

# Skåreråsen 12

SKÅRER

notar



Prisantydning Kr. 2 890 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 73/86 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Skåreråsen 12

Lys og attraktiv 3-roms leilighet med fin utsikt|  
Balkong på 13 kvm og garasjeplass| Heis | VV &  
fyring inkl.| Sentralt

Adresse	Skåreråsen 12 1473 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld	Kr 423 228,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 3 323 218,-
Fellesutgifter	Kr 8 715,-
BRA-i/BRA Total	73/86 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1972
Soverom	2
Etasje	2

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en lys og attraktiv 3-roms andelsleilighet på populære Skåreråsen i Lørenskog.

Leiligheten har en praktisk planløsning. De fleste overflater er oppusset med nye gulv og malte slette flater. Kjøkkenet ble oppgradert i 2026, mens badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 13 kvm som byr på flott utsikt. Garasjeplass i parkeringshus medfølger.

Borettslaget tilbyr blant annet treningsrom for beboerne samt et pent og rimelig utleielokale til ulike arrangementer.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til offentlig transport, skoler, barnehager, butikker og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Velkommen til visning

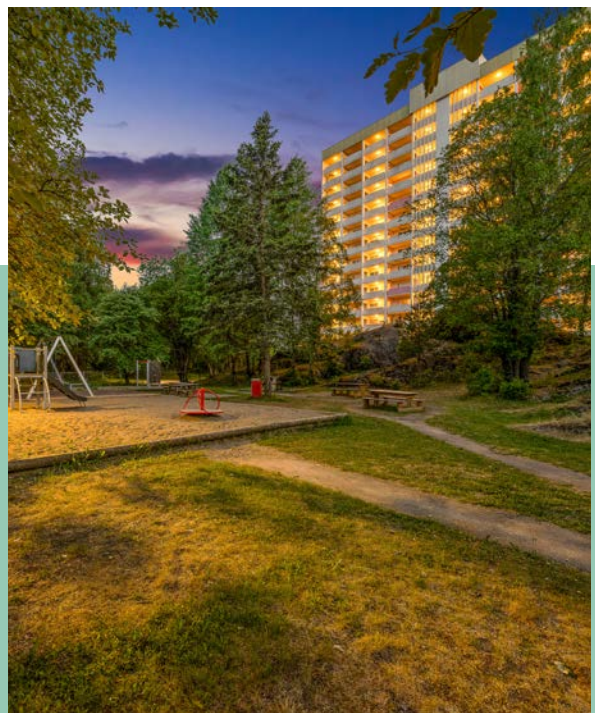
## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	28
Vedlegg	30
Budgivning	97

