holder måkene borte fra borettslaget. Men vi har også i år en beboer som har latt måkene bygge reir og legge egg i blomsterkassen.

En beboer matet også måkene «fordi de så sultne ut». Denne beboeren har igjen fått beskjed om at måkene ikke skal mates.

Tenning av julegranen

Styret valgte å kjøpe inn ett flaggstang tre. Det vil si at LED lys formet som et tre heises opp på flaggstangen. Derfor er det ingen flagging på første juledag og første nyttårsdag. De som ønsker å flagge kan gjøre det selv på balkongen sin. Dette var et innsparingsområde da det er veldig dyrt med et ekte grantre.

Diverse ting som har skjedd i borettslaget

Man kan feire bursdager på lekeplassen, etter avtale med Styret. Skårer I og III får også lov til å bruke lekeplassen til bursdagselskap, etter avtale med Styret i Skårer II. Man kan ikke nekte barn, som ikke er invitert i selskapet, å være på lekeplassen.

Skårerparken er nå ferdig, den ble veldig fin selv om Kommunen har glemt aktiviteter for de aller minste. Det er kun en huske de kan bruke, hvis de er for små til å klatre.

Vi har hatt «sugebil» for å rengjøre alle kummene slik at det ikke skulle bli flom til våren fordi kummene var tette.

Ikke ha vinduet åpent over radiatorene

Alle har blitt informert om at de ikke skal ha vinduet over radiatoren åpent hele tiden. Gardinene leder kulden mot radiatoren og den kan fryse. Dette kan skje ved temperatursvingninger – varmt på dagen og kaldt på natten. Sjøkklufting eller montering av vifte er en bedre løsning dersom man vil ha luft på soverommene.

Dersom ovnen fryser og sprekker kan andelseier risikere å få avkortning i erstatningen fordi forsikringsselskapene regner det som dårlig vedlikehold. Det skal alltid være varme på ovnene slik at rørene ikke fryser. Noe styret også informerer om ved hver oppstart av fyringssesongen.

Det er andelseier som må betale egenandelen på forsikringen. Pr i dag er den på kr. 10.000, - + tillegg for denne type skader fordi det skyldes dårlig vedlikehold. Du skal alltid stenge igjen alle radiatorene når fyringssesongen er over.

Egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparat

Du må selv sjekke at røykvarsleren virker. Bytte av batteri er andelseiers ansvar. Virker ikke røykvarsleren kan du sende en sms til Styretelefonen tlf. 915 27 312. Nye røykvarslere deles ut gjennom hele året, Du må også kontrollere brannslukningsapparatene ditt.

Borettslaget er kun ansvarlig for en røykvarslere, ikke bytte av batteri eller brannslukningsapparat.

For mer info om brannsikkerhet se på www.nrbr.no

Plassering av barnevogner i oppgangen

Det er enkelte som plasserer barnevognen under infotavlen eller under postkassene. Det er ikke tillatt, ved en evt. utrykning skal de ikke være nødt til å bruke tid på å fjerne barnevogner før de kommer seg inn eller ut av oppgangen.

Naboene skal heller ikke være nødt til å flytte på barnevognen dersom de har mye varer/ting de ønsker å sette inn i oppgangen, før de parkerer bilen. Eller ønsker å sette fra seg før de går og henter bilen.

Setter man barnevognen under postkassene risikerer man at Posten stopper å levere posten. Det har skjedd for et par år siden. Ingen beboere i en av oppgangene fikk levert posten sin i 14 dager.

Det er kun rullatorer og hjelpemidler for forflytningshindrede som kan plasseres under postkassene. Der står de ikke i veien selv om de er av den typen som ikke kan slås sammen.

Alle barnevogner skal settes under trappa eller utenfor oppgangen. Ingen vogner skal plasseres under infotavlen/postkassen, samt rullatorer under infotavlen, uansett om eieren bare er på besøk. Det er ditt ansvar å påse at dine gjester setter barnevogner/rullatorer på riktig sted.

Tenk sikkerhet og ta hensyn til naboene dine.

Tørking av tøy over balkongkanten/lufting av sengetøy ut av vinduene

Det er også noen som lufter sengetøy, rister duker/tepper ut av vinduene. Det ser heller ikke pent ut når man henger dyner/tepper/håndklær over balkongkanten.

Dette er i strid med ordensreglene. Det er ikke kjekt for de som bor under å få støv/smuler og annet inn til seg. Bruk din egen balkong/luftebalkong i stedet.

Dørene til luftebalkongene skal være lukket

I flere oppganger står dørene til luftebalkongen oppe hele døgnet – hele året. Dette til tross for at de har fått gjentatte beskjeder av styret om at dørene skal lukkes etter kort tid.

Årsaken til at de står oppe er som regel sterk matlukt fra enkelte leiligheter eller at det lukter røyk i oppgangen.

Vi minner derfor om Ordensreglene:
§ 9-3; Det er ikke tillatt å luften gjennom entredøren.

§ 3-2 andre avsnitt; Vinduer og dører (luftebalkonger) på fellesarealene, som er satt opp for lufting, skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendigheter stå åpne om natten eller i uvær.

Dersom dørene slår seg på grunn av dette vil styret vurdere om beboerne i oppgangen skal betale for nye dører, hvis styret ikke finner ut hvem det er som setter opp dørene hele tiden. Det er ikke riktig at fellesskapet skal betale for at enkelte beboere ikke overholder Ordensreglene

Vaktmesteren er på feltet tirsdag og torsdag

Vaktmesteren skal behandles med respekt av samtlige beboere. Han utfører kun den jobben han er ansatt til å gjøre. Vaktmesteren kan nås på tlf. 905 20 631 eller e-post; post@bygardsservice.no.

Trenger du hjelp av vaktmesteren, inne i leiligheten din, må du betale for dette selv. Det går utenom de timene han jobber for borettslaget. Du vil da bli fakturert for medgått tid/utstyr osv.

Avfallssug – nedkastene til papir/restavfall

Alle nedkastene er i drift, det er borettslaget som må betale for utrykninger når nedkastene blir tette. Fakturaene blir merket med adressen til nedkastet slik at styret kan se hvilken blokk det gjelder. Dersom det blir mange utrykninger til en blokk, kan beboerne der risikere husleieøkning pga. dette. Serviceavtale er inngått med Envac.

Alle som er nye i borettslaget får et brev fra styret, i postkassen, hvor det står hvordan man skal benytte nedkastene, de får også samme bilder som alle fikk ved oppstarten av avfallssug. Hvis Envac finner navn/adresse til de som har kastet søppelet som skaper proppen/stans i systemet, vil andelseieren bli fakturert for utrykningen.

Vi minner om at man bør ha mindre søppel i posene, slik at de ikke setter seg fast. Hvis du må bruke kraft for å få søppelposen inn i nedkastet så er posen altfor full. Vi må også dele opp pappesker og lignende før vi kaster det i papirnedkastet.

Er nedkastet fullt, ta med deg søppelet hjem og ring vaktmestersentralen, tlf. 905 20 631 og gi beskjed. Ikke vent på at naboene dine skal ringe. Du kan også sende en e-post til vaktmesteren. E-postadressen; post@bygardsservice.no kan brukes. Dersom styret finner ut hvem som plasserer søpla på bakken utenfor nedkastene, vil de få et forsøplingsgebyr på kr. 1000,-.

Vi alle har et ansvar for at uteområdene er så fine og søplefrie som mulig.

Vi har søppelcontainere, på området, 3 ganger i året.

