PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SKÅRERÅSEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skåreråsen 12

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skåreråsen Linje 120	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer	6 min
Rema 1000 Skårer	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	12 min
Apotek 1 Skårersletta	9 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Løkenåsen skole	5 min
Fresh Fitness Skårer	6 min
SATS Triaden	11 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

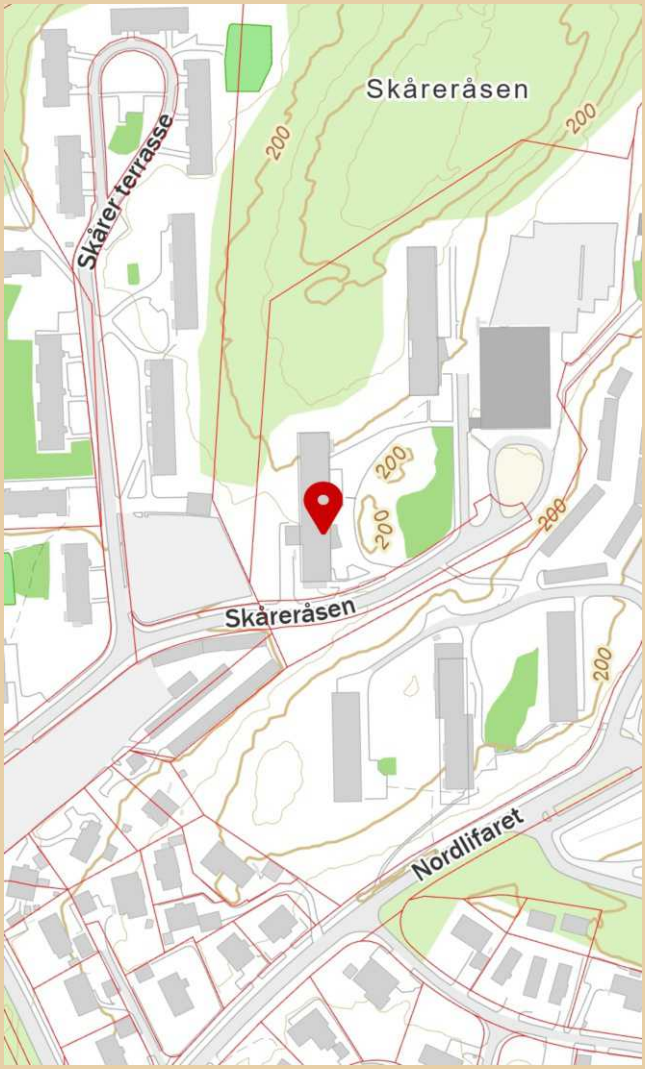
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

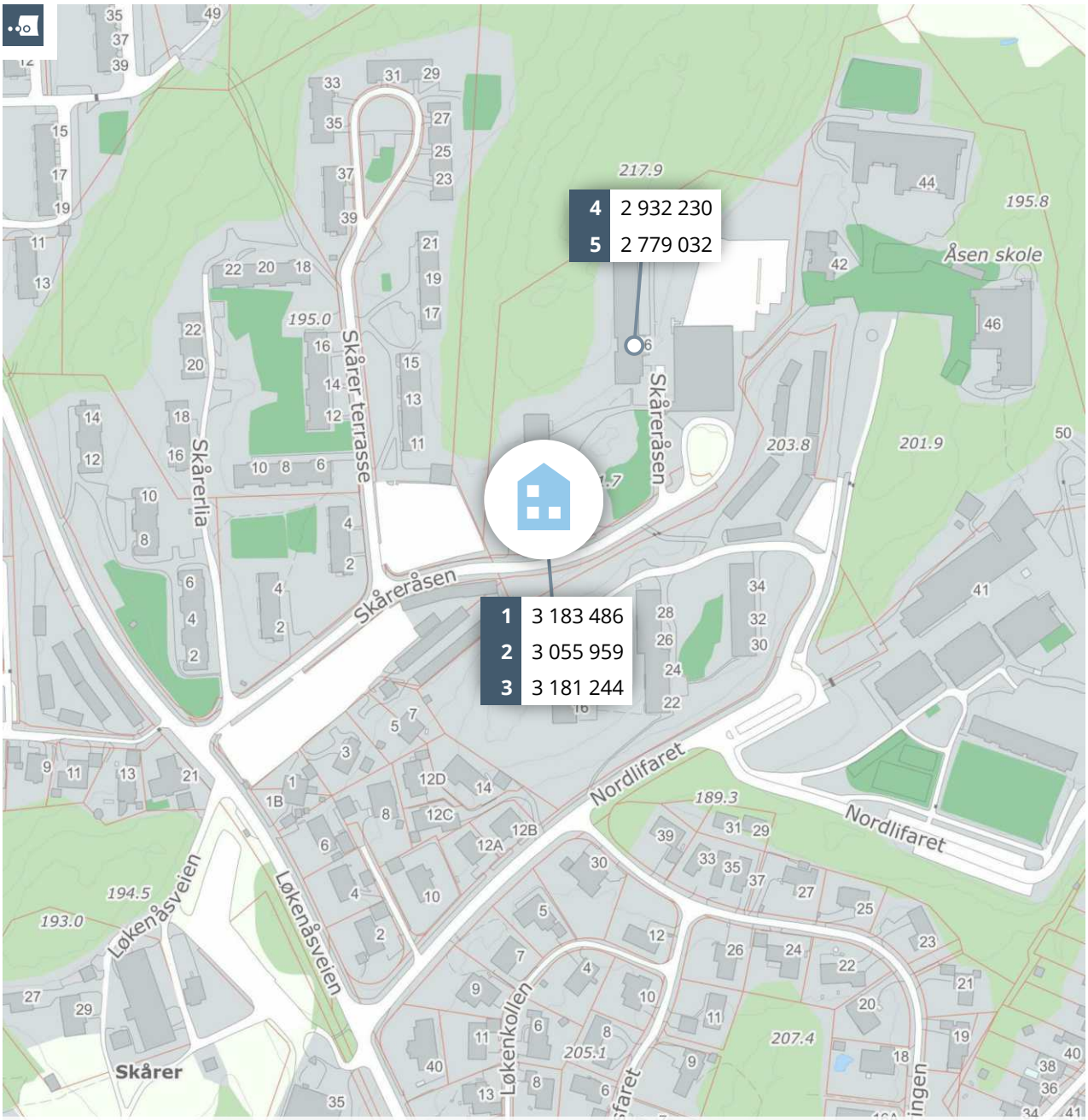
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

SKÅRERÅSEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 20.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 101 BNR 42 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS SKÅRERÅSEN

Verdivurdert til
2 490 000

424 685	2 914 685	39 863
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	8 715
Formue	30 339
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skåreråsen 12				02.04.2025	2 500 000	**2 750 000**	433 486	3 183 486	**43 609**
	73 m²	1972	6. etg	2 sov						
2	Skåreråsen 12				03.09.2025	2 750 000	**2 625 000**	430 959	3 055 959	**41 862**
	73 m²	1972	2. etg	2 sov						
3	Skåreråsen 12				16.02.2026	2 490 000	**2 755 000**	426 244	3 181 244	**43 579**
	73 m²	1972	1. etg	2 sov						
4	Skåreråsen 16				03.06.2025	2 500 000	**2 500 000**	432 230	2 932 230	**40 168**
	73 m²	1972	9. etg	2 sov						
5	Skåreråsen 16				12.11.2025	2 500 000	**2 350 000**	429 032	2 779 032	**38 069**
	73 m²	1972	10. etg	2 sov						

Et oppussingsobjekt med stort potensial og attraktiv beliggenhet i hjertet av Lørenskog. Beliggende i 4. etasje får du en fin utsikt mot skog og nærområdet, samtidig som boligen ligger skjermet og uten innsyn. Her bor du rett ved Triaden med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samt kort vei til kollektivtransport og Østmarkas flotte turområder.