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



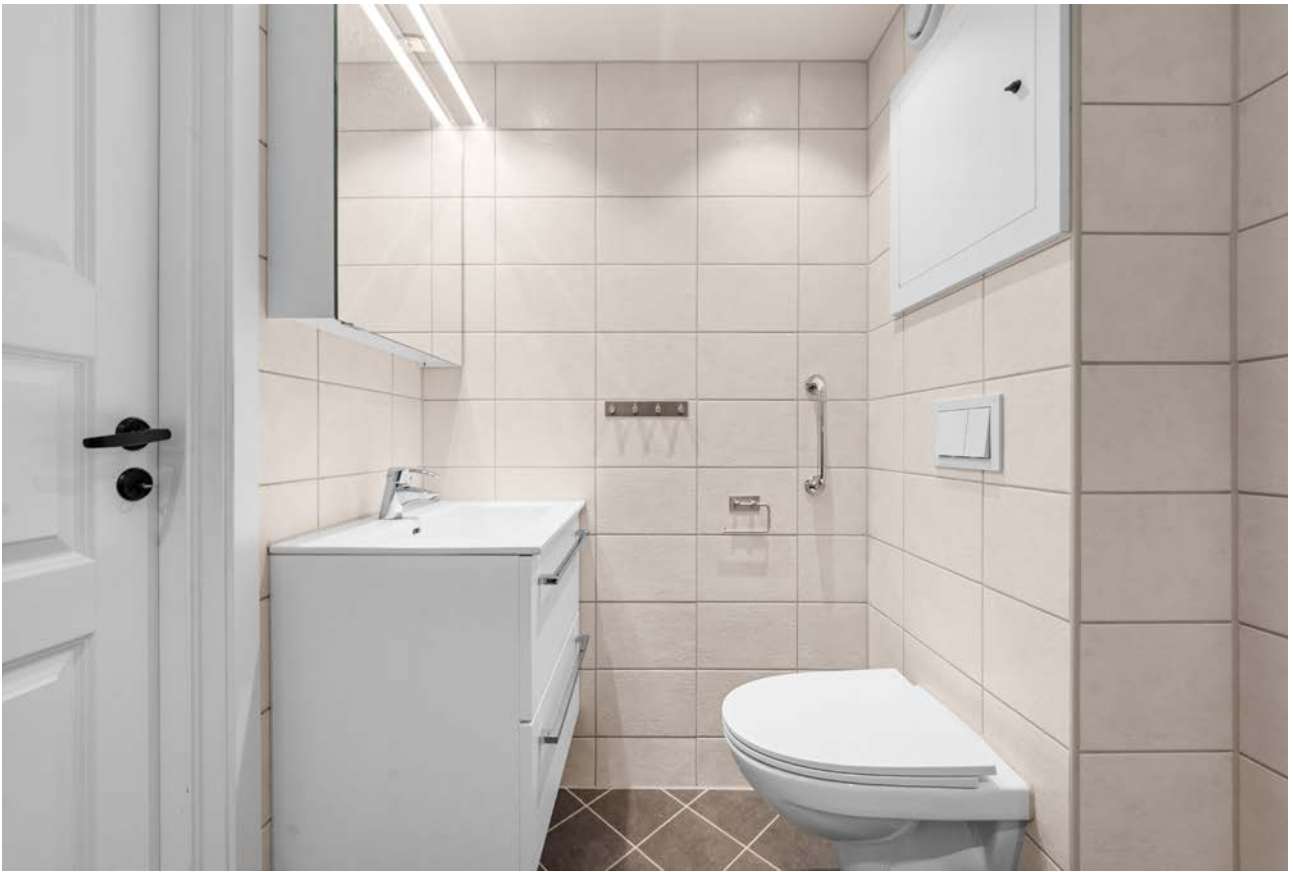
















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt, barnevennlig og sentralt boligområde på Skårer i Lørenskog kommune. I tillegg har man kort vei til alle fasiliteter i sentrum, samt flotte turmuligheter i både skog og mark.

Boligen er beliggende i et sentralt og meget attraktivt boligområde som har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, marka og diverse servicetilbud.

Kort vei til fotballbane, lekeplass, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. I tillegg kun ca. 10 min gange til nærliggende skogsarealer. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. I tillegg har Losby Golfklubb et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Ved Lørenskog stasjon ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken vil ha et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppelheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Langvannet er en populær badeplass på sommerstid. Her er det egen liten sandstrand og flotte grøntarealer hvor man kan nyte varme sommerdager. For de turinteresserte er det også en flott tursti rundt hele Langvannet. På nedsiden av Rådhusplassen mot Langvannet er det flotte uteområder med bl.a. volleyballbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Triaden og Rema 1000. Fra leiligheten er det gangavstand til både Lørenskog Storsenter Triaden og Metro Senter. Her finner man et rikt utvalg av forretninger, kaféer og restauranter.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG

### OPPDRAGSNUMMER

23-0084/26

### SELGER

Mussie Hamednaka Amar

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 101, bruksnummer 42, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 13 i Skårertoppen 2 Borettslag med orgnr.: 950581239 i Lørenskog kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selger kjøpte leiligheten i år og har derfor ikke oversikt over hva strømforbruken var i 2025.

### TOMT

Eiet tomt på 25.474 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 27.05.2026. utført av Aleksander Olsen.

### BYGGEÅR

1972

### BYGGEMÅTE

Eiendommen er en boligblokk oppført i 1972.

Bygget er fundamentert med en støpt søle på antatt faste masser.

Ytterveggene er konstruert i betong, med en utvendig fasade kledd i malt betong.

Takkonstruksjonen er et flatt tak, tekket med takfolie eller et lignende materiale.

Etasjeskillene i bygget er av betong.

Vinduene er malte og har isolerglass fra byggeåret. Balkongdøren er en malt dør med 2-lags isolerglass fra 1995, og ytterdøren er en malt dør av eldre årstall.

Leiligheten har en balkong med utgang fra stuen. Dekket på balkongen er av betong, belagt med treheller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

· Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Kjøkken - Overflater og innredning - avvik

Avvik: · Det er avvik:

Integrert kjøøl og frys stemmer ikke med inndeling av skapfront og må gjøres om.

- Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom med manglende/reduisert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske Installasjoner - Varmesentral

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Elektrisk anlegg:

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske arbeidet, dokumentasjon på nylige installeringer.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja, kun av faglært. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. Skårertoppen borettslag.

Punkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, i regi av borettslaget.

Punkt 2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Ja, borettslaget har byggemeldt arbeidet.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Borettslaget skal i gang nå i sommer med et fasaderehabiliterings prosjekt til 167millioner. Dette vill fornye byggene utvendig og ha effekt på inn klima ved nye dører og vinduer. Nye heiser og oppgradering av brannsystemer kommer og på plass. Det vil bli en gradvis økning på ca 2000kr pga dette prosjektet.

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Fabrikkmalt slette innerdører fra 2026.
- Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
- Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Laminat. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

2019:

- Bad fra 2019 oppusset i regi av borettslaget.
- Vannrør av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023–2035.

Eiendommen omfattes også av områdereguleringsplanen «Åsen og Løkenåsen skoler» (Plan-ID 2022006), vedtatt 29.10.2025. Planen legger til rette for blant annet utvidelse av Åsen og Løkenåsen skoler, etablering av ny flerbrukshall, nytt parkeringsanlegg samt oppgradering av gang- og sykkelforbindelser i området.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser og eventuelle fremtidige utviklingsplaner for området. Planopplysninger og reguleringsbestemmelser er tilgjengelige hos Lørenskog kommune.

## **OPPVARMING**

Boligen har sentralfyr som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via radiatorer, som er av eldre modell. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

## **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Internett og kabel-TV er inkludert i felleskostnadene og leveres av Telia.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Alle leiligheter har en innvendig parkeringsplass i P-hus samt mulighet til å leie flere plasser ute ved behov. Det er en stor gjesteparkering og hustingparkering utenfor.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Det er gangavstand til flere barnehager. Skårerungen barnehage og Løkenåsen barnehage ligger begge 700m unna.