Det betyr at du må lagre tingene dine, som skal kastes, i bodene dine/leiligheten din fram til containerne kommer. Det er ikke tillatt å lagre tingene, som skal kastes, i fellesområdene/under trappen eller i luftebalkongene. Dersom du ønsker å kaste ting før containerne kommer, må du selv kjøre det bort på egen regning.

Dersom personlige gjenstander blir satt i fellesområdene/plenene og styret finner ut hvem som eier dem, blir de kjørt bort på andelseiers regning (ca. kr. 2 000,- til kr.5 000,-), I tillegg til forsøplingsgebyret på kr. 1000,- uten ytterligere varsel.

Det blir hengt opp lapp i oppgangene evt. lagt lapp i postkassene, om når containerne kommer. Denne gangen kom containeren før styret fikk hengt opp lapper. Det var Vaktmesterservice som

ordnet med containerne. Det firmaet som Bygårdsservice brukte, var ikke styret fornøyd med. Derfor ville vi forsøke et annet og prisen er det samme. Tidligere hang styret opp lappene et par uker før containerne kom. Det førte til at det var flere, som ikke tilhørte borettslaget, kom med søppel som de kastet i containere. Etter at styret innførte kort frist, har dette problemet blitt redusert, hvorfor har ikke styret noen formening om.

Saksbehandlingsrutiner i styret

Styret tar ikke saksbehandling pr telefon. Man kan ikke behandle klager/forespørsel på grunnlag av at "han sier at hun sa osv." Det er en trygghet både for andelseier og styret at man behandler saker skriftlig. Da unngår man misforståelser i etterkant.

Styremedlemmene ønsker heller ikke hjemmebesøk. Man må respektere at det er vårt hjem, ikke en del av styrearbeidet. Du skal heller ikke benytte styremedlemmenes privattelefoner når du ønsker å komme i kontakt med styret. Slike henvendelser vil ikke bli besvart og du blir blokkert. Dersom man ønsker å snakke med styret kan man ringe styretelefonen, 915 27 312, og be om et møte.

Hvis man ringer styretelefonen, 915 27 312, og ingen svarer – legg igjen beskjed/send sms. Skriv hvem du er i meldingen, anonyme meldinger blir ikke besvart. Vi ringer deg tilbake, du trenger ikke å la telefonen ringe 10-15 ganger.

Å ringe styret flere ganger daglig fordi man ikke får ønsket svar på en sak eller at man lurer på flere ting er unødvendig. Forsøk å ta hensyn til at styremedlemmene jobber. Hvis det er mange ting du lurer på, skriv det ned på en lapp med navn/adresse og legg det i postkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41, merket med Styret. Da vil styret gi deg et svar så fort som mulig (vi har styremøter ca. hver 3. uke). Styret setter ikke opp et møte pga en sak som gjelder kun en andelseier. Kommer saken inn dagen etter et styremøte, må man vente til neste møte med å få et svar.

Borettslaget har ingen e-post adresse, det er bestemt på en tidligere Generalforsamling. Grunnen til det var at andelseierne ikke skulle forskjellsbehandles. Sender man e-post forventer man å få et svar med en gang, noe de som benytter styrepostkassen ikke får. Styret har heller ikke kapasitet til å svare på e-post hver dag. Klager og lignende skal være underskrevet for at styret skal kunne behandle dem. Alle saker blir styrebehandlet. Benytt styrepostkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41.

Styret minner om at det å være medlem i styret er et verv, som tas på fritiden, ikke en heldagsjobb. Selv om mye foregår på dagtid, i arbeidstiden, er det fritiden som hovedsakelig skal benyttes. Man kan ikke regne med at styremedlemmer har mulighet til å ta seg fri fra jobben eller benytte arbeidstiden for å jobbe med styrearbeid. Derfor tar det tid å løse saker, i tillegg til at man ofte er avhengige av forskjellige eksterne samarbeidspartnere.

Styret forsøker å løse saker på best mulig måte, men kan ikke garantere at alle blir fornøyde. En stor del av sakene omhandler ting som styret ikke har kontroll over. Styret skal forholde seg til gjeldende lover og regler for borettslag, ikke kun til vedtektene/husordensreglene for Borettslaget Skårer II. Styret har i snitt styremøte hver 3. uke. Alt avhengig av hva styret har å jobbe med. Enkelte beboere sender styret meldinger og gir styret frist på å svare. Tidsfrister fra andelseiere blir ikke hensyntatt da styrearbeidet er noe man tar på fritiden.

Styret behandler kun saker/klager fra andelseiere, ikke fra utenforstående (slik som foreldre, svigerforeldre, søsken, leietagere osv.).

Ikke ring styret når lyset i gangen går

Noen beboere ringer styret når lyset i lampene i gangen/kjellerne går eller at det er noe feil med låsen til avfallssug/oppgangsdøren/kjellerdøren, ikke gjør det, ring vaktmester, på **tlf. 905 20 631**.

I tillegg er det noen beboere som kan gå en hel uke og se at lyset blinker, i oppgangen, for så å ringe styret på lørdag/søndag for å fortelle at nå har lyset gått. Det er en del av ditt ansvar som beboer å melde ifra til vaktmesteren når du ser at ting ikke er i orden.

Ring vaktmesteren, tlf. 905 20 631 (gratisnummer og døgnvakt) eller send e-post til

post@bygardsservice.no med en gang du oppdager at noe er ødelagt/ikke virker. Ikke vent til sent på kvelden, for så å ringe styret, eller håpe på at noen andre har ringt.

Styret får ikke gjort noe mer med saken, enn å ringe vaktmesterfirmaet. Benytte styret som mellomstasjon til slike ting er unødvendig og kan skape forsinkelser.

Telefonnummeret/e-post adressen til vaktmester er alltid nevnt i Skårer II Nytt.

Planting i blomsterkassene utenfor oppgangene

Det er ikke tillatt å grave opp plenen for å lage blomsterbed eller plante trær/busker. Det er plassert ut store blomsterkasser som man kan plante blomster i foran oppgangene.

Styret kjøper inn blomstene så de kan plantes. Det vil bli plantet kuletujaer i de små kassene utenfor oppgangene.

Dersom noen av beboerne, til tross for beskjed, lager blomsterbed i plenen vil styret fjerne bedet og beboeren vil bli fakturert for merutgiftene dette fører til for borettslaget.

Ønsker du å stille blomster, si ifra til styret og du vil få en stor blomsterkasse til å plante i - **gratis**. Blomster til de store kassene må du betale for selv. Dersom blomstene i de store blomsterkassene ikke blir stelt, vil blomsterkassene bli fjernet.

Hamring/banking på lørdager og helligdager

Styret mottar stadig klager på hamring/banking på lørdager og søndager/helligdager. Vi minner om at det ikke er tillatt med hamring/banking og lignende, eller høy musikk/musikkøvelser etter kl. 20.00 på hverdager og kl.16.00 på lørdager og dagen før søndager og andre helligdager.

Det skal være helt stille etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Søndager og andre helligdager skal det være helt stille.

Alle nye andelseiere blir informert om dette.

Det er enkelte som benytter søndager/helligdager til storrengjøring. Starter vaskemaskinen, støvsuger og drar møbler over gulvet. Dette bør man slutte med, søndager/helligdagene skal det være stille. Det er 6 andre ukedager man kan benytte til storrengjøring.

Ta hensyn til naboene dine!!