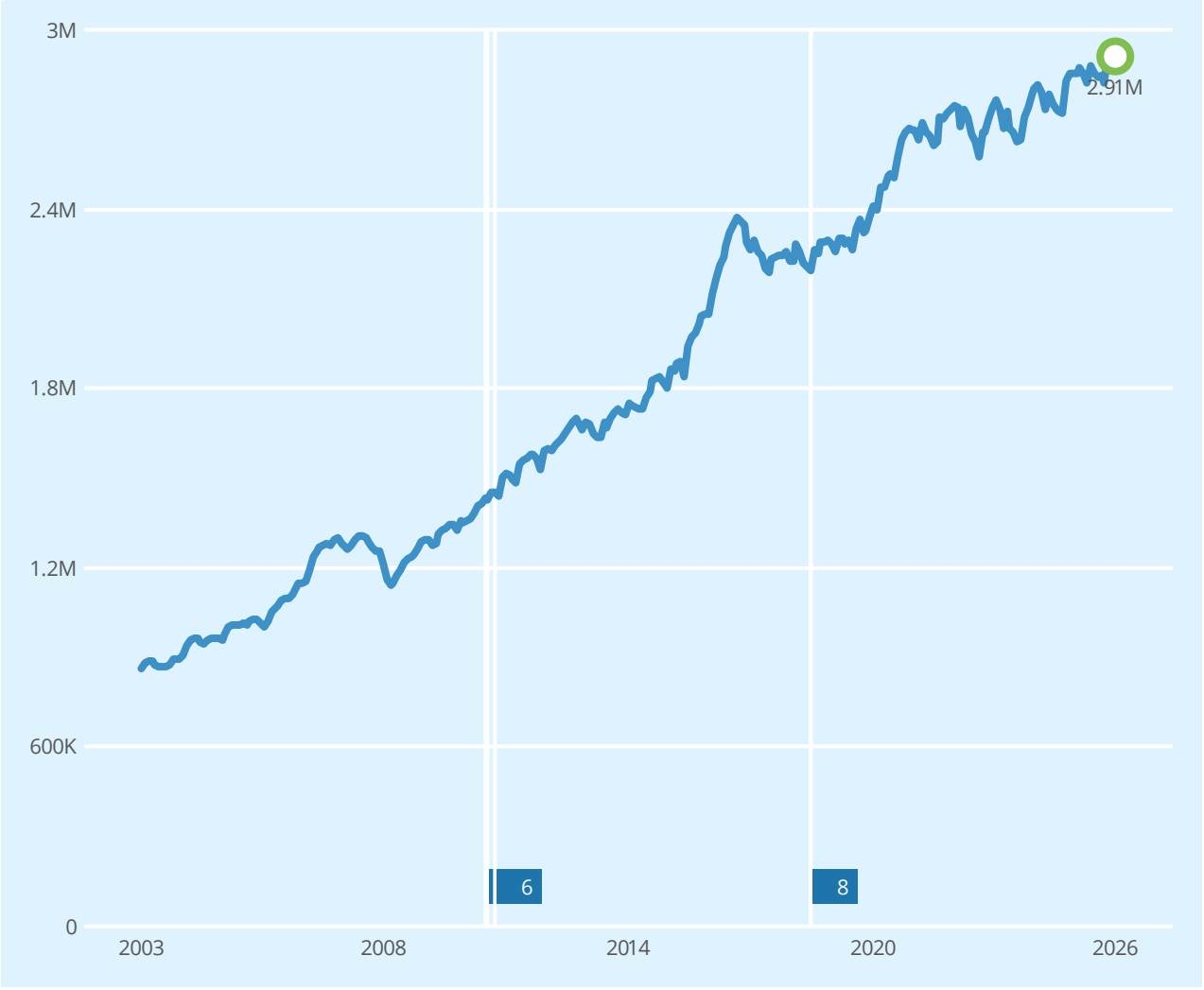
Leiligheten har en romslig, vestvendt balkong med gode solforhold. Badet ble oppgradert i 2019 av borettslaget og holder en moderne standard. Boligen har en god planløsning og fremstår lys og trivelig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SKÅRERÅSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 245 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i SKÅRERÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

3.4M
3 368 000 Prisantydning i snitt
3 343 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 443 LØRENSKOG kommune i snitt siste 6 mnd

45 784 SKÅRERÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

39 863 Skåreråsen 12 Totalpris 2 910 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Bente Høgås	Johnny Bergh

Gateadresse
Skåreråsen 12

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Karla Oline Kristiansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Johnny Bergh

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260105

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Høgås	17b281bf0b6df2199fc4f1f9 39ed55c3cd43de4e	20.03.2026 08:34:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johnny Bergh	f9546f3d29eb7c2788938 93fb2b0a67be9c1b281	20.03.2026 08:18:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260105

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 42
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1287 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YN1542

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

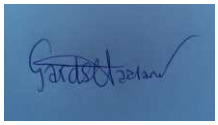
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslaget Skårertoppen II består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog.

Boligblokkene stod ferdig oppført i 1971 og 1972

Fasader ved blokkene er i hovedtrekk uendret, - i årenes løp er det foretatt oppgraderinger med bl.a. bytte av vinduer, inngangsdører ved oppgang, overflatebehandling av dekker ved svalganger og balkonger, heiser, calling / ringeanlegg.

- Etablert ny varmesentral tilkoplet fjernvarme.

- Rehabilitering av garasjeanlegg med katodisk beskyttelse av armerte betongdekker.

- Renovering av våtrom / stigerør for vanntilførsel og avløpsrør i sjakter ved baderom og ved kjøkken
Prosjektet ble utført med byggeledelse fra USBL iflg. opplysning mottatt fra forretningsfører.
Det foreligger brukstillatelse / ferdigattest datert 15.11.2019 (informasjon fra tilsvarende tilstandsrapport).

- Nytt el-skap/sikringsskap
Det foreligger samsvarserklæring, datert 28.mai 2018

Leiligheten er med overflater, faste innredninger på soverom og kjøkken som i hovedsak er fra oppført boligblokk.

- Det er foretatt oppgradering på kjøkken med fornying av fronter, montert tappekran med ettgreps blandebatteri, byttet røropplegg i kjøkkenbenk.
- Det er installert lekkasjevarsling i kjøkkenbenk i forbindelse med renovering av vannrør i sjakt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Flate takkonstruksjoner i betong og trevirke med innvendig fall til avløp/sluk.
- Yttertak med oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskille og leilighetsskillende vegger i betong.
- Yttervegger i armert betong, utvendig med pusset og malte overflater.

Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med platekledning på yttervegger ved balkonger og svalganger.

Vinduer:
- Bygningen har vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.

Dører:
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med vindusfelt, produksjonsår 1995.

Balkong:
- Balkong er utført med støpt dekke.

Fellesarealene har trapper og repos i betong.
- Flislagt gulv på inngangsplan

INNVENDIG Gå til side

Hovedkonstruksjoner med vegger og etasjeskille i armert betong (cellekonstruksjoner)

Overflater i leiligheten

Gulv: Linoleumsbelegg på kjøkken, gang og i stue
Vegg - til vegg teppe i entré og gang med linoleumsbelegg under
Vinylbelegg på soverom

Vegger: Struktur - og tekstiltapet i stue og soverom, malte veggplater på kjøkken og i gang

Himling: Pusset og malt betongflate
Senket himling på baderom med malte plater, innfelte downlights (LED)

Innvendige dører er lette dører av trefinér, dørblad med glatt overflate.
- Dør fra entré til gang og til stue har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Baderom _ Totalrenovering av våtrom ble foretatt i regi av borettslaget i 2018 - 2019

Overflater
- Flislagt gulv med varmekabler
- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater med innfelte downlights (LED)

Utstyr og installasjoner
- Servant med underskap (skuffeseksjon)
- Berøringsfritt blandebatteri (bevegelsessensor)
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Dushjørne med innfellbare dusjvegger
Hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg ved sjakt
- Plastsluk med klemring av stål, synlig membran.
- Mekanisk avtrekk i boligblokken; ventil på vegg ved sjakt

Dokumentasjon for produkter og utførelse av våtromsarbeid anbefales å innhente via styret i borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med opprinnelige skrog, nyere fronter.