## **SKOLEKRETS**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskolene Åsen skole og Benterud skole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Løkenåsen skole. Det er også kort vei Lørenskog og Mailand videregående skole, samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet – Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

## **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Nærmeste bussholdeplass er Skåreråsen som ligger omtrent 300m fra leiligheten. Hanaborg stasjon ligger omtrent 3,5 km unna der lokaltoget går innover til Oslo og til Lillestrøm. Det er gåavstand til Lørenskog bussterminal som fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo bussterminal og Lillestrøm.

## **ADGANG TIL UTLIEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger brukstillatelse for Skåreråsen 12 og 16 datert 20.12.1972.

Det foreligger brukstillatelse for parkeringshus for Skåreråsen gnr. 101. bnr. 25. datert 20.12.1972.

Det foreligger ferdigattest for våtromsmodernisering og rørfornyelse for Skåreråsen 12 gnr. 101 bnr. 42 datert 05.12.2019.

Det gjøres oppmerksom på at innglassingen av balkongen etter all sannsynlighet vil bli fjernet i forbindelse med fremtidig fasaderehabilitering, da innglassingen ikke er søkt og godkjent av kommunen. Det foreligger per i dag ikke pålegg fra kommunen om fjerning av innglassingen.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

20.12.1972.

## **INNHold**

2.etasje: Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken.

Det medfølger to boder, én i kjeller og én i 2. etasje.

## **STANDARD**

### **ENTRÉ/GANG**

En lys og innbydende entré med moderne fargevalg og lyst gulv. Entréen har god plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko, og gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk av boligen.

Entréen fungerer som et sentralt bindeledd mellom boligens ulike rom og gir en funksjonell og oversiktlig adkomst til resten av leiligheten.

### **STUE**

Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Moderne downlights er integrert i en nedsenket himlingskasse langs veggene, noe som gir et stilrent uttrykk og behagelig belysning. Den dekorative spileveggen tilfører rommet et eksklusivt preg og skaper en lun atmosfære, men lyse overflater og gjennomgående gulv bidrar til et moderne og harmonisk helhetsinntrykk. Fra stuen er det direkte utgang til den store, overbygde balkongen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

### **BALKONG**

Leiligheten har en romslig balkong på ca. 13 kvm med flott utsyn over nærområdet og gode solforhold. Balkongen har god plass til både sittegruppe, spisebord og beplantning, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Den overbygde utformingen gjør uteplassen lun og skjermet, samtidig som markise gir ekstra solavskjerming på varme dager.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har moderne IKEA-innredning fra 2026 med slette, lyse fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen er oppført i praktisk U-form og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Benkeplatene er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp - Over kokesonen er det montert ventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk. Komfyrvakt er plassert i ventilatorskapet. Når det gjelder hvitevarer, er det ny ovn (fortsett upakket, synlig), ny luftavtrekker, ny topp kokeplate, brukt kjøleskap og oppvaskemaskin. Rommet fremstår lyst og innbydende med god arbeidsflate og en funksjonell planløsning som legger til rette for både matlaging og hverdagsbruk.

## BAD/WC/VASKEROM

Flislagt bad oppusset i 2019 i regi av borettslaget. Badet har tidløse materialvalg med fliser på gulv og vegger, samt behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av heldekkende servant på underskap med god oppbevaringsplass, speilskap med integrert belysning og vegghengt klosett. Dusjsonen er utstyrt med dusjvegger i herdet glass. Det er videre opplegg for vaskemaskin, og rommet har mekanisk avtrekk som bidrar til et godt inneklima.

## SOVEROM/GARDEROBE

### Soverom 1

Romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Rommet har en rolig beliggenhet og byr på gode innredningsmuligheter, enten man ønsker ekstra oppbevaring, hjemmekontorplass eller en liten sittegruppe.

### Soverom 2

Lyst og trivelig soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, skrivepult og oppbevaringsmøbler. Vinduet gir godt med dagslys og bidrar til en behagelig romfølelse.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

## HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

## INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 73 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken

BRA-b: 13 m<sup>2</sup> Balkong

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

Det medfølger 2 stk bod iht. eiers opplysninger, 1 i kjeller og 1 i 2.etg. Bod er ikke målt opp grunnet manglende tilkomst. Eier vil opplyse om størrelse ved henvendelse.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 890 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 8 715,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, v.vann og fyring, felles bygningsforsikring, Kabel-TV og internett, betjening av andel fellesgjeld, vaktmester, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar.

Herav:

Felleskostnader kr 5 731

Garasje og vedlikehold kr 400

Søppelhåndtering kr 100

Stipulerte avdrag kr 739

Stipulerte rentekostnader kr 1745

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er ikke opplyst. Selger overtok eiendommen i 2026 og har ikke mottatt skattemessig formuesverdi for boligen. Interessenter henvises til Skatteetatens beregningsmodell for nærmere informasjon om eventuell formuesverdi.

### OMKOSTNINGER

kr. 2 890 000,- (Prisantydning)

kr. 423 228,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 313 228,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 323 218,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

3222/101/42:

30.09.1971 - Dokumentnr: 4794 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:109 Bnr:2

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0230 Gnr:109 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

28.11.1970 - Dokumentnr: 6078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:25

SKYLDELINGS-FORRETNING

10.12.1982 - Dokumentnr: 8325 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:101 Bnr:92

SKYLDELINGS-FORRETNING

21.12.2009 - Dokumentnr: 983764 - Grensejustering

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gnr. 202 bnr. 61

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2011 - Dokumentnr: 104943 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0230 Gnr:109 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 470164 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 163159 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:42

#### **GRUNNBOKSDATO**

27.05.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring

#### **POLISENUMMER**

SP1844502

#### **OM BORETTSLAGET**

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16.  
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjørere.  
Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale.