“Mekking av biler/motorkjøretøy” på borettslagets område

Det er ikke tillatt å “mekke”/oljeskift på biler/motorkjøretøy på borettslagets område. Det er ikke ønskelig med oljesøl og lignende utenfor blokkene. Det blir “dratt inn” i oppgangene. Fjerning av oljesøl fører til en merkostnad for borettslaget. Hvis styret vet hvem som har sølt olje og annet på borettslagets område, vil andelseier bli fakturert for kostnadene for fjerningen. I tillegg er det ikke tillatt å benytte kjelleren/fellesrom som hobbyrom/verksted/oppholdsrom.

Persienner/rullegardiner til balkongene

Nå nærmer sommeren seg og dersom du skal kjøpe deg nye persienner/rullegardiner til balkongen skal du kun benytte følgende farger: hvite eller mørkebrune. Ingen andre farger er tillatt, og de skal være ensfargede og ensartede. Du kan ikke bruke mørkebrune og hvite om hverandre.

Det er heller ikke tillatt med gardiner, lameller, kun persienner/rullegardiner. Balkongen er en del av fasaden og det er derfor kommunale føringer på hva vi kan ha på balkongene. Skal du bytte ut en av persiennene eller en av rullegardinene, må den være i samme farge som de andre du har på balkongen.

Blomster i blomsterkassene på balkongen

Dersom du skal ha blomster i blomsterkassene på balkongen må du kjøpe plastkasser. Du fyller bare kassene med et lag stein i bunnen til drenering.

Årsaken til dette er at blomsterkassene ikke er tette. Flere beboere har meldt ifra om tilgrising av balkongvinduer/tøy og møbler på balkongen i forbindelse med at de over har vannet blomstene sine. Vann litt og litt slik at det ikke renner over kanten, men trekker seg ned i jorden i blomsterkassene.

Ta hensyn til naboene dine☺

Utdeling av maling til balkongene

De av beboerne som har ønsket det vil få maling til balkongene sine (kun treverket på veggene – ikke fronten hvor glassene sitter). Malingen vil bli utdeling på dugnaden.

Årsaken til at man får malingen av styret, er fordi fargen på balkongen skal være slik den er i dag. Det er en del av fasaden og da kan man ikke ha forskjellige farger på balkongene – kommunale føringer.

Forslag nye styremedlemmer:

Styreleder for 1 år:

Styremedlem for 2 år: Erik Wallem

Styremedlem for 2 år:

Forslag til vara styremedlem for 1 år:

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Skårer li
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 505 698	6 759 617	6 989 600	8 343 599
Annen driftsinntekt	2	15 662	0	135 000	0
Sum driftsinntekter		7 521 360	6 759 617	7 124 600	8 343 599
Kostnader					
Lønnskostnad	3	401 788	399 969	399 350	439 992
Konsulenttjenester	4	302 887	390 851	281 000	310 968
Kontingenter		57 127	57 127	60 000	66 000
Rep og vedlikehold	5	206 327	475 859	109 000	94 980
Forsikringer		363 485	328 917	354 800	390 996
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 702 372	1 465 280	1 710 000	2 080 000
Energi og fyring	7	1 548 847	1 530 127	1 400 000	1 539 984
Kabel-TV og telefoni	8	741 866	567 946	606 000	666 996
Driftskostnader	9	862 579	645 264	660 000	714 996
Leiekostnader		13 375	6 422	6 000	6 996
Andre driftskostnader	10	115 496	546 182	162 200	88 956
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	575	0	0
Sum driftskostnader		6 316 149	6 414 520	5 748 350	6 400 864
Driftsresultat før finansposter		1 205 211	345 097	1 376 250	1 942 735
Finansielle poster					
Finansinntekt		901	11 064	4 000	0
Finanskostnad		1 279 856	727 337	850 000	1 434 000
Sum finansposter		-1 278 955	-716 273	-846 000	-1 434 000
Årsresultat		-73 744	-371 176	530 250	508 735
Overført udekket tap	13	-73 744	-371 176	0	0
Sum disponering		-73 744	-371 176	0	0

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Skårer II
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	11 7 404 988	7 404 988
Sum varige driftsmidler	7 404 988	7 404 988
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler		
	7 404 988	7 404 988
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	336 196	465 697
Kundefordringer	203 267	99 468
Sum fordringer	539 463	565 165
Bankinnskudd, kasse o.l.	364 225	1 131 778
Sum omløpsmidler	903 688	1 696 943
SUM EIENDELER	8 308 676	9 101 931

Balanserapport 2023 for Borettslaget Skårer II

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Skårer II
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12 14 000	14 000
Udekket tap	13 -17 719 483	-17 645 738
Sum egenkapital	-17 705 483	-17 631 738
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15 24 105 687	24 562 528
Borettsinnskudd	16 1 260 610	1 260 610
Sum langsiktig gjeld	25 366 297	25 823 138
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	631 186	878 101
Annen kortsiktig gjeld	16 676	32 431
Sum kortsiktig gjeld	647 862	910 531
Sum gjeld	26 014 159	26 733 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 308 676	9 101 931

Skårer 22/4 2024

Borettslaget Skårer II

Katalin Liv Barath
Styrets leder

Magnus Stensrud
Styremedlem

May Welle
Styremedlem

Erik Wallem
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Skårer II

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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	5 767 099	5 198 021	5 500 000	6 425 000
3603 Stipulerte renter	965 896	625 152	850 000	1 434 000
3604 Stipulerte avdrag	585 601	760 092	615 000	459 999
3609 Motorvarmer	24 600	22 800	24 600	24 600
3629 Lokaler	162 502	153 552	0	0
Sum felleskostnader	7 505 698	6 759 617	6 989 600	8 343 599

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	14 355	0	0	0
Vaskeri	0	0	135 000	0
El bil/ladeanlegg	1 307	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	15 662	0	135 000	0

Andre inntekter er utfakturerte nøkler og gjestekort.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fri telefon	0	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	350 000	350 000	384 996
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 969	49 350	54 996
Gave til ansatte, fradragsberettiget	2 438	0	0	0
Sum lønnskostnader	401 788	399 969	399 350	439 992

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 688	6 688	10 000	10 992
Forretningsførerhonorar	230 771	230 348	235 000	258 996
Andre forvaltningstjenester	0	20 095	1 000	1 992
Juridisk bistand	49 178	83 565	15 000	16 992
Teknisk bistand	0	15 832	20 000	21 996
Annen fremmed tjeneste	16 250	34 323	0	0
Sum konsulenttjenester	302 887	390 851	281 000	310 968

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	14 572	113 923	20 000	21 996
Vedlikehold VVS	116 068	32 292	20 000	21 996
Vedlikehold elektro	18 079	206 833	20 000	21 996
Vedlikehold utvendig anlegg	0	44 732	20 000	21 996
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	20 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	2 907	0	0
Dugnadskostnader	0	0	3 000	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	57 608	69 173	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	6 000	6 000	6 996
Sum vedlikeholdskostnader	206 327	475 859	109 000	94 980

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 702 372	1 465 280	1 710 000	2 080 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 702 372	1 465 280	1 710 000	2 080 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	187 053	167 167	100 000	109 992
Fjernvarme	1 361 794	1 362 960	1 300 000	1 429 992
Sum energi og fyring	1 548 847	1 530 127	1 400 000	1 539 984

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	739 550	563 270	600 000	660 000
Telefon	2 316	4 676	6 000	6 996
Sum kabel-TV og telefoni	741 866	567 946	606 000	666 996

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	698 891	645 264	650 000	714 996
Snøbrøyting/strøing/feiing	163 688	0	10 000	0
Sum driftskostnader	862 579	645 264	660 000	714 996