- Benkeplate av laminat
- Benkebeslag med oppbrett langs bakvegg
- Oppvaskkum og utslagsvask er av rustfritt stål
- Nyere tappekran med ettgreps blandebatteri

Beskrivelse av eiendommen

- Nyere røropplegg i kjøkkenbenk, klargjort for tilkopling av oppvaskmaskin

Installert system med lekkasjevarsler; WaterGuard
- Kabel med uisolerte punkter er festet på bunnplate i kjøkkenbenk.

Mekanisk avtrekk; ventil på vegg til kanal _ felles vifte i boligblokken

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

I boligblokken er det felles anlegg for oppvarming via fjernvarme
- I leiligheten er det radiatorer i oppholdsrom
- Utstyr og rør er fra opprinnelig oppført boligblokk
- Elektriske varmekabler på baderom.

Ventilasjon
I boligblokken er det kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon

- Tilluft med ventiler i yttervegg på kjøkken og soverom, luftespalter i øvre vinduskarm
- Mekanisk avtrekk med felles vifte, ventiler på kjøkken og baderom

Sanitær
Våtrom er oppgradert / renovert i regi av borettslaget
- Det er installert fordelerskap på baderom med lekkasjevarsler

- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Tappekran på kjøkken med ettgreps blandebatteri
- Berøringsfritt blandebatteri ved servant på baderom
- Dusj med termostatstyrt blandebatteri

Elektro
Sikringsskap er plassert i entré
- Kursoversikt og samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma
- Hovedsikring / overspenningsvern, 32 Amp.
- 6 kurser med automatsikringer / kombiautomater med jordfeilbryter

Brannvern
- Røykvarslere i himling
- Slokkeutstyr med pulverapparat (6 kg.)

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten til borettslaget er med skrånende og kupert terreng
- Planerte og asfalterte fellesområder
- Uteområder med plen og beplantning
- Område for aktiviteter og lekeplass med naturtomt har gjerder langs fortau / gang

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav dersom høyde til terreng er over 10 meter.

Brannvern _ kontroll av pulverapparat / internkontroll i borettslaget.

Radon _ Kart fra ngu angir lav til moderat aktsomhet / forekomst av radon i området på Skåreråsen

_ Leiligheten ligger tre plan over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

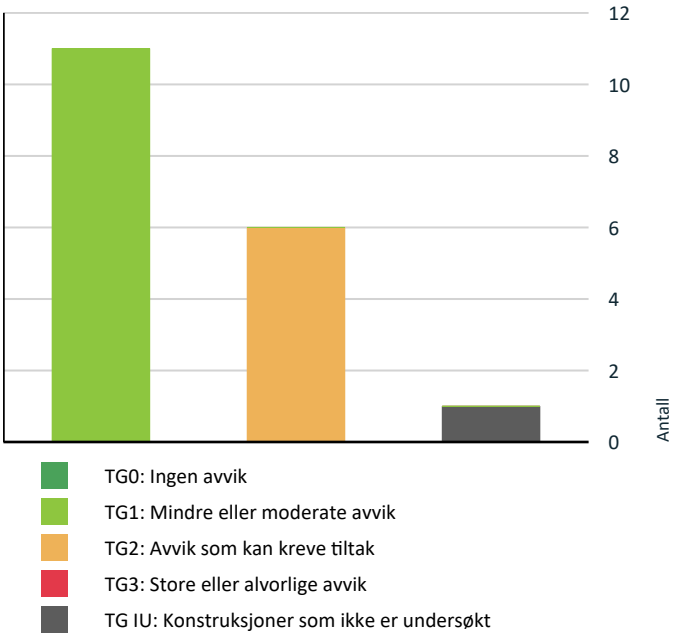
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ved leiligheten som er beskrevet i denne rapporten har opprinnelig romløsning.
- Det er ved tilsvarende rapporter henvist til godkjente og byggemeldte tegninger.

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsvurdering av leilighet er mottatt fra fullmaktshaver av bo etter andelseier.
- Objektet er en blokkleilighet som ligger på Skårer i Lørenskog. Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av leilighet i borettslag.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.
Tilstandsrapporten er utført iht. NorskTakst sine regler, NS3424, NS 3940 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling".

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.
Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket/konstruksjonen.
I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
- Ved besiktigelse av boligen er denne umøblert.
- Skader eller mangler som er skjult bak faste innredninger/skap eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover,
forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Det anbefales at informasjon om vedlikehold av bygningsmassen søkes i tidligere årsberetninger for borettslaget, eller annen dokumentasjon dersom dette finnes. Henvendelser rettes til styret i borettslaget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Eldre inngangsdør; ikke brannklassifisert eller lydisolert

Ved inngangsdøren er det små sår, hakk ved hjørne på dørblad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Høyde på rekkverk er lavere enn dagens krav ved høyde til terreng over 10 meter

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Dørhåndtak ved dør mellom entré og gang er knekt
- Sår ved dørblad på soverom ved balkong

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Sjakter med avløpsrør for hver leilighet er brannsikret

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

Rør og radiatorer er fra oppført boligblokk

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert en liten drypplekkasje ved rørkopling under oppvaskkum.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekst fra gjeldende teknisk forskrift (Tek17) vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Anvendelse
Boliger

Standard
Boligblokken er oppført etter regelverk med byggeforskriften fra 1. august 1969 og bygningslov fra 18. juni 1965.

Vedlikehold
Det har det vært utført totalrenovering av våtrom og sjakter med rørføringer, og byttet innmat i sikringsskap i regi av borettslaget.

Leiligheten inneholder for øvrig opprinnelige bygningsdeler, fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje.
- Det er registrert enkelte små skader og mangler

- Se tekst i sammendrag av utført vedlikehold som det er kjennskap til.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I boligblokken er det vinduer i treramme med 2-lags isolerglass
- Luftespalter i øvre vinduskarm

Teknisk levetid på vinduer avhenger av fabrikant og kvalitet på rammer og glass.

- Vinduer med 2-lags isolerglass har større varmetap enn dagens vindusglass som betegnes som energiglass.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll med åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer og funksjon av beslag ved luftespalter.

Vinduer er 30 år gamle, men tilfredsstiller bygningsdelens funksjon.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tekniske data for vindusglass



Vinduer på soverom ved balkong; 2 åpningsvinduer og 1 fast vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør av tre, dørblad med glatt overflate

Balkongdør med treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre inngangsdør; ikke brannklassifisert eller lydisolert

Ved inngangsdøren er det små sår, hakk ved hjørne på dørblad

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut inngangsdøren.



Eldre inngangsdør _ ikke merket med brannklassifisering eller lydisolert

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt dekke, pusset overflate, med epoksybelegg

Støpte balkongfronter forankret til vegg - og søyle konstruksjon

Pusset og malte overflater

Høyde på rekkverk er målt til 1,0 m

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høyde på rekkverk er lavere enn dagens krav ved høyde til terreng over 10 meter

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Linoleumsbelegg med filtunderlag på kjøkken, gang og i stue.
- Vegg - til vegg teppe i entré og gang festet på linoleumsbelegg
- Vinylbelegg på soverom

Tilstandsrapport

Vegger:
- Struktur - og tekstiltapet i stue og soverom

Himling:
- Pusset og malte betongflater
- Senket himling på baderom med malte plater



Opprinnelig lenoleumsbelegg i flere rom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligblokkens konstruksjon er med støpte etasjeskille.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er lette dører av trefinér, dørblad med glatt overflate, hvitmalte.

Dør fra entré til gang og til stue har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dørhåndtak ved dør mellom entré og gang er knekt
- Sår ved dørblad på soverom ved balkong

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte dørhåndtak



Defekt dørhåndtak ved entré



Skade på dørblad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Totalrenovering av våtrom i regi av borettslaget

- Det anbefales å forespørre om dokumentasjon fra styret eller forretningsfører

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger

- Malte himlingsplater med innfelte downlights

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

- Det er målt tilstrekkelig høydeforskjell fra terskel til sluk

Målte høyder:
- Høyde på terskel = 2,5 cm
- Høyde til himling ved terskel = 2,19 m
- Høyde til himling ved slukrist = 2,21 m
- Fallforhold er 1:100

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring av stål.
- Synlig membran ved klemring / mansjett.

Dokumentasjon for produkter og utførelse av våtromsarbeid anbefales å innhente via styret i borettslaget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Sluk av plast og stål, synlig membran ved klemring.