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2019.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 423 228,- pr. 31.05.2026

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Selskapets totale gjeld:

Handelsbanken - 4,95%

Annuitetslån, Info pr 31.05.26

Siste renteendring - 5,20%, fra 04.06.26

12 terminer pr år

Restgjeld kr 88 031 528,-

Løpetid 09.08.24 -30.12.50

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styret har 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. På generalforsamlingen 18. juni 2025 ble det vedtatt at saken utsettes for nærmere utredning.

For mer informasjon, henvises til styreleder.

#### **SIKRINGSFOND**

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

## **FORRETNINGSFØRER**

BORI boligbyggelag

## **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.  
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

## **GEBYR FORKJØPSRETT**

Kr 8 406,-

## **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er etter søknad til styret tillatt i borettslaget etter regler vedlagt i husordensreglene.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

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.

Ulovlige endringer og installasjoner som eksisterende vifter eller tildekkede ventiler må erstattes med vanlige ventiler for eiers egen regning.

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

## **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

- Dugnad vår og høst må påregnes.
- Trappevask en etasje ned og i de to heisstolene.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

## **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

05.06.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

## **MEGLER**

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

## **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 17 990,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklærings skjema  
Boliginformasjon  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energijattest  
Nabolagsprofil

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

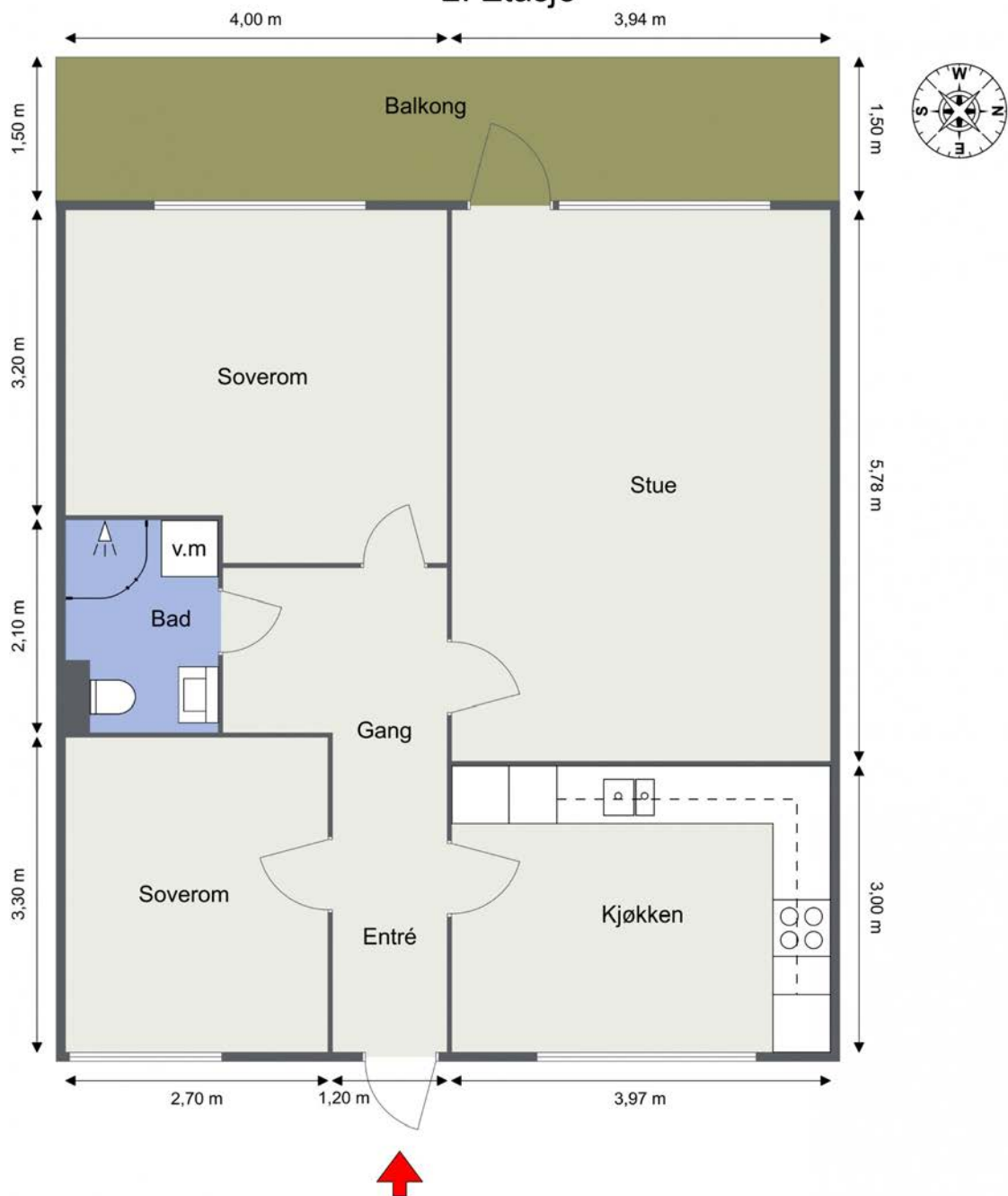
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Plantegning



## Skåreråsen 12 2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

SKÅRERÅSEN 12

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo






Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 101, bnr. 42
-  # Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 19291-2452

Eiendomsverdi ref nr: YP1245

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1972, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboerhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak teknet med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd malt betong. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1995. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt ytterdør fra eldre årstall. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2026. Dører fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2019 oppusset i regi av borettslaget. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 50 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) 1 stk bomflis ved dør dog fremstår som fast. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dokumentasjon på badets oppføring ligger hos borettslaget. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt ligger i ventilatorskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøleskap og oppvaskmaskin er av ukjent årstall/brukt iht. eiers opplysninger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrاد. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger hellig heller ikke er kontrollert. Kobberrør på kjøkken fra ukjent årstall.