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader	2 586	0	0	0
Søppeltømming/container	29 659	42 469	80 000	0
Lyspærer, sikringer etc	1 003	2 156	10 000	10 992
Renholdsartikler	0	0	1 000	0
Verktøy og redskaper	349	395	0	0
Datautstyr og	0	440 808	5 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	50 378	27 308	8 000	9 000
Kontorrekvisita	2 694	520	6 000	6 996
Lisenser/software	1 778	949	2 000	3 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	3 945	3 584	0	0
Møte, kurs, oppdatering	1 080	0	1 500	1 992
Kostnader tillitsvalgte	527	1 233	7 000	7 992
Generalforsamling/årsno	7 422	9 264	7 000	7 992
Velferdskostnader	0	2 520	20 000	21 996
Annen kontorkostnad	0	0	3 700	0
Gave, ikke	5 549	7 175	6 000	6 996
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 527	7 801	5 000	6 000
Sum andre driftskostnader	115 496	546 182	162 200	88 956

Note 11 Anleggsmidler

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 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 14 000 fordelt på 140 å kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

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 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	24 105 687	24 562 528
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	24 105 687	24 562 528

Note 15 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 0,00%, løpetid 30 år 6%		
Opprinnelig 2018	27 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 037 472	
Nedbetalt i år	456 841	
Lånesaldo 31.12		24 105 687
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2048		
Sum langsiktig gjeld		24 105 687
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		2023

Note 16 Borettsinnskudd

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårer II

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 366 297	25 823 138
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	7 404 988	7 404 988
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 270 000	32 270 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	786 412	1 785 941
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-73 744	-371 176
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-456 841	-628 353
B. Årets endring i disponible midler	-530 585	-999 529
C. Disponible midler 31.12	255 826	786 412
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	903 688	1 696 943
- Kortsiktig gjeld	647 862	910 531
= Disponible midler 31.12	255 826	786 412

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårer II som viser et underskudd på NOK 73 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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. Betyggende 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, 29. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

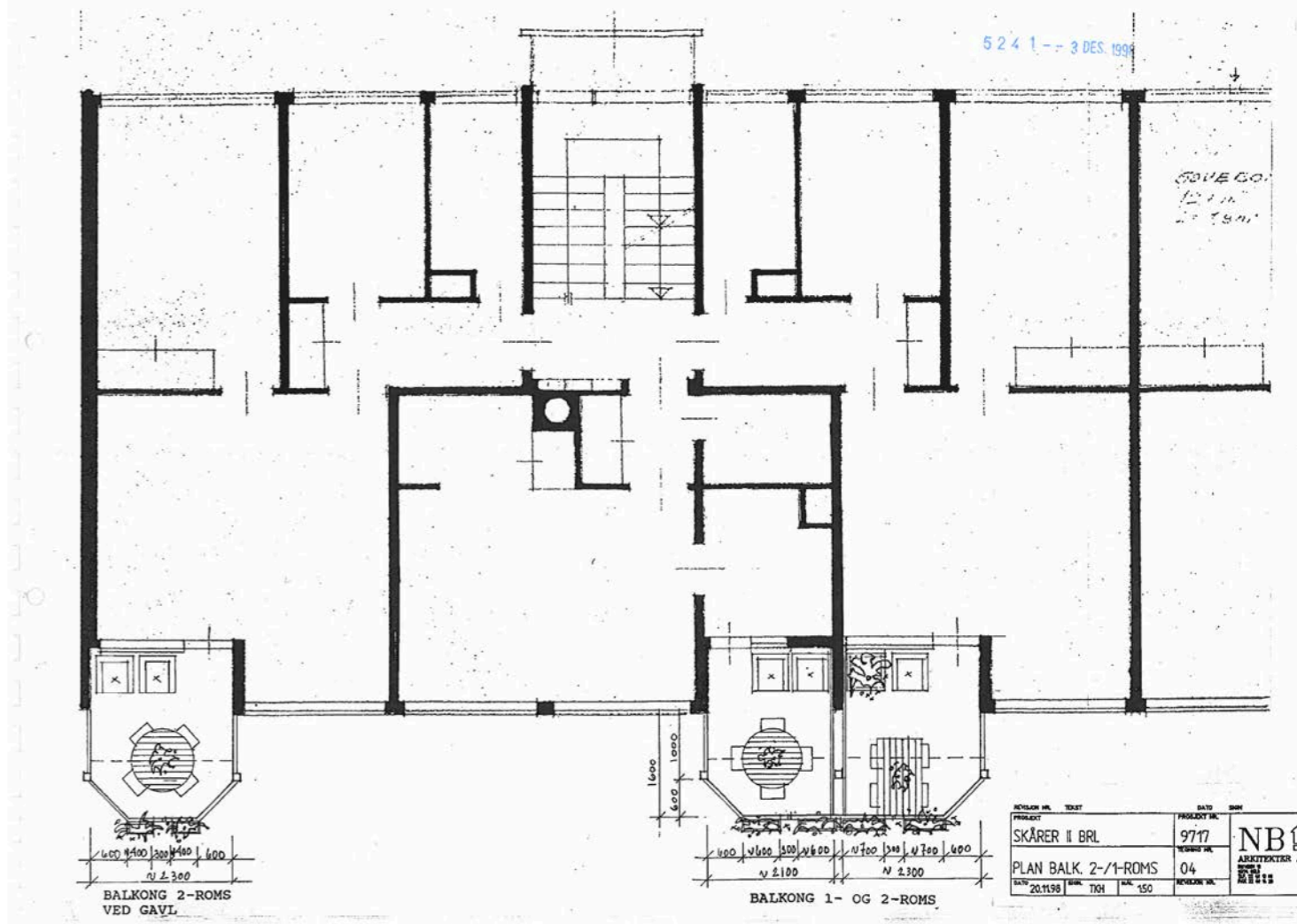
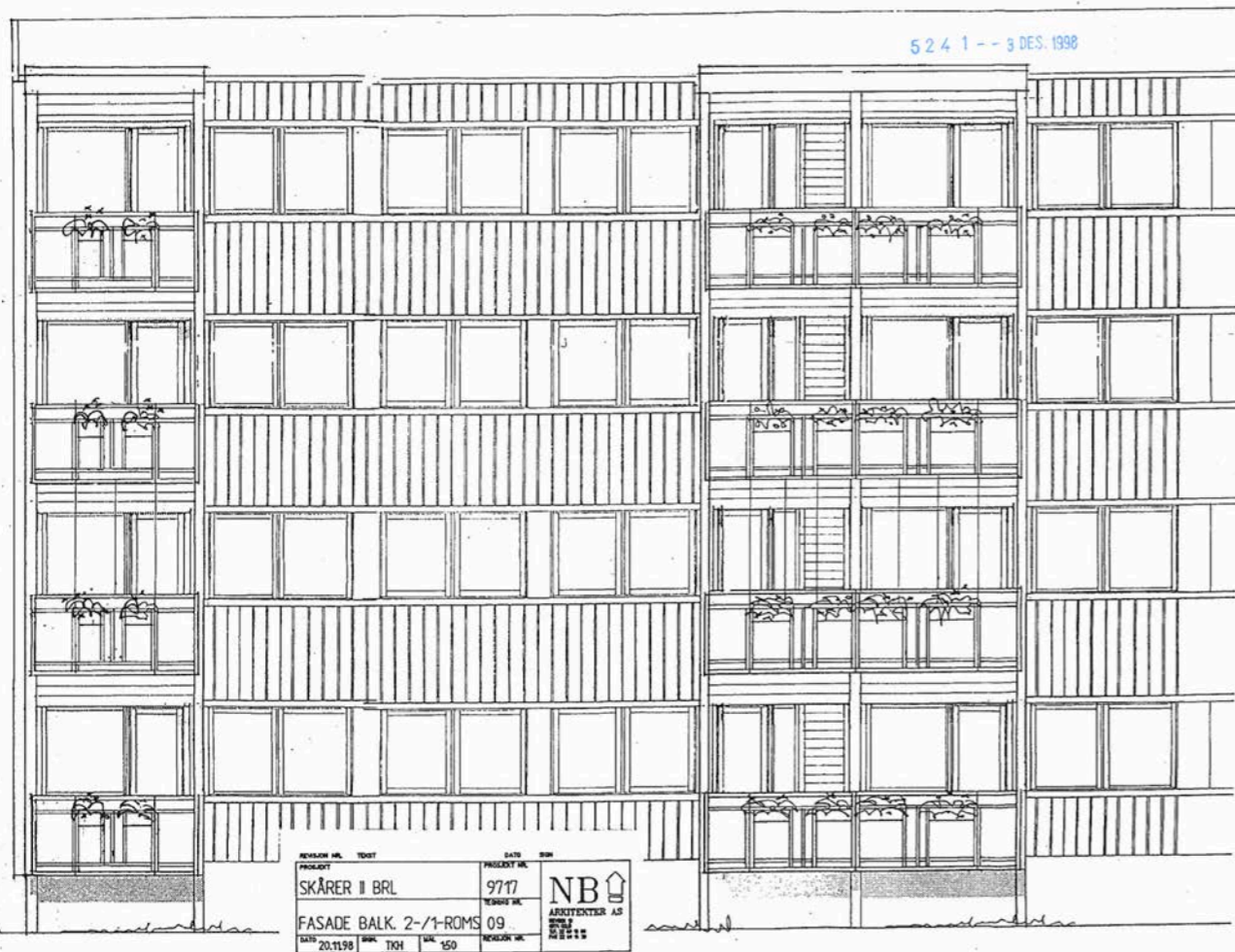
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