Dusjhjørne med sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Servant med underskap (skuffeseksjon)
- Berøringsfritt blandebatteri (bevegelsesensor)
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Dushjørne med innfellbare dusjvegger
  Hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boligblokken

- Ventil på vegg ved sjakt

Tilstandsrapport



Test ved avtrekksventil



Tilluft via palte mellom dørblad og terskel

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt hulltaking på vegg i soverom
Måleinstrument: Protimeter MMS 2

- Det er tørr isolasjon og luktfritt mellom veggene.

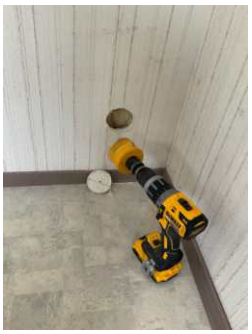
Årstall: 1219 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Normale fuktverdier på platevegg



Normale fuktverdier ved gulv / betongdekke



Hulltaking tilstøtende våtsone på baderom



Normale fuktverdier i vegg mot våtsone på baderom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er med opprinnelige skrog, nyere fronter.

- Benkeplate av laminat

Tilstandsrapport

- Benkebeslag med oppbrett langs bakvegg
- Oppvaskkum og utslagsvask er av rustfritt stål.

- Nyere tappekran med ettgreps blandebatteri
- Nyere røropplegg i kjøkkenbenk, klargjort for tilkopling av oppvaskmaskin

Installert system med lekkasjevarsler; WaterGuard
- Kabel med uisolerte punkter er festet på bunnplate og inn i sjakt med koplinger og stoppekran.

Ved befaring er det ikke hvitevarer på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en liten drypplekkasje ved rørkopling under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sjekke pakning, stramme til kopling.



Avløpsrør under kum.
Magnetventil på vannrør for automatisk stopp av vanntilførsel ved lekkasje.



Strømtilførsel for enhet ved lekkasjesikring (WaterGuard)



Avløpsrør og dreneringsrør ved sjakt



Stoppekraner for vanntilførsel

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk _ felles vifte i boligblokken

- Det anbefales å foreta rens av ventil på kjøkken

_ Innhente informasjon fra borettslaget om det har vært utført rens av kanaler og service av viftemotor.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil på kjøkken _ behov for rens

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er installert fordelerskap på baderom i forbindelse med totalrehabilitering av våtrom og sjakter med rørføringer.

- Varmesentral i boligblokken forsyner leiligheten med varmt forbruksvann

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Overløpsrør _ ført i vegg til lekkasjevarsler på vegg ved siden av toalett



Fordelerskap med sprutdeksel.



Det mangler skjema for med angitt kursfordeling.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

I sjakt er det byttet ut avløpsrør _ opprinnelige støpejern

- Henviser til styret i borettslaget for å innhente dokumentasjon for renoveringsprosjekt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Sjakter med avløpsrør for hver leilighet er brannsikret

Konsekvens/tiltak

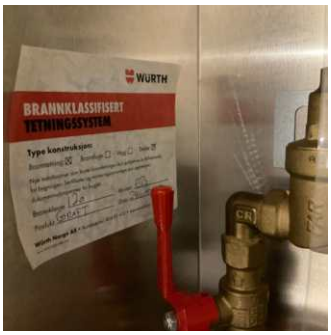
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Andre tiltak:

Informasjon fra vaktmester eller styret i borettslaget om felles avløpsrør for borettslaget



Avløpsrør i kjøkkenbank ført til sjakt med felles stamme for avløp



Brannklassifisering av sjakt på baderom

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligblokken er det kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon

- Tilluft med ventiler i yttervegg på kjøkken og soverom,
luftespalter i øvre vinduskarm

- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom med felles vifte i boligblokken



Avtrekksventil i skap på kjøkken



Avtrekksventil på baderom

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

I boligblokken er det felles anlegg for oppvarming via fjernvarme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av fellesanlegg i boligblokken.

Henviser til styret i borettslaget om informasjon for å få kjennskap til når ble etablert fjernvarme, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

I leiligheten er det radiatorer i oppholdsrom.
- Radiatorer er tilknyttet sentralvarmeanlegg.
Utstyr og rør er fra opprinnelig oppført boligblokk

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Rør og radiatorer er fra oppført boligblokk

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert skader på rør, koplinger eller gods.



Regulering av varme har eldre termostat / blandeventil



Fuktindikator angir normale fuktverdier ved gulv



Stikk-rør fra stigerør i sjakt til radiatorer er fra opprinnelig oppført boligblokk



Det er ikke utvendige skader på rør, koplinger eller radiatorgods.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré

- Det foreligger kursoversikt og samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma

- Hovedsikring / overspenningsvern, 32 Amp.
- 6 kurser med automatsikringer / kombiautomater med jordfeilbryter

Tilstandsrapport

Installert AMS - måler
- Samsvarserklæring er datert 27.06.2018

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.
   1972 Ukjent om det elektriske anlegget er rehabilitert.
   - Det er foretatt oppgradering av innmat i sikringsskap i 2018.

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?
   Ja

   Utførende elektrikerfirma: Partner Elektro AS
   - Byttet innmat i sikringsskap

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 varmtvannsbereder, 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 Ut fra opplysninger ved samsvarserklæringen er det er ikke foretatt utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligblokken.

Generell kommentar

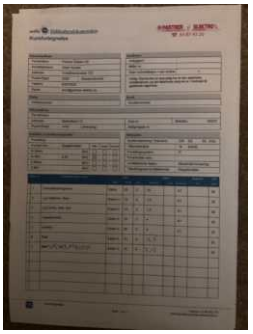
Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.

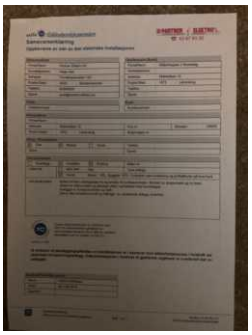
Tilstandsrapport



Innmat med automatsikringer



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring er datert 28. mai 2018

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav dersom høyde til terreng er over 10 meter.

Brannvern _ kontroll av pulverapparat / internkontroll i borettslaget.

Radon _ Kart fra ngu angir lav til moderat aktsomhet / forekomst av radon i området på Skåreråsen
_ Leiligheten ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekst fra gjeldende teknisk forskrift (Tek17) vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Høyde på rekkverk på balkong er målt til 1 m



Kontroll av pulverapprat skulle vært utført i 2022

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

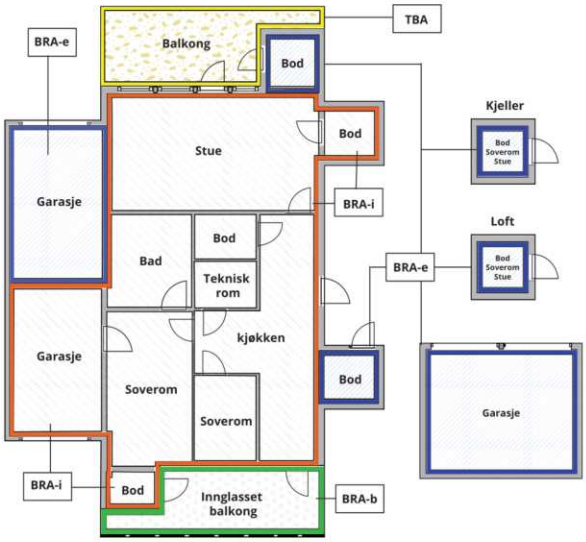
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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.

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73	5		78	13
SUM	**73**	**5**			**13**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, kjøkken, bad, stue, soverom	Bod, bod 2	

Kommentar

Areal er målt på stedet, sammenstilt med tegninger fra tilsvarende leiligheter i borettslaget.
- Bruksareal (BRA-i) av leiligheten er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken.