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrاد. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger hellig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekaisk avtrekk på badet. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Eldre radiatorer. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er fremlagt på nye automatsikringer fra 2018. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

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

Brannslukkingsapparat og røykvarsler er montert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

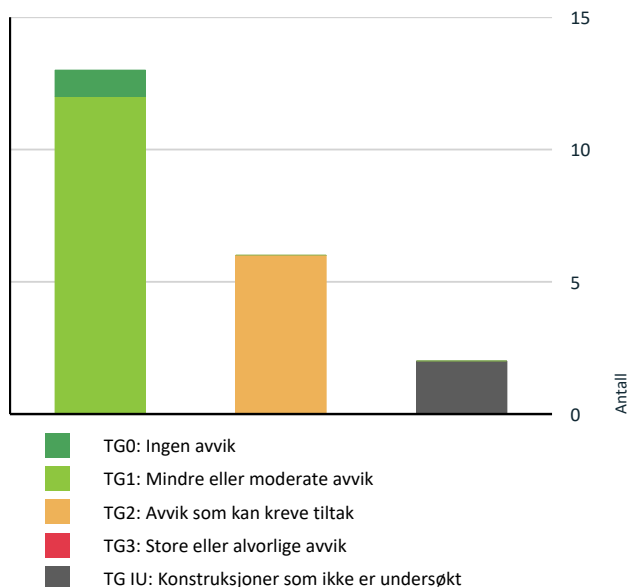
### Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra byggeår.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## 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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

**Årstall:** 1995

**Vurdering av avvik:**  

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**  

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1995. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

### TG 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

Malt ytterdør fra eldre årstall. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2026. Dører fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad fra 2019 oppusset i regi av borettslaget. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 50 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) 1 stk bomflis ved dør dog fremstår som fast.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dokumentasjon på badets oppføring ligger hos borettslaget.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kontroll av sluk.



Synlig membran bak feielist.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

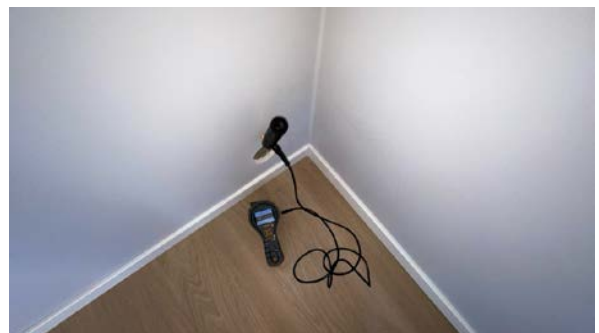
Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjøp/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt ligger i ventilatorskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøleskap og oppvaskmaskin er av ukjent årstall/brukt iht. eiers opplysninger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning - avvik

#### Beskrivelse

Integriert kjøp og frys stemmer ikke med inndeling av skapfront og må gjøres om.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Integriert kjøp og frys stemmer ikke med inndeling av skapfront og må gjøres om.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring tilfaller ny eier.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

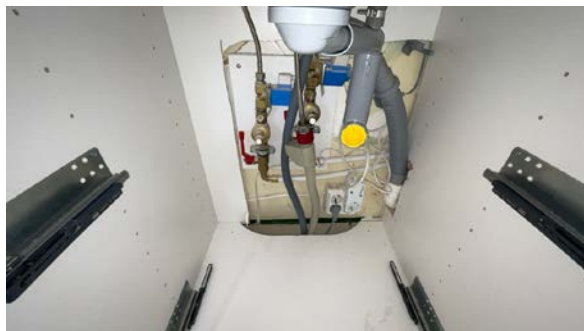
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Kobberrør på kjøkken fra ukjent årstall.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekaisk avtrekk på badet. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

### TG IJ Varmesentral

#### Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Eldre radiatorer. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er fremlagt på nye automatsikringer fra 2018. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.  
**Varierende historikk på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget er svaret med dette ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei iht. Eiers opplysninger.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

### 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**



# Tilstandsrapport



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

*Dette punkt 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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.  
Brannslukkingsapparat og røykvarsler er montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