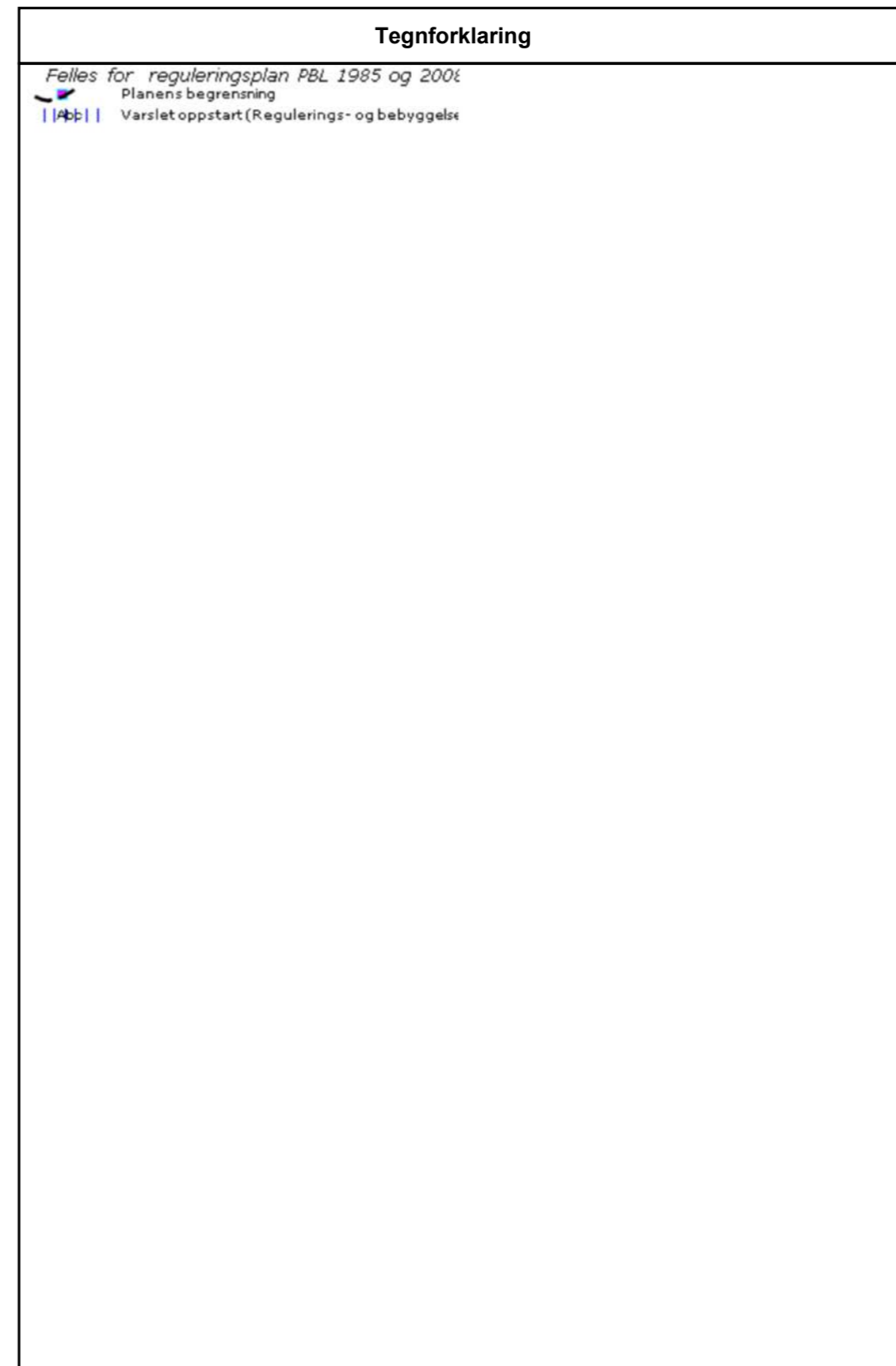
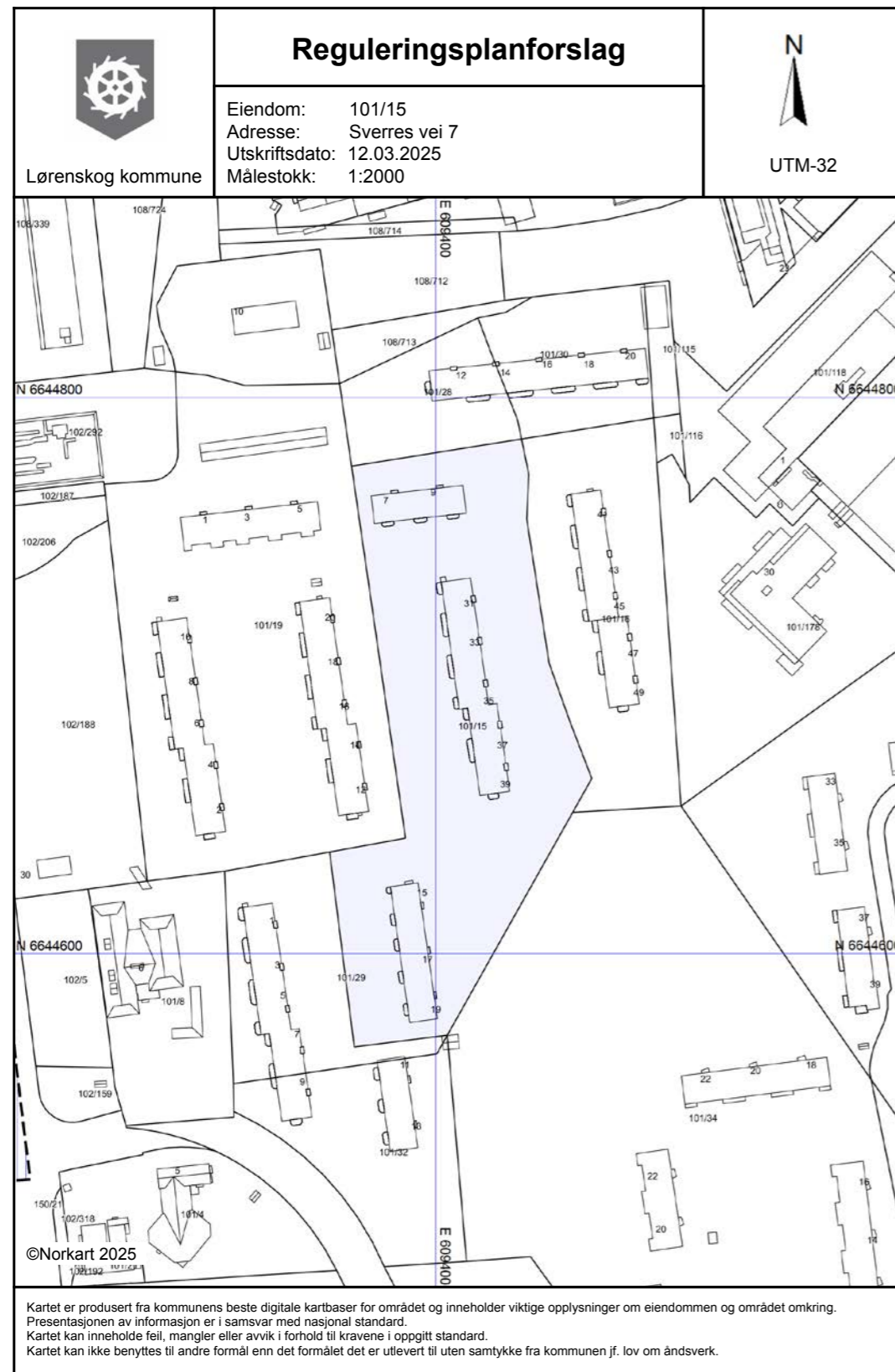
(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