I leiligheten er takhøyde målt til 2,50 m
- I rom med senket himling (baderom) er takhøyden målt til 2,19 - 2,21 m

Utgang fra stue til balkong som vender mot vest
Balkongen er i full bredde og har støpte skillevegger og balkongfronter _ rømningsluker mot naboleilighet
- Areal av balkongen er oppmålt til ca. 13 m2

På samme plan som leiligheten det felles bodanlegg
- Areal av boden er oppmålt til 3 m2
- Takhøyde i boden er målt til 2,53 m
- Støpt dekke og betonghimling
- Dør og skillevegger er med trepanel

På kjellerplan er det fellesareal med bodanlegg
- Areal av boden er oppmålt til 1,8 m2
- Takhøyde i boden er målt til 2,42 m
- Betongdekke / betonghimling, støpt yttervegg
- Dør og skillevegger er med trepanel

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ved leiligheten som er beskrevet i denne rapporten har opprinnelig romløsning.
- Det er ved tilsvarende rapporter henvist til godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Marit Høgås	93001805

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	42		0	25474.1 m²	Eiendomsregisteret.no	Eiet

Adresse
Skåreråsen 12

Hjemmelshaver
Borettslaget Skårertoppen II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II	950581239	203	Bori _ Boligbyggelaget Romerike	Bo etter Karla Oline Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	30 339	*31.12.2025*	424 685	*31.03.2026*

Kommentar
Opplysning om andelsleilighet er mottatt fra forretningsfører via eiendomsmegler

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken ligger i et familievennlig og sentralt boligområde på Skårer i Lørenskog kommune.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og kollektivtransport.
Gangavstand til Triaden storsenter og Metro senter som inneholder servicetilbud med butikker, spisesteder og mer.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, samt flere idrettsanlegg.
Blant annet finner man flere ballplasser, ishall, golfbane, idrettshall, svømmehall og tennisbane.
Det er turområder i Østmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
- Private veier på borettslagets eiendom til garasjeanlegg, uteparkering og område foran inngangsparti ved blokkene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Reguleringsplaner
Id: 33-4-06
Navn: Skårertoppen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.07.1967

Om tomten

Tomten til borettslaget har skrånende og kupert terreng.
- Planerte og asfalterte fellesområder
- Uteområder med plen og beplantning
- Område for aktiviteter og lekeplass med naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har utvendig parkeringsplasser og garasjeanlegg over 3 plan.
- Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg merket med nr. 203.
- Det er tilrettelagt for å El-bil lading i garasjehuset.

- Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

- Det er planlagt rehabilitering av fasader ved boligblokkene og som ble godkjent ved tidligere GF.
Prosjektet er i planleggingsfasen, detaljer eller økonomien i prosjektet er ikke ferdigstilt.
På Generalforsamling 18.06.2025 ble prosjektet vedtatt utsatt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP 1844502	Fullverdi		

Kommentar

Felles bygningsforsikring for borettslaget.
- Denne dekker også for faste innredninger i hver enkelt leilighet.
- Innboforsikring må tegnes av andelseier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Skifteattest Romerike og Glåmdal Tingrett	28.10.2025	Mottatt dokument fra testamentsfullbyrder 19. mars 2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	Ferdig og signert utgave oversendt torsdag 19. mars 2026 til rekvirent
2	19.03.2026	Redigert tekst om innerdører

For gyldighet på rapporten se forside

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YN1542

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268981**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150695902**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **8 400,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **8 400,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **144,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 460 194 kWh**

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak 1: Oppgr. fasade BORI - 150mm vegger

Rehabilitering av fasader.

Tiltak 2: Oppgradering vinduer og dører - 1,2 W/m2K

Utskifting av vinduer og dører

Tiltak 3: Isolering kaldtloft

Isolering mot kaldtloft

Tiltak 4: Temperaturstyre VVC

Temperaturstyre varmtvannsikrulasjonen

Tiltak 5: Balansert ventilasjon leiligheter

Balansert ventilasjon i boenheter

Tiltak 6: Avtrekksvarmepumpe

Varmegjenvinning av avkastluft med varmepumpe

Tiltak 7: Mengderegulering varmeanlegg

Mengderegulering av varmeanlegg

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (40)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skåreråsen 12	150695902	H0101	0	0	12
Skåreråsen 12	150695902	H0102	0	0	13
Skåreråsen 12	150695902	H0103	0	0	17
Skåreråsen 12	150695902	H0104	0	0	15
Skåreråsen 12	150695902	H0105	0	0	16
Skåreråsen 12	150695902	H0106	0	0	14
Skåreråsen 12	150695902	H0107	0	0	18
Skåreråsen 12	150695902	H0201	0	0	19
Skåreråsen 12	150695902	H0202	0	0	20
Skåreråsen 12	150695902	H0203	0	0	21
Skåreråsen 12	150695902	H0204	0	0	22
Skåreråsen 12	150695902	H0205	0	0	23
Skåreråsen 12	150695902	H0206	0	0	24
Skåreråsen 12	150695902	H0207	0	0	25
Skåreråsen 12	150695902	H0301	0	0	26
Skåreråsen 12	150695902	H0302	0	0	27
Skåreråsen 12	150695902	H0303	0	0	28
Skåreråsen 12	150695902	H0304	0	0	29
Skåreråsen 12	150695902	H0305	0	0	30

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skåreråsen 12	150695902	H0306	0	0	31
Skåreråsen 12	150695902	H0307	0	0	32
Skåreråsen 12	150695902	H0401	0	0	33
Skåreråsen 12	150695902	H0402	0	0	34
Skåreråsen 12	150695902	H0403	0	0	35
Skåreråsen 12	150695902	H0404	0	0	36
Skåreråsen 12	150695902	H0405	0	0	37
Skåreråsen 12	150695902	H0406	0	0	38
Skåreråsen 12	150695902	H0407	0	0	39
Skåreråsen 12	150695902	H0501	0	0	40
Skåreråsen 12	150695902	H0502	0	0	41
Skåreråsen 12	150695902	H0503	0	0	42
Skåreråsen 12	150695902	H0504	0	0	43
Skåreråsen 12	150695902	H0505	0	0	44
Skåreråsen 12	150695902	H0506	0	0	45
Skåreråsen 12	150695902	H0507	0	0	46
Skåreråsen 12	150695902	H0601	0	0	47
Skåreråsen 12	150695902	H0602	0	0	48
Skåreråsen 12	150695902	H0603	0	0	49
Skåreråsen 12	150695902	H0604	0	0	50
Skåreråsen 12	150695902	H0605	0	0	51

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1961
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Sustevo AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Lørenskog
Korreksjonsfaktor	1.26
Årsmiddeltemperatur	5.40 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	11.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	4 201,20 m²
Areal tak	600,00 m²
Areal gulv	530,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 416,30 m²
Oppvarmet BRA	8 400,00 m²
Oppvarmet luftvolum	21 000,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,48 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	1,60 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,86 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	16,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	6,88
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	93,12
		Inndata
Installert effekt		121,31
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		22,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,22 W/(m²·K)
2	Tak	0,11 W/(m²·K)
3	Gulv	0,10 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,34 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,13 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,90 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,06 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,96 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	1,22 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,18 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	169,46	30,30	199,75	0,95	209,52
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	11	36	0,9	38
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	10	0	10	1,0	10
Pumper	6	0	6	1,0	6
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**240**	**41**	**281**	**-**	**293**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år))**
Levert energi	Levert elektrisitet	518 847	62
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	1 941 347	231
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	2 460 194	293
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	2 460 194	293

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	382 623	46
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	136 224	16
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	518 847	62
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	518 847	62

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	58,42	1,00	58,42
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	191,22	0,45	86,05
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	144,47 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	1 213 566,25 kWh

Målt energibruk - Energibærere per år

Energibærer	Årlig energibruk		
	År	Total Levert Energi (kWh)	Netto Levert Energi (kWh)
Fjernvarme	2023	2 422 022,0	
	2024	2 422 022,0	
	2025	2 121 047,0	
Levert elektrisitet	2023	1 800 000,0	
	2024	1 800 000,0	
	2025	1 800 000,0	
Totalt per år			
Totalt	**2023**	**4 222 022,0**	**4 222 022,0**
Totalt	**2024**	**4 222 022,0**	**4 222 022,0**
Totalt	**2025**	**3 921 047,0**	**3 921 047,0**

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERTOPPEN II BORETTSLAG

GJELDENE FRA 09.04.13

Sist oppdatert 04.juni 2018

1. HUSORDENSREGLER

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

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Lek og unødig opphold i foajeer, fellesrom og parkeringshus er ikke tillatt. Lek og ballspill skal skje på dertil anlagte områder.