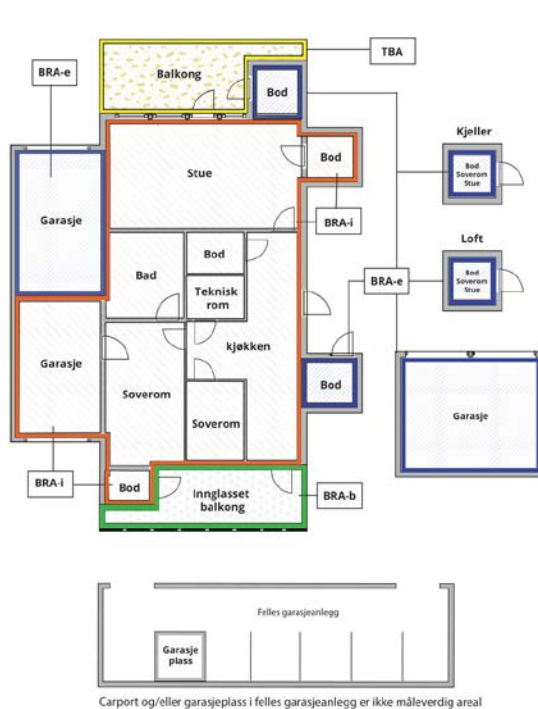
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	73			73	13
<b>SUM</b>	<b>73</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

Det medfølger 2 stk bod iht. eiers opplysninger, 1 i kjeller og 1 i 2.etg. Bod er ikke målt opp grunnet manglende tilkomst. Eier vil opplyse om størelse ved henvendelse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppusset kjøkken og overflater i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
27.5.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3222 LØRENSKOG	101	42		0	25474.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skåreråsen 12

### Hjemmelshaver

Mussie Hamednaka Amar

## Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
13/BØRETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II	950581239	13	Bori	Amar Mussie Hamednaka

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

13

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP1844502			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.05.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.05.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 fukttinnhold 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.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 19291-2452

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 18 av 19

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/YP1245>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0084/26	
Selger 1 navn	
Mussie Hamednaka Amar	
Gateadresse	
Skäreråsen 12	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHA

1

Document reference: 23-0084/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggskommentar

Jeg kjøpte boligen for å pusse opp selge den igjen. Boligen var i original tilstand og sliten bortsett badet. Først fjernet alt som var på rommene. skaper, gulvet, lister, gardin stanger, skruer og dører. Vi fjernet tapetene fra rom veggene og full sparklet for at veggene skulle bli jevn før maling. På stue montert vi down light kasse og montert 14 svart spot lamper. Den ene siden av stueveggen (TV siden) ble dekket av spilleplater. På gulvet av alle rommene ble lagt av de best laminatene. Alle rommene, kjøkken og inngangen ble satt gulvlister med presisjon. Alle rommene, kjøkken og inngang ble malt lysblå, Tak av hele leiligheten malt hvit og montert rund taklys med svart ring. Vi fjernet ekstra dør som var i inngangen det ble lang og åpen korridor. Vi fjernet også alle andre dører og satt tre ny dører, på to soverommene og på bad. Stue og kjøkken er åpen. Strømledninger fra sikringsboks ble ført på ledningsskinne og på hjørner. Vi bytte alle strømuttakene på alle rom. Vi revet og kastet gamle kjøkkenet og montert ny ikea kjøkken med integrerte hvitevarer. I blant helt ny komfyr, topp kokerplate, søppelbøter med lokk og kullfilter luft trekker. Vi installert også to strømuttak på overbenkplaten. Kjøkken har komfyr vakt og vannlekkasje vakt. Benkeplaten er marmor og over benkplaten er også dekket med samme material. Under veggskapene er belyst med fjernkontroll styrt lys. Alle luftventillene ble støvsuget og montert ny rist og lufttrekkere. Balakongen ble malt med flere strøk og vi snudd alle gulv treflis, rengjort gulvet og treflisene ble malt.

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mussie Hamednaka Amar	e3af2788d6e6a2dc7f6c5 a92f48da870586d68e4	31.05.2026 08:48:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0084/26

- 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>



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 28.05.26  
Vår ref.: 21 / 13  
Meglerns ref.: 23-0084/26

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	13	<b>Bolignr</b>	H0102
<b>Boligselskap</b>	021 Borettslaget Skårertoppen II	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Mussie Amar	<b>Bygningstype</b>	Høyblokk

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

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.05.26: kr 8 715,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731	5 731
Garasje og vedlikehold	400	400	400	400	400	400
Søppelhåndtering	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	739	739	739	739	739	739
Stipulerte rentekostnader	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745	1 745
<b>Total</b>	<b>8 715</b>	<b>8 715</b>	<b>8 715</b>	<b>8 715</b>	<b>8 715</b>	<b>8 715</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95%	12	88 031 528	423 228	09.08.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				30.12.50
Siste renteendring - 5,20%, fra 04.06.26				

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95%	12	88 031 528	09.08.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			30.12.50
Siste renteendring - 5,20%, fra 04.06.26			

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	021 Borettslaget Skårertoppen II (orgnr. 950581239)
<b>Antall enheter</b>	208
<b>Styrets e-post</b>	styret.skarertoppen2@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Fredrik Sagvik Blomberg (40515141)
<b>Forsikring</b>	If Skadeforsikring (Polise SP1844502)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	101/42
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 424 204,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 52,00
<b>Formue</b>	kr 30 339,00	<b>Utgifter</b>	kr 22 863,00

## Merknader

Borettslaget nullstilte rørsystemet og alle bad i 2020.

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

Borettslaget har eget trimrom og mulighet for leie av selskapslokale

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

Det er planlagt fasadevedlikehold som er godkjent på GF. Prosjektleder BORI Utbygger jobber med tilbud. Nøyaktig kostnad ikke landet enda. Estimeres rundt 160 mil., og 3 år til ferdigstilling. For mer informasjon ta kontakt med styret.

# 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 23.04.2026

## 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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

(7) 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 3-5 styremedlemmer og 2-4 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

# 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 porttelefonlegget.

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

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

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

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

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

### **3. PARKERING**

- 3.1 Borettslaget eier ett parkeringshus hvor hver borettsshaver blir anvist en nummerert plass. Videre har borettslaget en gjesteparkering bak parkeringshuset.
- 3.2 Borettsshaverne skal benytte plassene i parkeringshuset ved all parkering av kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringen benyttes i den utstrekning det er angitt i nedenforstående.
- 3.3 All parkering foran inngangspartiene er forbudt.  
  
Utrykningskjøretøy må i følge lov ha fri adgang til dette området. Det samme gjelder for renovasjonskjøretøyer. Videre må vaktmester ha tilgang med traktor til alle veier/gangstier på borettslagets eiendom.  
  
Parkering på merkede plasser for bevegelseshemmede krever at dispensasjon fra trygdekontoret er plassert godt synlig fra frontruten.
- 3.4 Ulovlig parkerte kjøretøyer representerer en fare for alle beboere i laget og vil bli ilagt kontrollavgift på kr. 700, og kan også bli 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 avskilte biler på borettslagets område utenom parkeringshuset. Har en beboer plassert et uregistrert kjøretøy på sin plass i parkeringshuset, skal kjøretøyet merkes tydelig med eiers navn og adresse.

#### **4. SØPPEL**

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

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

4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.

Benytt glass- og papircontainerne.

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

## 5. DYREHOLD

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

Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

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

Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.

Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.

Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.

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

Unntaket gjelder ikke førerhund..

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

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

Ekskrementer etter borettslaverens 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 husordensreglens 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!!*

# Nabolagsprofil

Skåreråsen 12 - Nabolaget Skårer - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## 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 🚶

## 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

«Rolig område med mange tilbud like ved marka, mange butikker, kollektivtransport, kino, flere kjøpesentre med mer»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

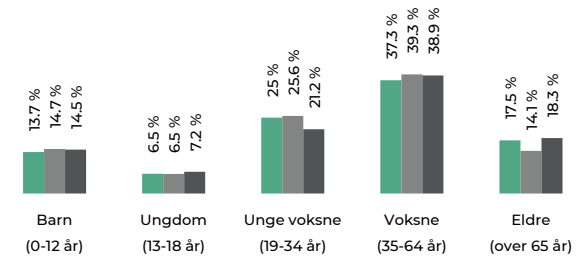
## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 🚶 0.7 km
Skårungen Barnehage (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 Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Skårer	9 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

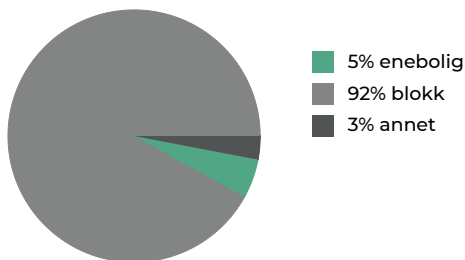
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

⚽ Skårerhallen flerbrukshall	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.1 km	
⚽ Løkenåsen skole	5 min	🚶
Fotball, sandvolleyball	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Skårer	6 min	🚶
🏊 SATS Triaden	11 min	🚶

## Boligmasse



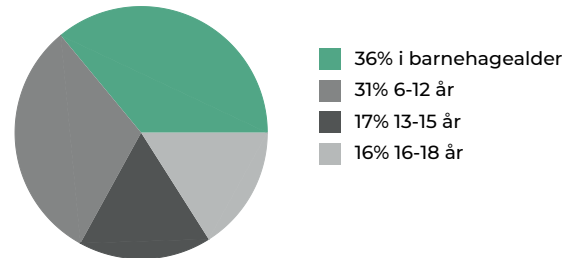
«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Triaden Lørenskog Storsenter	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Skårersletta	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

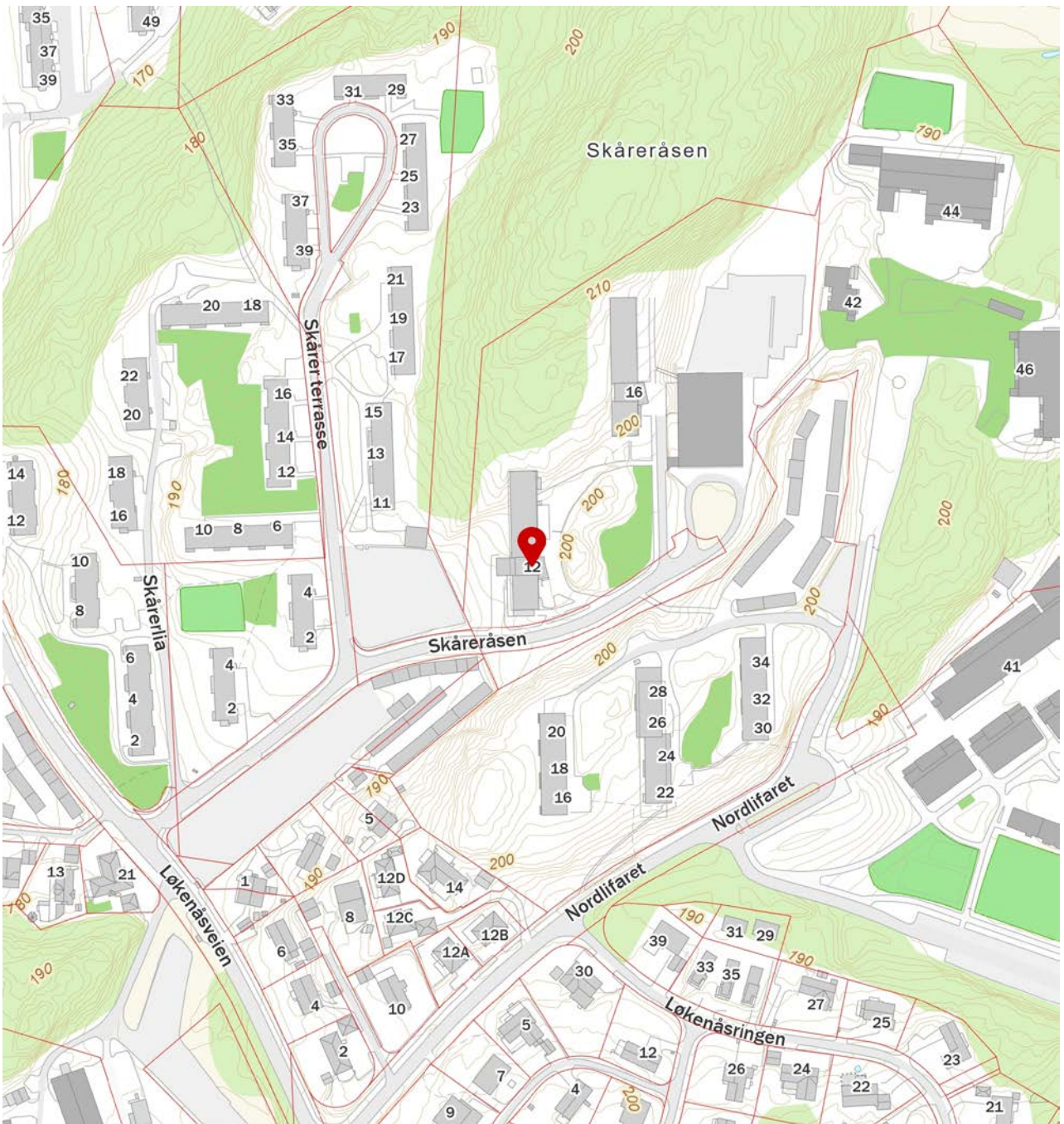
📍 Skårer
📍 Oslo og omegn
📍 Norge

## Sivilstand

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



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



 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



Adresse

**Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG**

Dato for energimerking

**11.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268981**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**150695902**

Gårdsnummer

**101**

Bruksnummer

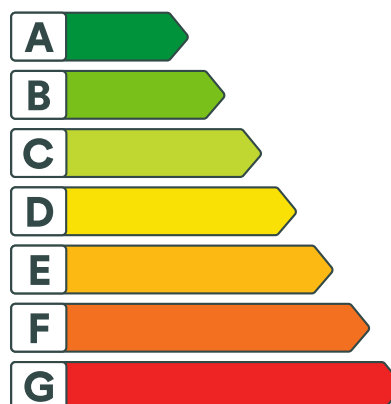
**42**

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 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**8 400,0 m<sup>2</sup>**

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) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**144,47 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**292,88 kWh/m<sup>2</sup>**

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/m<sup>2</sup>K

Utskifting av vinduer og dører

#### Tiltak 3: Isolering kaldtloft

Isolering mot kaldtloft

#### Tiltak 4: Temperaturstyre VVC

Temperaturstyre varmtvannsikulasjonen

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### 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

<b>Adresse</b>	<b>Bygningsnummer</b>	<b>Bruksenhetsnummer</b>	<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Festenummer</b>	<b>Andelsnummer</b>
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
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Sustevo AS
<b>Klimainformasjon</b>	
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	
<b>Beregningsdato</b>	
Dato	11.03.2026
<b>Beskrivelse</b>	

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

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	4 201,20 m <sup>2</sup>
Areal tak	600,00 m <sup>2</sup>
Areal gulv	530,00 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 416,30 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	8 400,00 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	21 000,00 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	1,48 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,86 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	16,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	3,00 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmings sesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·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
<b>Romoppvarming</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
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 %

## Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vektning
Leveret 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/(m <sup>2</sup> ·K)
2	Tak	0,11 W/(m <sup>2</sup> ·K)
3	Gulv	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
4	Vinduer og dører	0,34 W/(m <sup>2</sup> ·K)
5	Kuldebroer	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>0,90 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
6	Infiltrasjon	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>0,96 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
7	Ventilasjon	1,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>2,18 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>

## Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år]	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·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
<b>Totalt</b>	<b>240</b>	<b>41</b>	<b>281</b>	-	<b>293</b>

## 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/(m <sup>2</sup> ·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

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·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 spesifikk vektet levert energi	144,47 kWh/(m <sup>2</sup> ·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	
<b>Totalt per år</b>			
<b>Totalt</b>	<b>2023</b>	<b>4 222 022,0</b>	<b>4 222 022,0</b>
<b>Totalt</b>	<b>2024</b>	<b>4 222 022,0</b>	<b>4 222 022,0</b>
<b>Totalt</b>	<b>2025</b>	<b>3 921 047,0</b>	<b>3 921 047,0</b>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

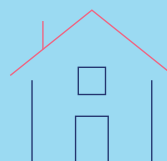
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0084/26

Adresse: Skåreråsen 12, 1473 LØRENSKOG, gnr. 101, bnr. 42,  
andelsnr. 13 i Skårertoppen 2 Borettslag med  
orgnr. 950581239 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)