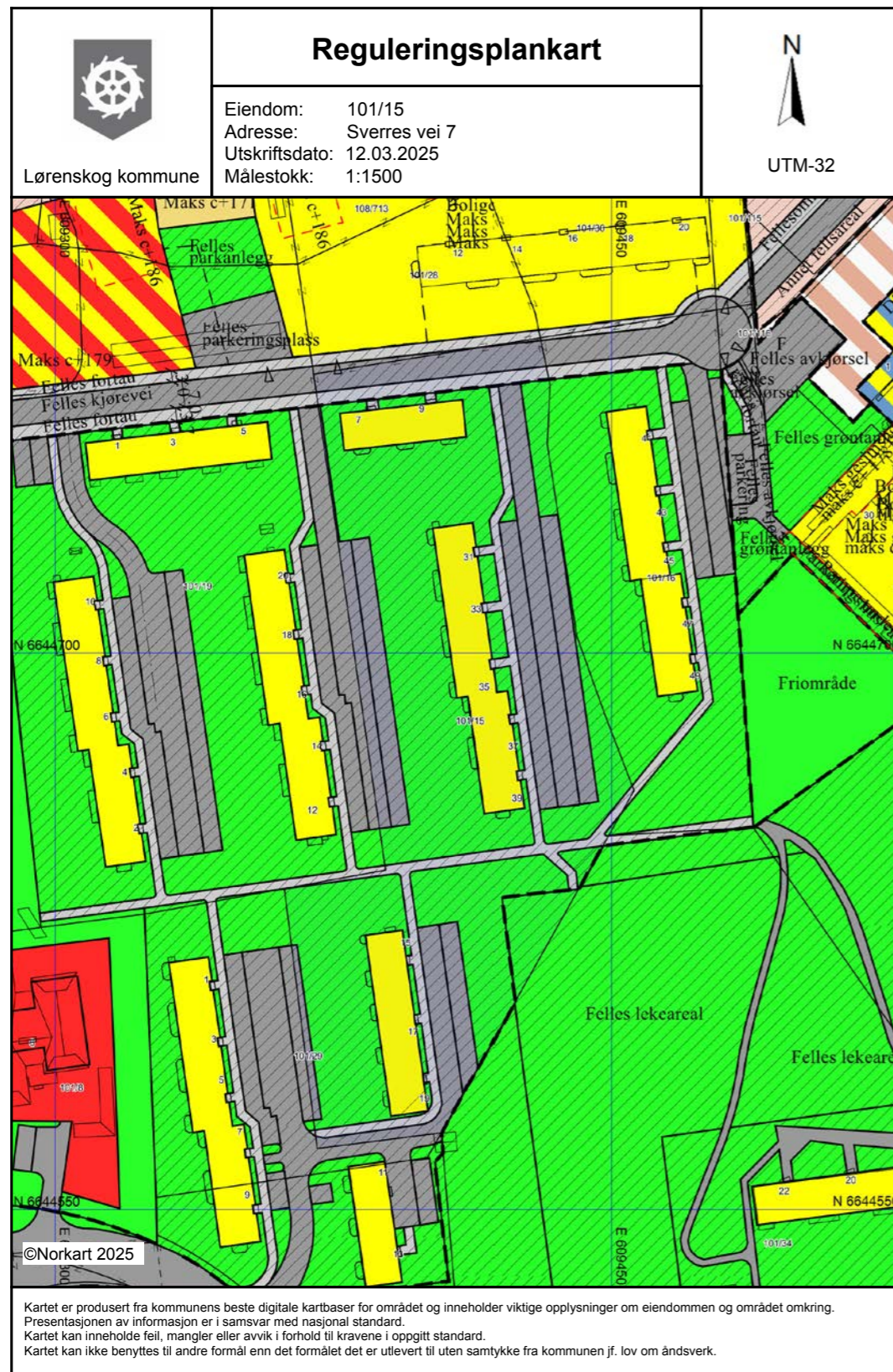
04/29/2024 22:54:37

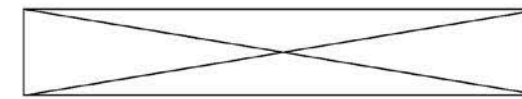
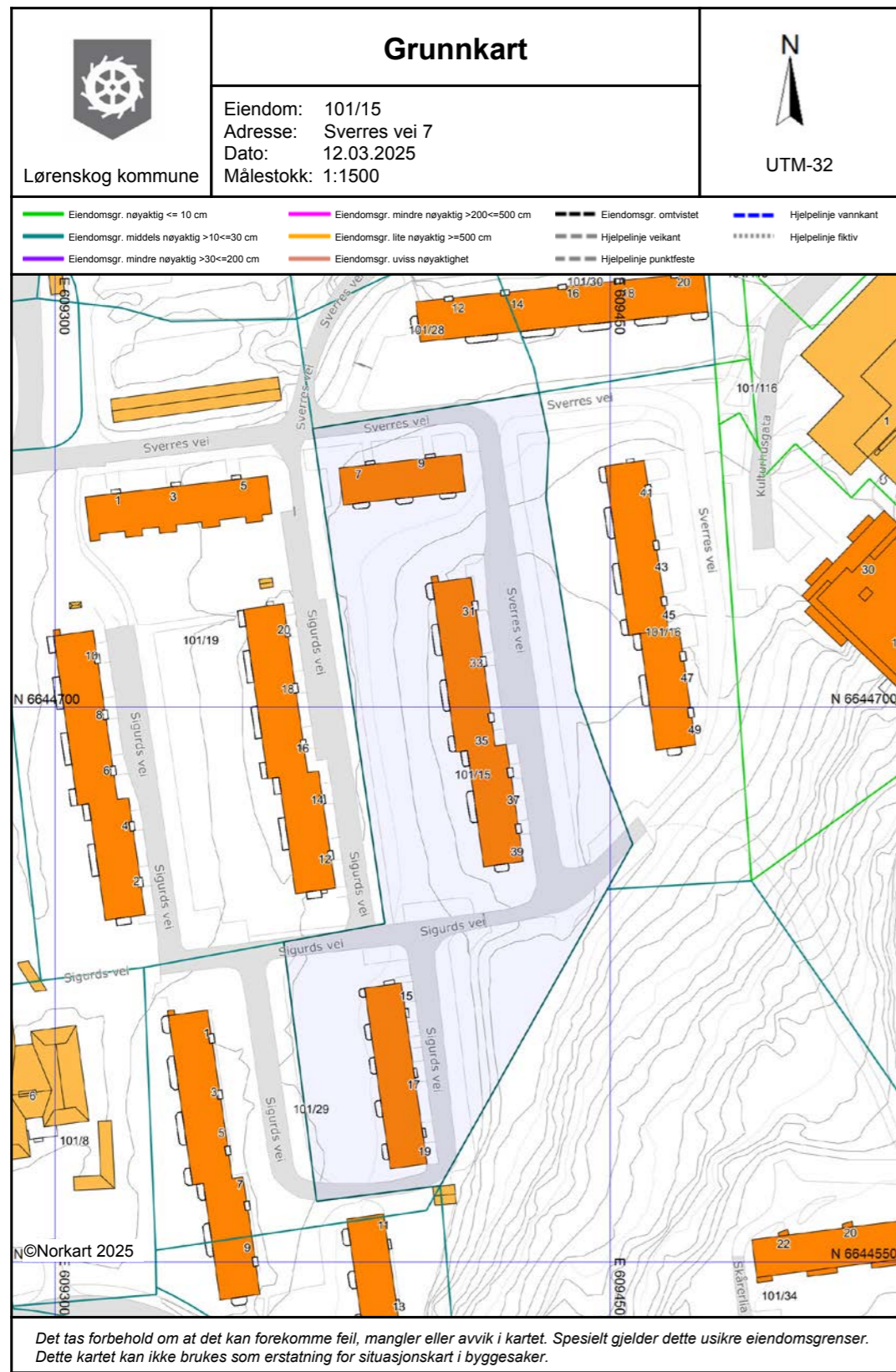
Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er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









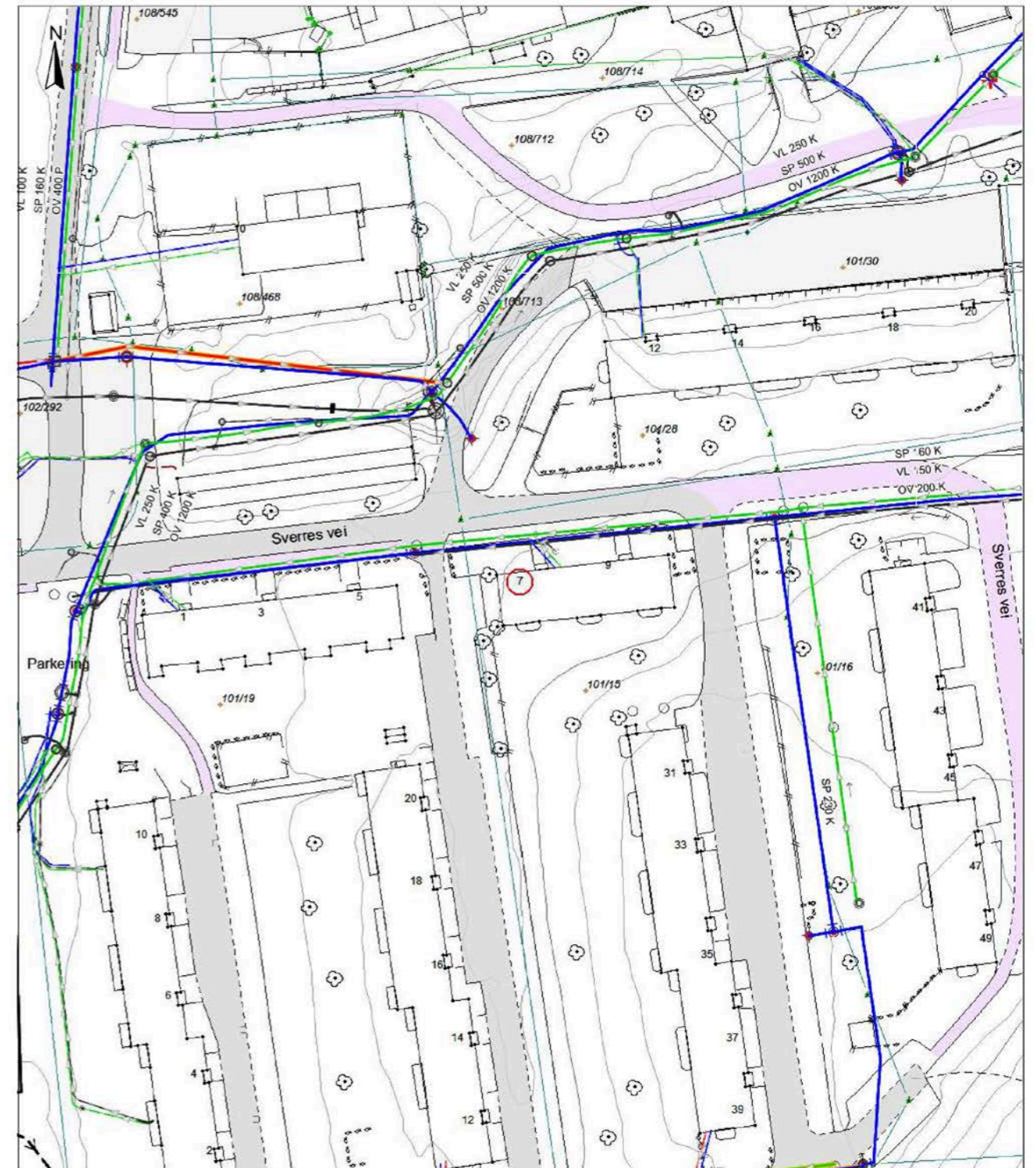


LEDNINGSKART Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 101 Bnr.: 15 Adresse: Sverres vei 7

Vannledning
 Spillvannsledning
 Overvannsledning
 Avløp felles
 Spillvannskanal
 RAI1

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette visse beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 12.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nabolagsprofil

Sverres vei 7 - Nabolaget Solheim - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Rolvstrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Hanaborg stasjon Linje L1	7 min 🚶 2.9 km
🚗 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 🚶 4.7 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 14.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 🚶 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	21 min 🚶 1.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