2.2 Grøntanleggene må behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å legge snarveier gjennom beplantede felt. Sykling er ikke tillatt utenom på veier og gangfelt.

2.3 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til risting av tøy eller sengeklær.

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

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

2.4 Styret kan nekte oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner o.l. på balkonger og svalganger.

2.5 Dører til kjeller, fellesrom o.l. skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

2.7 Sportsboder i kjeller er beregnet på sykler, ski etc.
Hensatte gjenstander alle andre steder i fellesrom og på borettslagets felleseiendom blir å betrakte som skrap, og som uten varsel, vil bli fjernet.

2.8 Balkonger, svalganger og vindeltrapp er brannrømmingsveier, og må ikke sperres av husgeråd, blomsterkasser eller annet.

2.9 Det er bare vifte med kullfilter som er lov å bruke i borettslaget. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte til ventilasjonsvifte eller ut gjennom veggen. Det er heller ikke lov å sette opp elektrisk vifte på badet. Feil bruk av vifte ødelegger ventilasjonen og gir problemer til nabo opp eller ned, og det gir fukt – og muggskader i egen leilighet.

3. PARKERING

3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.

3.2 Borettshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.

3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.

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

Parkering på merkede plasser for bevegelseshemmede krever at dispensasjon fra trygdekontoret er plassert godt synlig fra frontruten.

3.4 Ulovlig parkerte kjøretøyer representerer en fare for alle beboere i laget og vil bli ilagt kontrollavgift på kr. 700, og kan også bli borttauet uten varsel. Vi opplyser at rekvirert kranbil belastet eier av kjøretøyet. Kjøretøyet vil forbli i

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

3.5 Stopp for av- og pålessing på områder nevnt i § 3.3 er tillatt, forutsatt at parkeringslys er tent og at det er aktivitet ved kjøretøyet samt at stans ikke overstiger 15 minutter. Ved inn- og utflytting gis det dispensasjon fra 15 minutters reglen forutsatt at dispensasjon ligger godt synlig. Dispensasjon fåes ved henvendelse til styret eller vaktmester.

3.6 Gjesteparkeringen kan benyttes av beboer som disponerer bil som ikke fysisk kan parkeres i parkeringshuset.

En forutsetning for slik parkering er imidlertid at vedkommende gir melding til styret om forholdet.

3.7 Beboere kan benytte gjesteparkeringen fritt mellom kl. 8.00 - 16.00, mandag til fredag.

3.8 All annen parkering på gjesteparkeringen enn den som er nevnt i § 3.6 og § 3.7 vil bli ansett som ulovlig parkering og borttauing kan skje uten varsel.

3.9 Større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Det også forbud mot å:

- benytte parkeringsplassene så vel ute som inne til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhengere.

- benytte parkeringsplassene til annen opplagring.

- hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

4. SØPPEL

4.1 Søppelsjakten skal kun benyttes til tørt, og godt innpakket, husholdningsavfall. Søppelet skal pakkes godt inn i små pakker eller poser.

Det er ikke tillatt å kaste lett antennelige ting eller oljeavfall i sjakten

4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.

Benytt glass- og papircontainerne.

4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle forretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.

4.4 Større ting som kastes må plasseres i container ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.

5. DYREHOLD

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

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

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

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

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

Unntaket gjelder ikke førerhund..

5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.

5.3 Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Ekskrementer etter borettshaverens dyr må straks fjernes.

5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.

5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.

5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

en klage er berettiget.
På anmodning fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

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

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

5.8 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun ett dyr pr. leilighet. Om ønsket utvidelse av denne må det søkes spesielt til styret.

5.9 Etter spesiell søknad kan det gis dispensasjon for at hunder kan nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.
Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr.

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

6. VASK AV TRAPP/HEIS OG HEISROM

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

Vask foregår etter oppsatte vaskelister.

6.2 Vask skal foretas en gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag.

6.3 Plikt til å foreta vasking betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på bestemmelsene blir å betrakte som vesentlig mislighold.

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

Vaktmester, styret og vararepresentanter har styrets fullmakt til å

påse at husordensreglene blir fulgt.

7.2 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

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

Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fojaéene i hver blokk.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

Dette oppslag må ikke fjernes!!

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog 23.05.25

Styret for Borettslaget Skårertoppen II

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

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styrehonorar holdes uendret på kr. 250 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Fra styret: Fasaderehabilitering

Bakgrunn.

Betongfasadene med svalganger og balkonger i Skårertoppen 2 borettslag bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Det er påvist mye skader og det er helt nødvendig å gjøre tiltak for å bevare byggene.
Byggene er fra 1972 med datidens standard. Leilighetene er dårlig isolert og trekkfulle.
Det ble for 2 år siden hugget ned over 150kg. løs betong, og vi ser at betongen har blitt mye dårligere bare på de siste 2 årene.

Styret har derfor de siste årene jobbet mot en fasaderehabilitering.
Dette har det vært informert om på beboermøter og generalforsamlinger, og det har blitt vedtatt at styret skulle jobbe videre med dette.
Styret har engasjert USBL Prosjekt til å bistå borettslaget med dette.
Ødegaard & Lund har vært engasjert for å vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for å bevare betongkonstruksjonen.

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

Kort oppsummert er tiltakene følgende:

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

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

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

Alternativ 1 fult prosjekt:

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

I dette budsjettet er det medtatt

- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

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

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

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

Alternativ 2 kun betong:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
  - Finansiering
  - Kommunale avgifter / gebyrer
  - Møtehonorarer m.m

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

Lørenskog kommune gir ikke tilskudd. Med denne løsningen får vi ikke ENOVA støtte (10 000 000,-) og det vil ikke komme noen besparelser på energiforbruket.
Prisbesparelsen mellom forslag nr 1 og nr 2 er i praksis ca 200,- pr måned (pr andel)

Fremdrift - mulig videre saksgang og planlegging.

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens forslag:

Alle punkter presenteres av valgkomité på møtet.

Skårertoppen II Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget:

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

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

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:
EHF: Org.nr:950581239
Fakturadresse epost: 950581239@bori.no
Postboks 323 2001 Lillestrøm

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

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

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Borettslagets styre har egen postkasse i hver foaje.

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

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

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjører.
Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96
Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

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

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

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

F Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Parkering

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

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
27 gjesteparkeringsplasser
40 utleieplasser ute
4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede
1 gjesteparkering for funksjonshemmede

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

Nøkler/Adgangskort

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

Bruksoverlating

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

Brannsikringsutstyr

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

Kabel-TV

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

4. STYRETS ARBEID

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

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

Av større saker kan nevnes:

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

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

5. REGNSKAPET FOR 2024

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

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

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

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

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

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

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer:

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

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

Kommunale avgifter

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

Finanskostnader

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

Godkjent av styret, den 26.mai 2025.

Borettslaget Skårertoppen Ii

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårertoppen Ii
Alle beløp i NOK

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

Borettslaget Skårertoppen Ii

Aslaug Renate Sørskogen
Styrets leder

Odd Ravn
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Gunn Elisabeth Tangen
Styremedlem

Aina Marie Sande
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

Note 10 Driftskostnader

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

Note 11 Andre driftskostnader

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

Note 12 Anleggsmidler

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

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

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

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

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

Note 13 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	45 631	14 365
Sum skattetrekkonto	**45 631**	**14 365**

Note 14 Andelskapital

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

Note 15 Opptjent egenkapital

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

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

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 17 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2022	101 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 046 057	
Nedbetalt i år	91 953 943	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2048		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-91 072 985	
Nedbetalt i år	635 207	
Lånesaldo 31.12		90 437 778
Beregnet innfrielsesdato: 09.01.2051		
Sum langsiktig gjeld		**90 437 778**

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

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

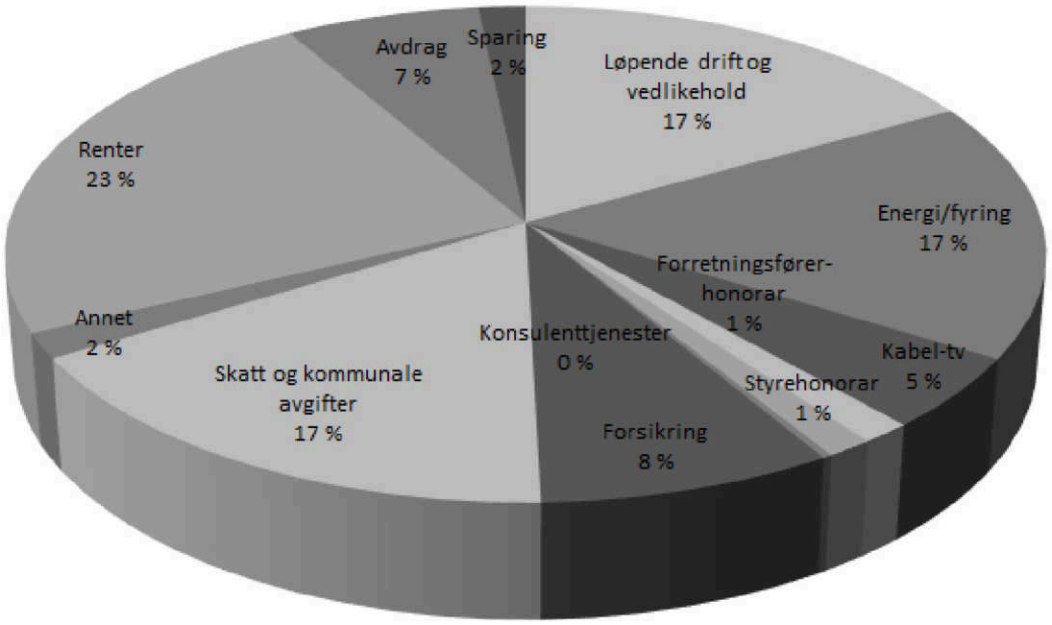
Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 21 Disponible midler

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



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

21 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Bakke, Merethe	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Bakke, Merethe

Navn	Dato
Ravn, Odd	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Ravn, Odd

Navn	Dato
Sande, Aina Marie	**2025-05-05**

Identifikasjon

bankID Sande, Aina Marie

Navn	Dato
Sørskogen, Renate	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Sørskogen, Renate

Navn	Dato
Tangen, Gunn Elisabeth	**2025-05-05**

Identifikasjon

bankID Tangen, Gunn Elisabeth

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen Ii

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

13.05.2025 22:49:16

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

NAVNESEDDEL

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

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Leil.nr.: .....

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir .....
(navn)

fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

.....

den .....

Leilighetsnummer: .....

.....
(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

P R O T O K O L L

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

Møtet ble åpnet av: Willy Midtbø

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø og Mariya Oug

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

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

Vedtak:

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

Mariya Oug ble valgt til sekretær.

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

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

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

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

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

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Styrehonorar: kr 250 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG: Fasaderehabilitering

Alternativ 1 fult prosjekt:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 195.502.721, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader

Alternativ 2 kun betong:
Det er satt opp et totalbudsjett for arbeidene basert på forhandlet kontraktsum av **januar 2025** etter tilbudskonkurranse på kr. 170.000.000, - inkl mva.

I dette budsjettet er det medtatt
- Entreprisekostnad
- Uforutsett
- Prosjektledelse og konsulenter
- Styrets kostnader
  - Finansiering
  - Kommunale avgifter / gebyrer
  - Møtehonorarer m.m

Alternativ 3:

Under selve møtet ble det fremmet et benkeforslag, presentert som Alternativ 3, som følge av: Saken utsettes for nærmere utredning.
Generalforsamlingen mener at det trengs mer utfyllende og grundig informasjon før det tas stilling til et så omfattende prosjekt. Saken utsettes derfor inntil prosjektleder og styret legger frem en mer helhetlig og detaljert fremstilling av prosjektet.

Vedtak: Flertall stemmer for Alternativ 3 (64 stemmer)

(31 stemmer for Alternativ 2)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

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

D) Valg av valgkomité for 1 år

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

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

Valgkomiteens innstilling ble presentert for generalforsamlingen.
Kandidatene trakk seg imidlertid før selve avstemmingen, og det ble derfor ikke gjennomført valg. Saken ble utsatt.
Da den sittende valgkomiteen ikke ønsket å stille til gjenvalg, ble det valgt fire nye medlemmer til en ny valgkomité. Disse har påtatt seg ansvaret for å finne kandidater til styreverv, som skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Protokollen undertegnes av:

Stian Kopperud /s/ Oddveig Olsen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025

Sted: Møte vil bli avholdt på garasjetaket. Ta med stol og paraply ved behov
114 av 208 mulige stemmegivere var representert.
102 deltok fysisk, 12 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 101 stemmer

> "Jan Petter Winther fra BORI BBL velges til møteleder. Nina Mathisen og Maria Knædal signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 101
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen vedtok i sitt møte den 02.07.2025 at kandidatene til styreverv får anledning til å presentere seg selv. Beboerne vil også få mulighet til å stille spørsmål til hver enkelt kandidat.

Styreleder (2 år)

Fredrik Sagvik Blomberg Valgt

Totalt antall stemmer: 103

Styremedlem (2 år) (4 posisjoner)

Kristian Eide	1. valg
Daniel Lambert	2. valg
Merethe Bakke	3. valg
Joel Kolomoni Dumonoko	4. valg

Totalt antall stemmer: 90

Varamedlem (1 år) (4 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen	1. valg
Maria Knædal	2. valg
Vegar Østby	3. valg
Abdul Kadir Warsame	4. valg

Totalt antall stemmer: 79

Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

BBL Delegat (1 år) (5 posisjoner)

Fredrik Sagvik	1. valg
Daniel Lambert	2. valg
Kristin Eide	3. valg
Joel Kolomoni	4. valg
Merethe Bakke	5. valg

Totalt antall stemmer: 96

BBL Varadelegat (1 år) (5 posisjoner)

Gunn Elisabeth Tangen	1. valg
Kajeethan Velupillai	2. valg
Maria Knædal	3. valg
Vegard Østby	4. valg
Antony Wolff	5. valg

Totalt antall stemmer: 76

Ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Winther, Jan Petter	**2025-08-25**

Identifikasjon

bankID Winther, Jan Petter

Navn	Dato
Mathisen, Nina	**2025-08-25**

Identifikasjon

bankID Mathisen, Nina

Navn	Dato
Knædal, Maria Therese	**2025-08-25**

Identifikasjon

bankID Knædal, Maria Therese

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2025 for Borettslaget Skårertoppen II.

Møtested: Møte vil bli avholdt på garasjetaket. Ta med stol og paraply ved behov.
Tid: kl. 18:30

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen, som ble opprettet under generalforsamlingen den 18.06.2025, har nå levert en liste med kandidater til styreverv.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme. Vi ønsker til å presisere at alle oppfordres til å ta med mobiltelefon for å kunne avgi stemme digitalt.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Personvalg
Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Petter Winther fra BORI BBL velges til møteleder. Nina Mathisen og Maria Knædal signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Personvalg

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak om å utsette sak 6 – personvalg – innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling med formål å gjennomføre valg av nytt styre.

Valgkomiteen vedtok i sitt møte den 02.07.2025 at kandidatene til styreverv får anledning til å presentere seg selv. Beboerne vil også få mulighet til å stille spørsmål til hver enkelt kandidat.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Fredrik Sagvik Blomberg
- Kajeethan Velupillai
- Vegar Østby

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Fredrik Sagvik Blomberg
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristian Eide
- Joel Kolomoni Dumonoko
- Vegar Østby
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Daniel Lambert
- Kristian Eide
- Joel Kolomoni Dumonoko
- Vegar Østby
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame

- Maria Knædal

Sak 3: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **BBL Delegat (1 år)**:

- Fredrik Sagvik
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristin Eide
- Vegard Østby
- Joel Kolomoni
- Antony Wolff
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

Kandidater til **BBL Varadelegat (1 år)** :

- Fredrik Sagvik
- Kajeethan Velupillai
- Daniel Lambert
- Kristin Eide
- Vegard Østby
- Joel Kolomoni
- Antony Wolff
- Merethe Bakke
- Gunn Elisabeth Tangen
- Abdul Kadir Warsame
- Maria Knædal

021 Borettslaget Skårertoppen II

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 24.09.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 91 stemmer

> "Styreleder velges til møteleder. Daniel Lambert- Nielsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 106

Blanke stemmegivere: 11 (telles ikke)

Sak 2: Vedtektsendring

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

På bakgrunn av nye valget av styret ønsker vi at selve prosessen av å drive et borettslag og et styre skal gjøre på den mest profesjonelle og praktiske måte. Vi kommer derfor nå til å foreslå et vedtekt endring av vedtektene våre. Vi ønsker å bytte det til borettslag styre skal være 3 til 5 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.
Grunnen til det er at det gjør prosessen mye ryddigere hvis en iløpet av den perioden de skal sitte plutselig av helse eller andre personlige grunner velger å måtte trekke seg. Da slipper man en ny prosess hvor alle i borettslaget må møtes til nok et ekstra møte og styre slipper mange runder med ny registrering osv. En slik løsning vil også gi fleksibilitet, slik at styret kan reduseres i perioder med lav aktivitet og utvides i år med større arbeidsmengde.

Forslag:
Vedtektene §8-1 ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer¨ endres til ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 - 5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer¨.

Innsenders forslag - 70 stemmer

> §8-1 endres til ¨Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 - 5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer¨.

Mot: 43 stemmer

Totalt antall stemmer: 113

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Ekstraordinær generalforsamling 24.09.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lambert-Nielsen, Daniel	**2025-09-24**	**Sagvik, Fredrik Teddy**	**2025-09-24**

Identifikasjon

bankID Lambert-Nielsen, Daniel

Identifikasjon

bankID Sagvik, Fredrik Teddy

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II torsdag 13. februar 2025 på Fjellhamar skole

Valg av møteleder

Odd Ravn

Valg av sekretær

Aina M. Sande

Valg av tellekorps

Gazmed Xhaferi og Vera Gran Vangol

Valg av protokollunderskrivere

Thomas Hartman Nilsen, Randi Østby, Kenneth Golder, Precious Nathaniel

Styrets forslag til ekstraordinær generalforsamling

Styret tillates å skrive kontrakt med DVS Entreprenør om betongrehabilitering og fasaderehabilitering slik det er framforhandlet. I finansieringen inngår støtte fra Enova til energieffektivisering med kr. 10 000 000. Prosjektet krever et låneopptak på kr. 190 000 000. Med beregnet energieffektivisering er endelig økning i fellesutgifter beregnet til:

Med en rente på 5,6% Kr. 3 994

Med en rente på 4,5% Kr. 3 307

Opptelling

For 60

Mot 88

Forslaget falt.

Odd Ravn
Merethe Bakke
Anne-L-Nielsen
Gunn Tangen
Aina M Sande

Vedtekter
for
Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967
og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skårertoppen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to (2) år. For de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

4. februar 1972.

AL/wl

Østlandske ingeniør- gg entreprenørforretning
v/ herr R. Kjeldsen

1472 FJELLHAMAR

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

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:

Lørenskog Boligbyggelag.
Brannvesenet.
Rørleggerkontrollen.

95
113
208

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/5538 - 8

Ansvarlig søker
Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Tiltakshaver
Skårertoppen 1 Borettslag
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Skåreråsen 16	101	42			150695910

Tiltak: Våtromsmodernisering og rørfornyelse
Tiltakstype: Reparasjon, Bygningsteknisk installasjon
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
05.12.2019	673/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 15.11.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Sted Lørenskog
Dato 05.12.2019

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Ole Kristian Mørch Andersen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Lørenskog kommune

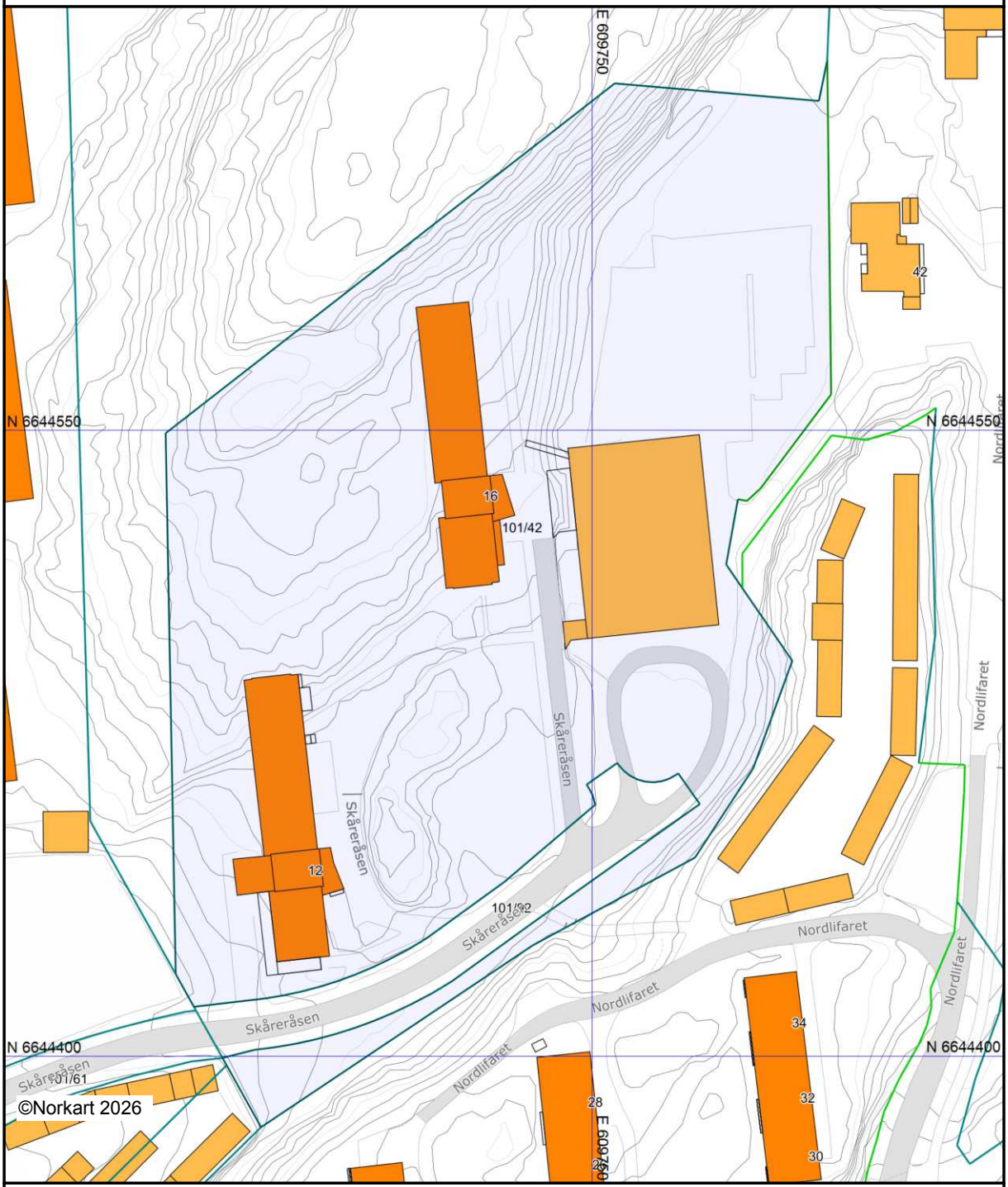
Grunnkart

Eiendom: 101/42
Adresse: Skåreråsen 16
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

AL/kg

20.desember 197

Østlandske ingeniør og entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1472 FJELLHAMAR.

AD: SKÅRERTOPPEN. GNR. 101. BNR. 25. PARKERINGSHUS.
BRUKSTILLATELSE.

Det bevidnes herved at nyoppført parkeringshus i 3 etasjer for tilsammen 210 biler nå er ferdig oppført og tatt i bruk.

Garasjeplassene tilhører leilighetene i høyblokker på gnr. 104 bnr. 42.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:
Lørenskog Boligbyggelag,
Brannvesenet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skåreråsen 12, 1473 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 42, andelsnr. 21 i SKÅRERTOPPEN 2 BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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