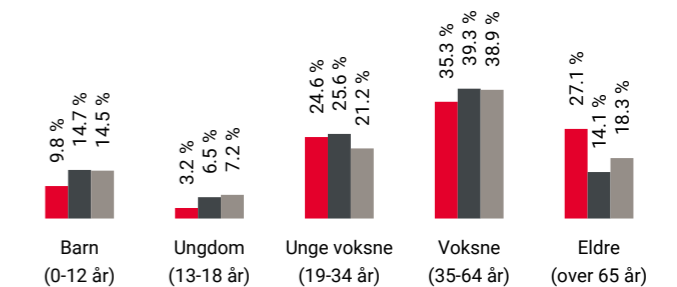


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 540	936
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	3 min 🚶 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 🚶 0.7 km
Rolvstrud barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 🚶 0.9 km



Dagligvare


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




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 naboen 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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

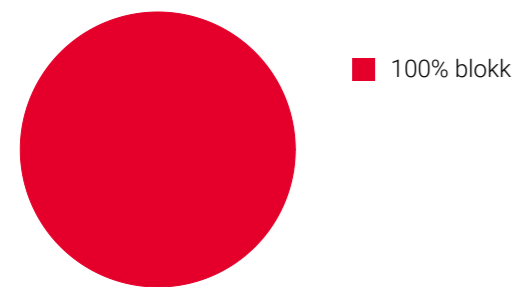
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Sport

-  Skårersletta balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Lørenskog ishall bordtennis 6 min 
Bordtennis 0.5 km
-  SATS Metro 5 min 
-  Condis Lørenskog 8 min 

Boligmasse







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

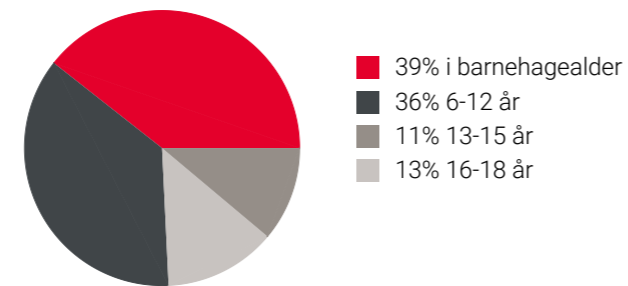
Sitat fra en lokalkjent



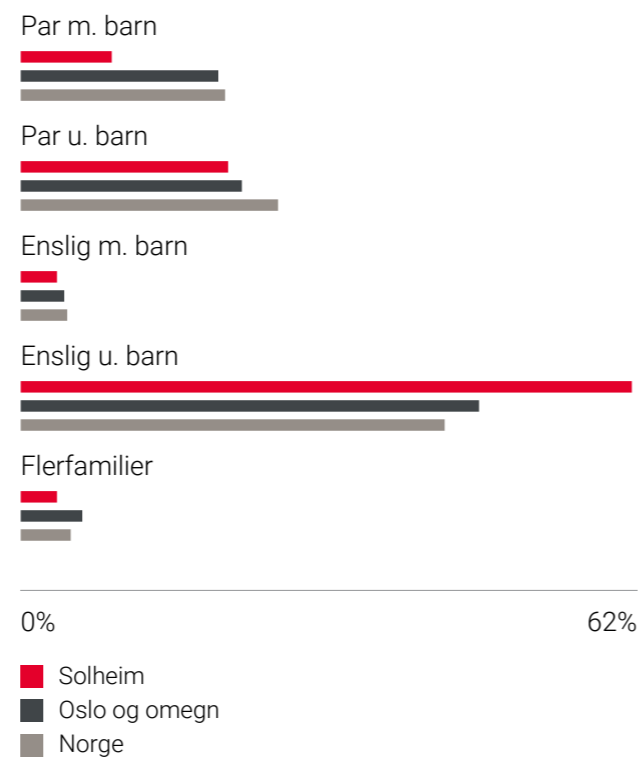
Varer/Tjenester

-  Metro Senter 4 min 
-  Boots apotek Lørenskog 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

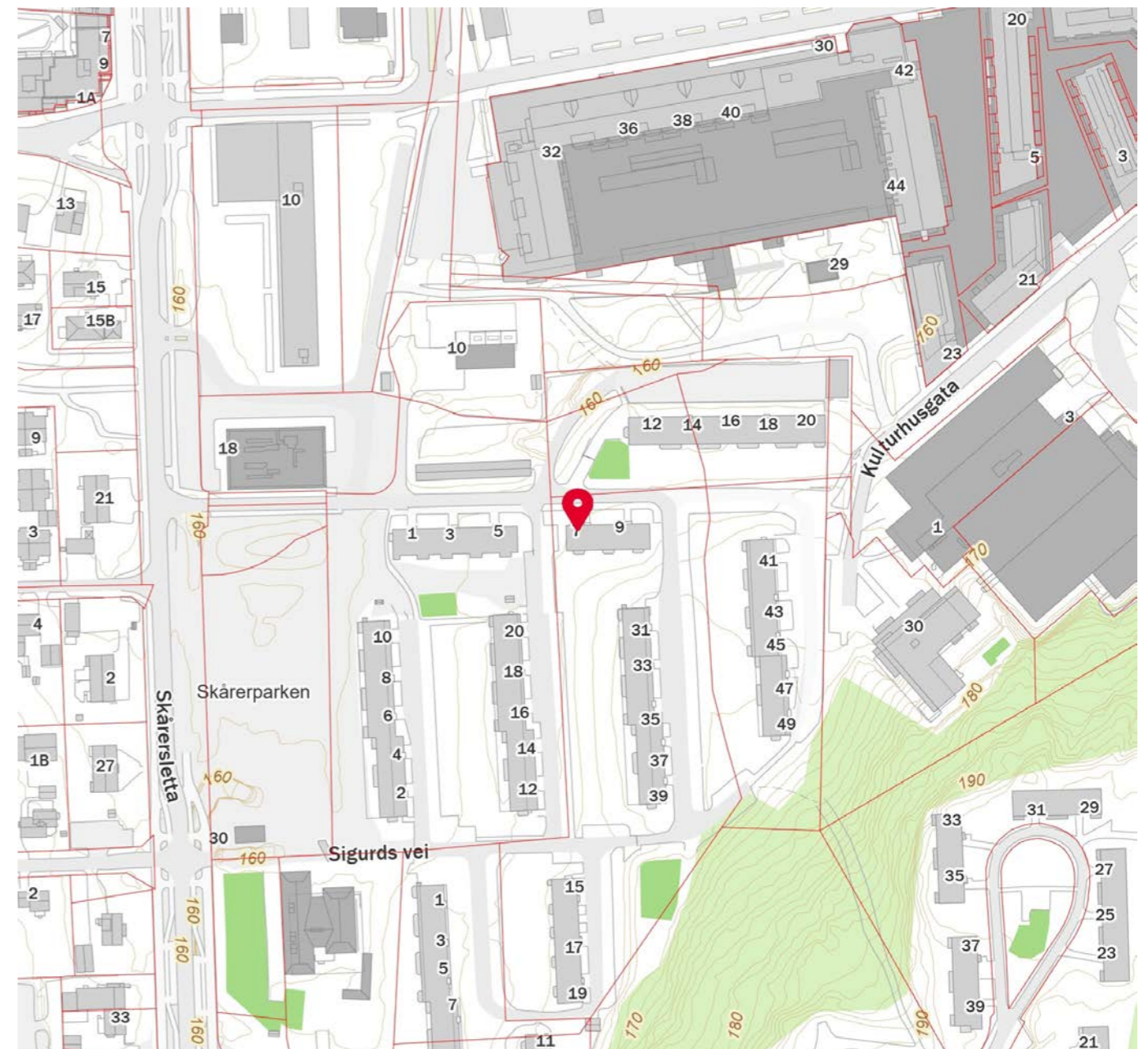


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.



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

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sverres vei 7
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre