

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



SKÅRERÅSEN 16

04

Velkommen til Skåreråsen 16

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

43

Plantegning

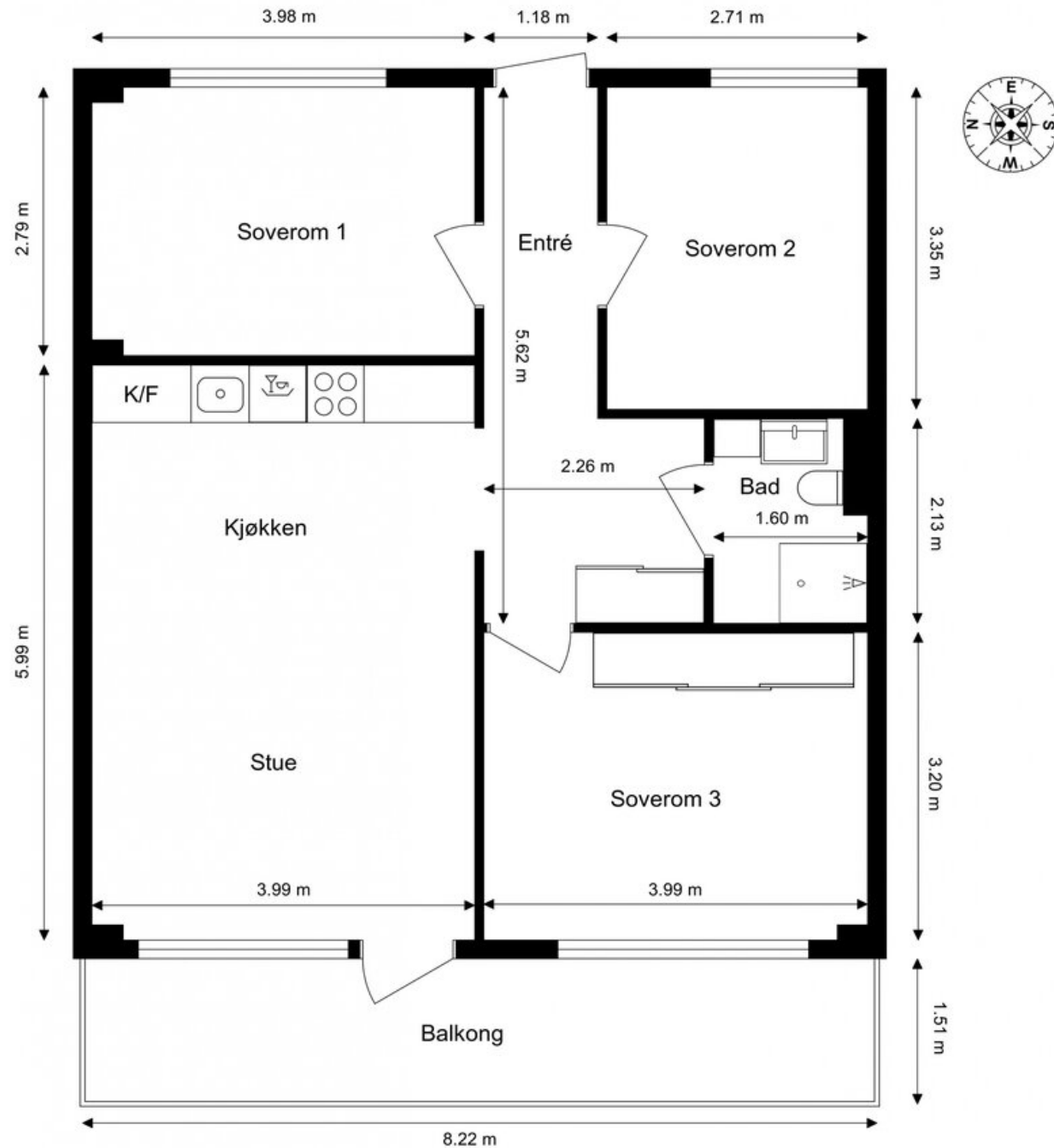
45

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter

Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog Andelsleilighet - 13.etasje



Ordernr. 15025664



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

SKÅRERÅSEN 16

Velkommen til skåreråsen 16 - en strøken 4-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet i Lørenskog kommune. Leiligheten ligger i usjenert til i byggets toppetasje og har utgang til en solrik balkong med spektakulær utsikt. Innvendig fremstår boligen meget stilsikker med ny parkett og malte overflater i 2022, samt nytt bad i regi av brl. i 2019. Det er god lagringsplass med to disponible boder. Boligen disponerer en parkeringsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

- Strøken 4-roms topp-/endeleilighet
- Solrik balkong på ca. 12 m²
- Spektakulær utsikt
- Innbydende stue m/elektrisk peis
- Lekkert kjøkken med åpen løsning
- Tre soverom
- Nytt bad 2019 i regi av borettslaget
- To medfølgende boder
- P-plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg
- Vv. og fyring inkl. i felleskostnadene
- Lave omkostninger og ingen dok.avgift avgift
- Veldrevet brl. med trimrom og mulighet for leie av selskapslokale
- Attraktiv beliggenhet med kort vei til servicetilbud

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 13.etasje, som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og bad. Utgang fra stue til overbygget vestvendt balkong på ca. 12 m².

I tillegg disponerer boligen to boder og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

SKÅRERÅSEN 16

Prisantydning	3 500 000
Fellesgjeld	455 160
Omkostninger	16 428
Totalpris	3 971 588
Fellesutgifter	8 023 pr. mnd.
P-rom	73 m2
Bruksareal	73 m2
Soverom	3
Bad	1
Etasje	13
Eierform	Borettslag
Byggeår	1970



Jannik Holm

Salgsleder

91 65 19 02 / jh@schalapartners.no

SCHALA &
PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

Nedre Kalbakkvei 2BA 0950 Oslo

STUE | MED UTGANG TIL BALKONG

Boligens sosiale sone er innbydende og enkel å møblere. Veggene er malt i tidsriktige farger og gulvet er dekket med parkett. Det er store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og en behagelig atmosfære. Stuen har god utforming og det er naturlig plass et spisebord, sofa og TV med tilhørende møblement. I himling er det montert sorte lysskinner, som står i god stil til den sorte kontrastveggen. Stuen har en koselig elektrisk peis som sørger for ekstra varme og lun stemning på høst- og vinterstid.

På varme sommerdager blir det naturlig å åpne glassdøren, slik at stuen forlenges med en overbygget terrasse på 12 m²! Her har du god plass til utemøbler, grill og dekorative planter. Terrassen er vestvendt med fantastisk utsikt og meget gode solforhold på sommerstid! Det er bygget en sittegruppe av tre i den ene enden. Gulvflate er belagt med terrassebord og rekkverk er av betong og metall.









KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med stuen - perfekt for å varte opp gjester! IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, utført med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer bestående av integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, montert komfyrvakt, frittstående kjøleskap med frysedel, vanndispenser og ismaskin, medfølger salget. Videre er kjøkkenet utstyrt med overskapsbelysning, stikkontakt og waterguard.







BAD

Delikat, flislagt baderom med behagelig varme i gulv. Badet ble totalrehabilitert i 2019 (regi av borettslaget). Badet har veggmontert innredning med heldekkende servant og speilskap med belysning og stikkontakt. Praktisk dusjnisje med glassdører og et vegghengt toalett med innebygget susterne fra Tece. Det er montert downlights i himling. Videre er badet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





SOVEROM

Leiligheten har tre fine soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, to nattbord og en oppbevaringsløsning. Det er store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Veggene er malt i en sprek rødfarge og gulvet er dekket med parkett. De andre soverommene er også av god størrelse med plass til f.eks. en seng, nattbord, en pult og en oppbevaringsløsning. Et av soverommene har en romslig skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring av klær og tilbehør, som medfølger salget. Begge soverom passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.





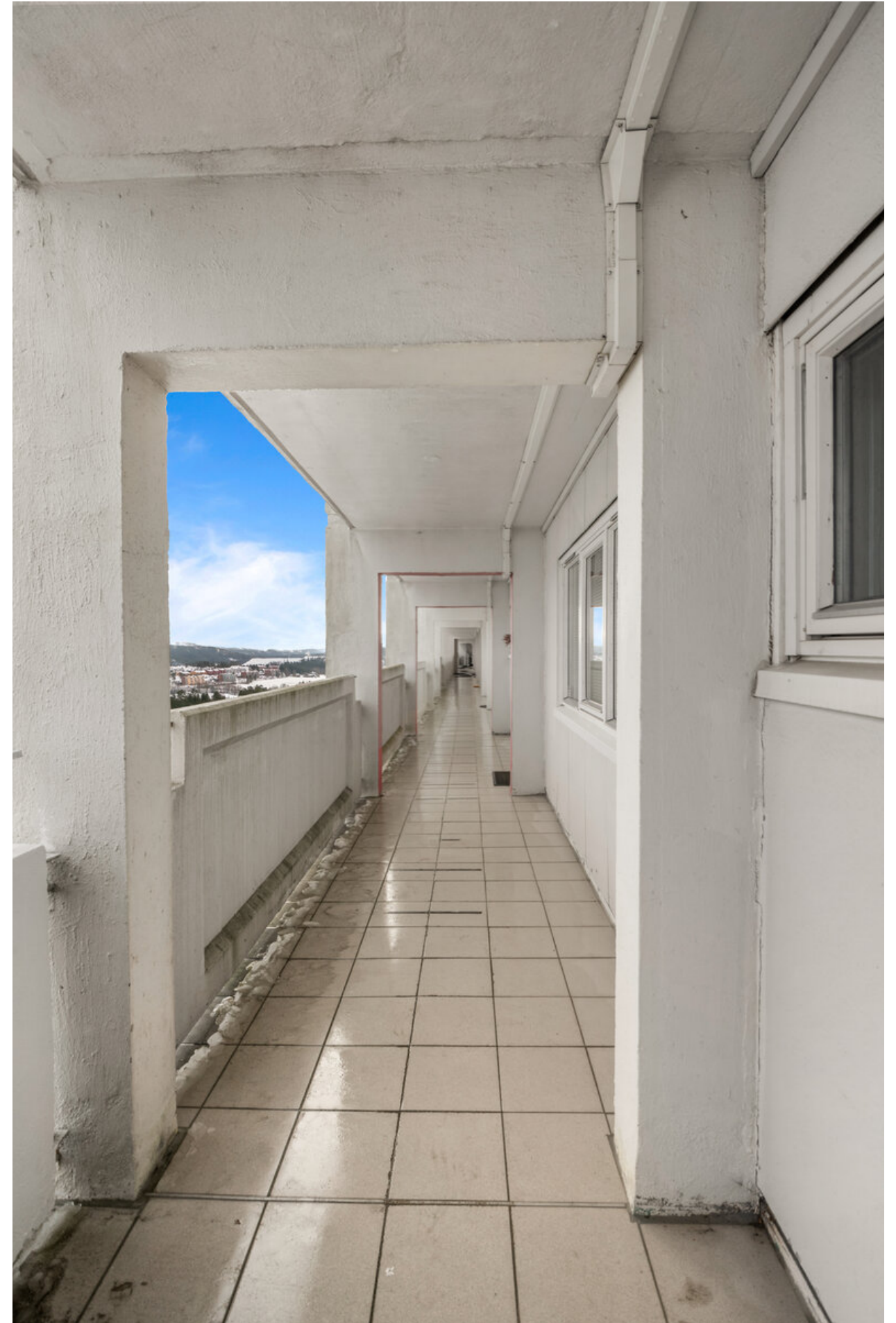


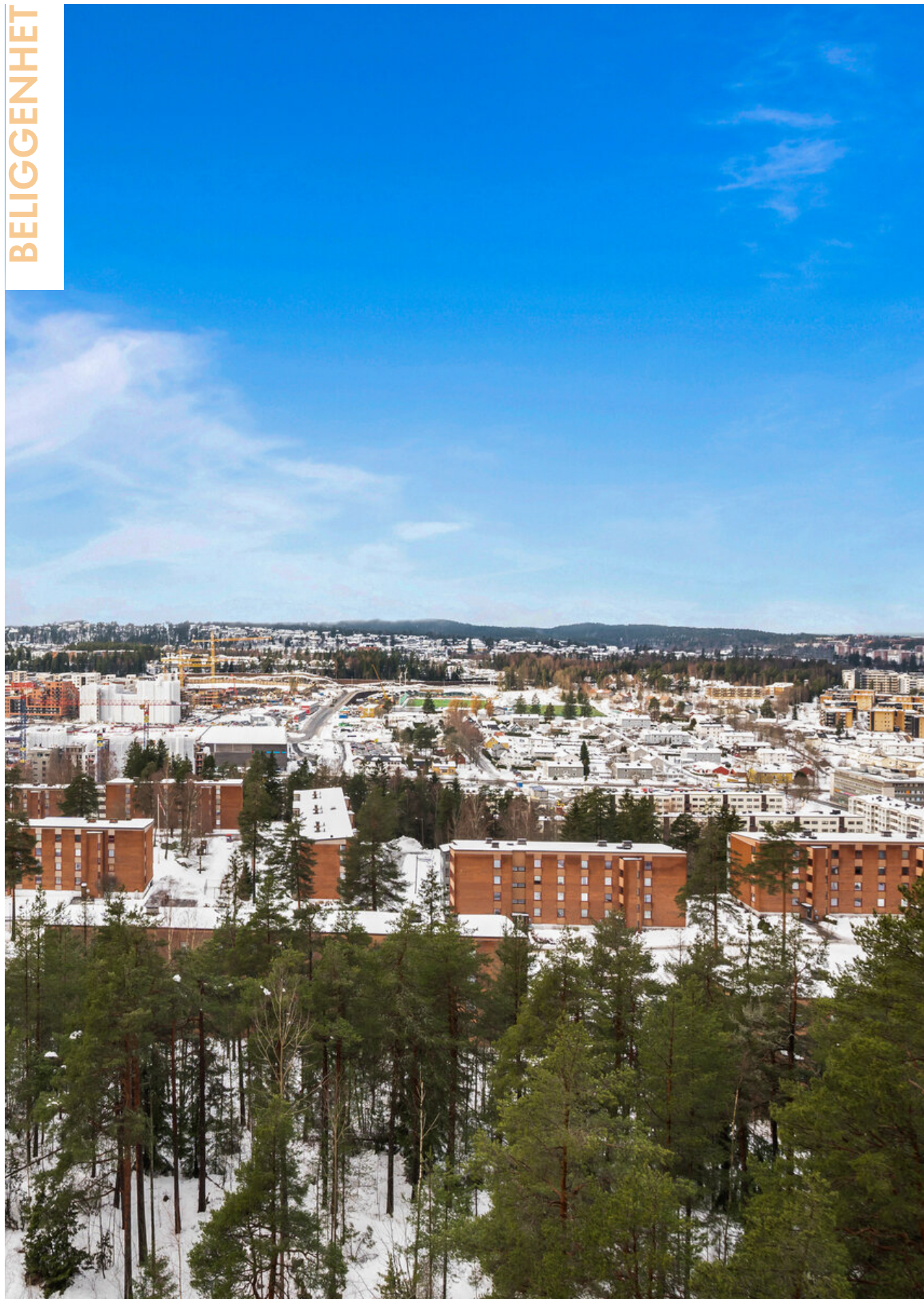


ENTRÉ

Velkommen inn! Hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entreen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Veggene er malt i en lys gråfarge og gulvet er dekket med lekker en-stavs parkett. Det er etablert varmemefolie under parkett i entré/gang. Entreen har belysning med downlights. Oppgangen har callinganlegg og adkomst til boligen gjøres via felles inngang med heis.







BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget familievennlig boligområde på i Lørenskog kommune. Kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også umiddelbar nærhet til Triaden storsenter og både Lillestrøm og Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, samt et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Blant annet finner man flere ballplasser, ishall, golfbane, idrettshall, svømmehall og tennisbane, for å nevne noe.

Det er også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter nær boligfeltet. Østmarka byr på flere bade-/fiskevann og flott turstier og lysløyper. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende hilse på de ulike husdyrene på gården. En av verdens største innendørsarenaer for skisport "SNØ", skal bygges ved Lørenskog stasjon, med planlagt ferdigstillelse ila. 2019/20. Her vil det skapes en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. I forbindelse med utbyggingen er det også planlagt konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop extra Finstadjordet eller Bunnpris, Joker, Rema 1000 eller på den store Meny-butikken på Triaden. Ønsker du ytterligere servicetilbud og shoppingmuligheter er det mange alternativer med Triaden, Metro og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs, i tillegg til et godt utvalg av barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Skåreråsen 16

Nabolaget Skårer - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skåreråsen	4 min
Linje 120	0.4 km
Fjellhamar stasjon	9 min
Linje L1	3.8 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	15.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.)	13 min
340 elever, 16 klasser	1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.)	16 min
370 elever, 14 klasser	1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.)	16 min
360 elever, 14 klasser	1.4 km
Løkenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
360 elever, 12 klasser	0.9 km
Kjenn ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
350 elever, 12 klasser	1.9 km
Mailand videregående skole	20 min
900 elever	1.7 km
Lørenskog videregående skole	8 min
850 elever, 39 klasser	3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

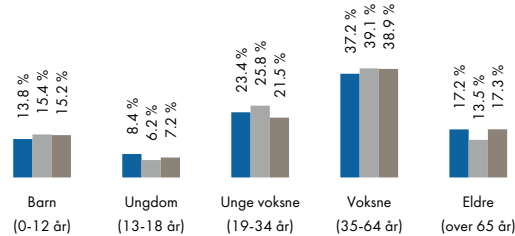
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	1 702	742
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Skårungen barnehage (2-5 år)	9 min
25 barn, 1 avdeling	0.7 km
Skårersletta barnehage	9 min
Gulsersens familiebarnehage	11 min
5 barn	0.9 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



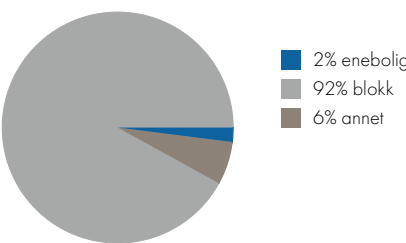
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Skårerhallen flerbrukshall	2 min
Aktivitetshall	0.1 km
Skårersletta balløkke	10 min
Ballspill	0.9 km
Fresh Fitness Skårer	7 min
Condis Treningssenter Triaden	12 min

Boligmasse



«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

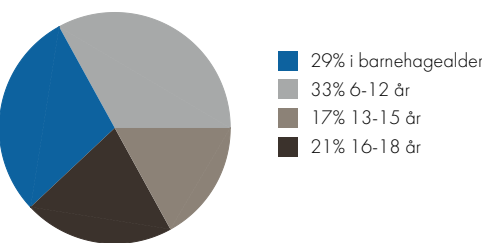
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

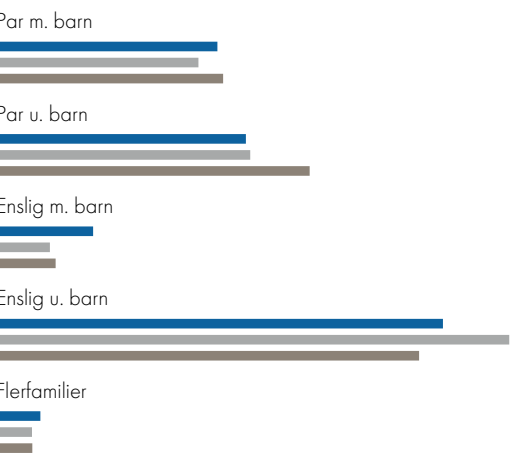
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	12 min
Apotek 1 Skårersletta	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

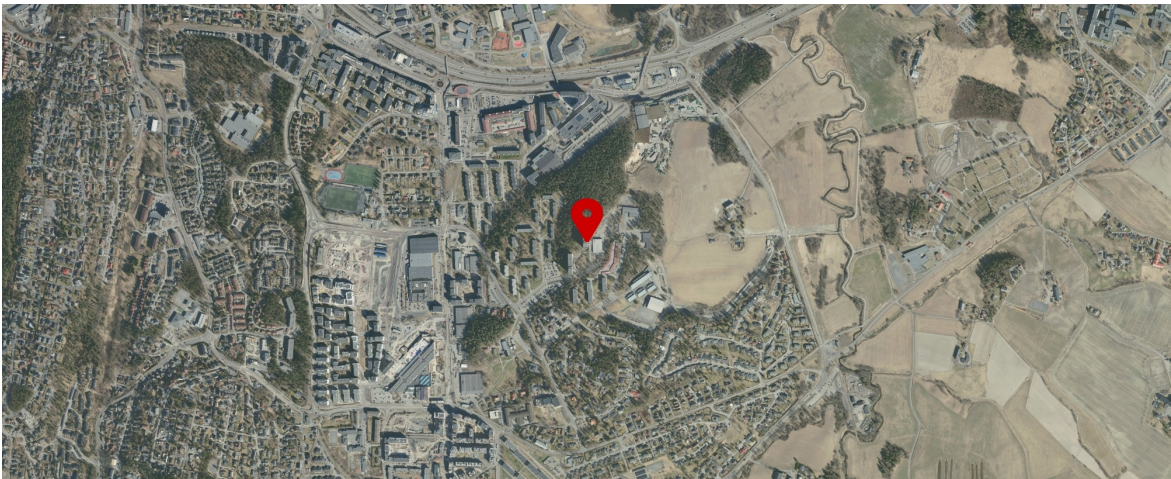


0%	48%
Skårer	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

	Norge
Gift	31% 34%
Ikke gift	50% 53%
Separert	13% 9%
Enke/Enkemann	6% 4%

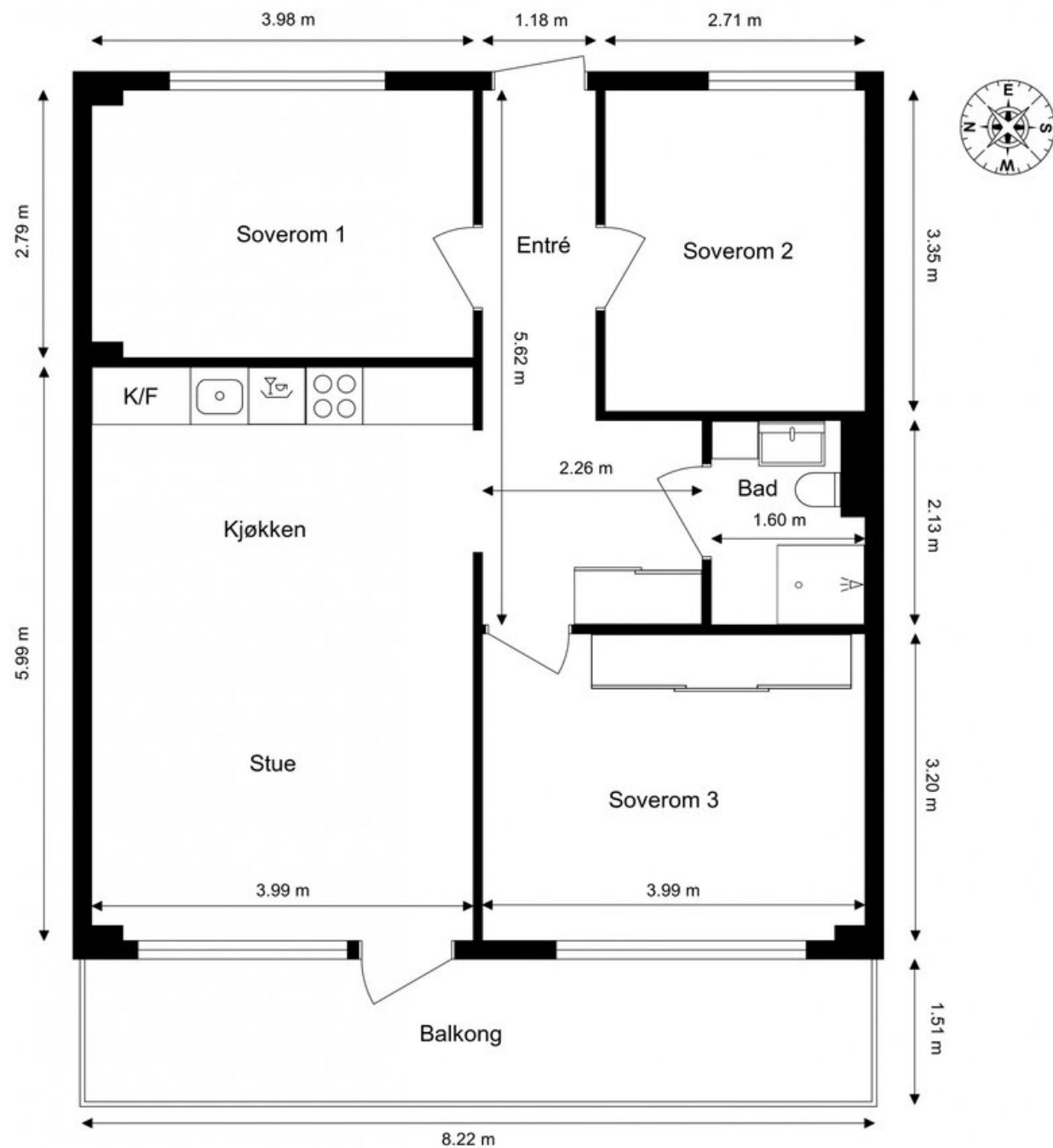
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog
Andelsleilighet - 13.etasje



Ordernr. 15025664



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

EIENDOMMEN

Utstyr

- Hvitevarer på kjøkken
- Elektrisk peis
- Opplegg for vaskemaskin
- Callinganlegg.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- To kjellerboder

Beregnet totalkostnad

3 500 000,- (Prisantydning)
455 160,- (Andel av fellesgjeld)

3 955 160,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
7 769,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)
650,- (Medlemsskap BRL)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

16 428,- (Omkostninger totalt)

3 971 588,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

8 023 pr. mnd. (Garasje og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, varmtvann & fyring, felles bygningsforsikring, stipulerte kapitalkostnader, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renholdstjenester, snøbrøyting, søppelhåndtering m.m.)

Herav:

Felleskostnader: kr. 5.184,-
Stipulerte kapitalkostnader: kr. 833,-
Stipulerte kapitalkostnader: kr. 1.506,-
Søppelhåndtering: kr. 100,-
Garasje og vedlikehold: kr. 400,-

Løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene må kjøper beregne andre løpende kostnader som strøm, eiendomsskatt, innboforsikring, alarm og abonnement for tv og internett utover det som inkluderer i felleskostnadene.

Fellesgjeld / lånevilkår

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 455.160,- pr. 13.12.2022.
Andel fellesformue for denne leiligheten utgjør kr. 43.859,- pr. 31.12.2021.

Borettslagets totale lån og lånevilkår per 13.12.2022:

Bank: Boligbanken ASA.
Lånenr.: 96660153257

Type: A
Restsaldo: kr. 94.673.483,-
Rente: 3.7% pa.
Term pr. år: 4
Antall terminer til innfrielse: 103
Neste termin/avdrag: 27.12.2022 (siste termin 27.06.2048)

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 985 691 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 548 487 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). For næringseiendom gjelder andre regler. For utfyllende informasjon om regelverket og unntak vises til skattelovens § 4-10 og Skatteetaten.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Bad - Adkomst fra gang.
- Ventilasjon

Elektrisk anlegg

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Dører og vinduer

- Vinduer
- Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc.

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
- Ja, kun faglært. Firmanavn: SunsBygg AS. Renoverter baderom TEC 17(2019).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Ja. Firmanavn: SunsBygg AS. Nye vannrør, avløpsrør, membran,sluk (2019).

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun faglært. Firmanavn: SunsBygg AS. 2019.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- Ja. I garasjen PLASS 1307.

Boligens areal

Primærrom: 73 kvm, Bruksareal: 73 kvm, Bruttoareal: 78 kvm

13. etasje:

Bruksareal: 73 m².
Primærrom: 73 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og bad.

Kommentarer til areal:

Leiligheten disponerer to boder på henholdsvis 2,8 og 3,3 m². Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr. 1307, montert El-billader.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 20.01.2023 utført av Lars Erik Bergersen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at dagens plantegning ikke samsvarer med originale, godkjente bygningstegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å lage et ekstra soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 25 474 kvm, Eierform: Fellestomt

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen og diverse beplantning.

Garasje / parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr. 1307, montert El-billader.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.
- 208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
- 27 Gjesteparkeringsplasser
- 40 Utleieplasser (ute)
- 4 Parkeringsplasser er reservert for funksjonshemmede
- 1 Gjesteparkering for funksjonshemmede
Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset. Nøkler/Fjernbetjening til garasjeport kan fås ved henvendelse til vaktmester/styret og må betales av den enkelte

Byggemåte

Boligbygg over 15.etasjer samt 3 U.etasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss samt fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull og kodelås. Balkongdør og vinduer med

karmer av tre og to-lags glass fra 1994. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger følgende for eiendommen:
- Ferdigattest for våtromsmodernisering og rørfornyelse, datert 05.12.2019.
- Ferdigattest for reparasjon av heiser, datert 05.12.2019.
- Midlertidig brukstillatelse for nyoppførte høyblokker, datert 04.02.1972.
- Midlertidig brukstillatelse for nyoppførte høyblokker, datert 04.02.1972.

Midlertidig brukstillatelse, frist for utløp, hva som er gjenstående arbeid. Legges ved salgsoppgave. Ferdigattest legges ved salgsoppgave.

Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 om Bruksoverlating for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bevaringsverdig

Nei.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc. finnes på internett, se lenker under eller besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: 00-2-01
Navn: Kommuneplanen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.02.2015
For bestemmelser se link:
https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3029/00-2-01/Dokumenter/DeI%203_Kommuneplanbestemmelser.pdf

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

Id: 33-7-06
Navn: Skåreråsen barneskole
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.02.1974
Lovmerknad § 27 i BL av 18, juni 1965.

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
Hjemmelsopplysninger
Rettighetshavere til eiendomsrett
1977/2443-1/8 Hjemmel til eiendomsrett
15.04.1977
Vederlag: NOK 0
KJØPER:Skårertoppen 2 Borettslag
Org.nr: 950581239
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelser
1971/4794-3/8 Rettigheter iflg. skjøte
30.09.1971

rettighetshaver:Knr:3029 Gnr:109 Bnr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: 0230-109/13
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/599-1/8 Best. om vann/kloakkledn.
04.02.1972
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

1993/6343-1/8 Fellesobl. for bor.innsk.
14.06.1993
BELØP: NOK 5.387.200
Panthaver:Lørenskog Boligbyggelag
Lnr: 1493170

1994/17690-1/8 ** Prioritetsbestemmelse
29.11.1994
veket for: OBLIGASJON 1994/17182-1/8

1998/9264-1/8 ** Prioritetsbestemmelse
22.06.1998
veket for: OBLIGASJON 1998/8382-1/8

2001/13992-1/8 ** Prioritetsbestemmelse
21.08.2001
veket for: OBLIGASJON 2001/13728-1/8

2003/1924-1/8 ** Prioritetsbestemmelse
06.02.2003
Viker prioritet for kr 18 000 000 til Nordea Bank Norge ASA

2008/491347-1/200 ** Prioritetsbestemmelse
17.06.2008
veket for: PANTEDOKUMENT 2008/384141-1/200

2018/1256145-1/200 ** Prioritetsbestemmelse
11.09.2018 21:00
veket for: PANTEDOKUMENT 2018/1078325-1/200

2022/1061691-1/200 Pantedokument ved bytte av bank
22.09.2022 13:53
BELØP: NOK 101.000.000
Panthaver:BOLIGBANKEN ASA
Org.nr: 914827841
Elektronisk innsendt

Grunndata
1970/6078-1/8 Registrering av grunn
28.11.1970
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3029 Gnr:101 Bnr:25
SKYLDDELINGS-FORRETNING

1982/8325-1/8 Registrering av grunn
10.12.1982
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3029 Gnr:101 Bnr:92
SKYLDDELINGS-FORRETNING

2009/983764-1/200 Grensejustering
21.12.2009
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Gnr. 202 bnr. 61
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/104943-1/200 Sammenslåing
08.02.2011
Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:0230 Gnr:109 Bnr:13

2020/470164-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Lørenskog kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Borettslag

Borettslag: Skårertoppen 2 Borettslag, Orgnr: 950581239

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

Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01.01.1971. Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og Skåreråsen 16. Eiendommen har gnr. 101, bnr. 42 i Lørenskog kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø
Borettslaget har 1 vaktmester ansatt i 100% stilling. Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren, og må betales av den enkelte. Renhold i fellesarealene utføres av Stil Tekstilservice AS. Styret

kan kontaktes på: styret.skarertoppen2@gmail.com

Fjernvarme

Brl har avtale med Akershus Energi, Nordpool april: 173,995 øre/kWh.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 - 20, lørdag 09 - 17 eller søndag 10 - 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon. Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til BORI går ut 24.01.2023, kl. 14.00. Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet. Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no.

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: SP1844502

Regnskap

Regnskapet for 2021:
Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 3 036 553,- og et positivt årsresultat på kr 1 381 805,-
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 9 085 237,-.

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

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styrets arbeid i 2021-2022:
Siden ordinær generalforsamling torsdag

25.03.2021 har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Beboerklager

Av andre større saker kan nevnes:

Planlegging og møtevirksomhet i forbindelse med større prosjekter. Møter med USBL og kommunen i forbindelse med bestilling av tilstandsrapport for større vedlikehold.

- Byttet avtrekksvifte i blokk 12.
- Fortsatt betong analyse av begge blokkene.
- Inngått kontrakt om banking av løs betong , begge blokkene.
- Inngått avtale om nytt huskestativ og støtmatter på lekeplassen.
- Rengjort garasjen.
- Inngått avtale med Ladeklar.
- Startet arbeidet med infrastrukturen for lademuligheter på alle parkeringsplasser i garasjen, samt mulighet for lading utendørs
- Byttet postkasser i blokk 16.
- Oppgradert utemøbler og griller.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget planlegger ordinær drift og forefallende vedlikehold, sammen med større prosjekter som fasaderehabilitering.

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

Husdyrhold

Dyrehold er etter søknad og godkjennelse av styret tillatt. For gjeldende regler se vedlagte husordensregler punkt. 5 om dyrehold.

Tilbehør

- Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken medfølger.
 - TV, ovn, vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

- Persienner medfølger ikke.
- Inngangslås (Skal byttes til lås med vanlig nøkler)

Senger kan medfølge etter avtale.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, renteforsikring, flytteforsikring og boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til

megler per e-post eller SMS: 98 25 10 34 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.
Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter.

Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett

Ja.

Adresse og matrikkel

Skåreråsen 16, 1473, Lørenskog, Gnr. 101 bnr. 42, andelsnr. 194 i Skårertoppen 2 Borettslag med orgnr. 950581239 i Lørenskog kommune

Eier

Igoris Kacnovas

Oppdragsnummer

71-22-0106

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 55.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 19 900,-, markedspakke kr. 19.990,-. For visninger er det avtalt kr. 3.900,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:

Stian Storlien

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Lørenskog sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Nord AS	Oppdragsnr.	71220106
Adresse	Skåreråsen 16		
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 5 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Bori BBL2	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Igoris	Etternavn	Kacnovas

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: SunsBygg AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovert badetom TEC 17(2019)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☒ Ja
 Firmanavn: SunsBygg AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye vannrør, avløpsrør, membran, sluk (2019)
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: JA
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: JA
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn: SunsBygg AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: (2019)
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.01.2023

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar i garasjen PLASS1307
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/Vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

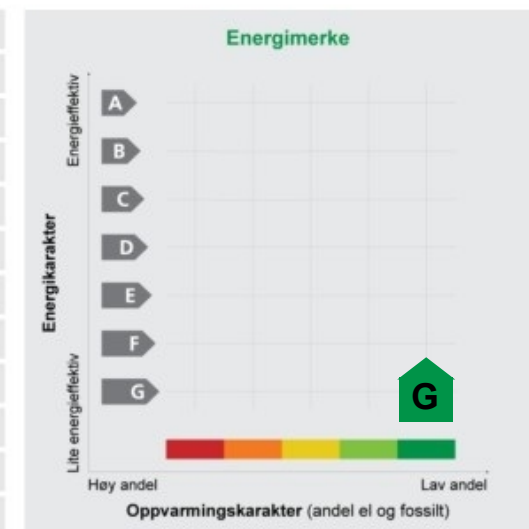
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/01/2023 11:21:57 (EES-versjon: 2)



Adresse	Skåreråsen 16
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	101
Bnr.	42
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	150695910
Bolignr.	H1307
Merkenr.	682334a0-ce3b-443a-888c-eb36ce42aba7
Dato.	13.12.2022



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skåreråsen 16
1473 Lørenskog
Gnr./Bnr.: 101/42
Andelsnr. : 194
Lørenskog kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 73 m² (P-rom: 73 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 20.01.2023

Bygningssakkyndig selskap

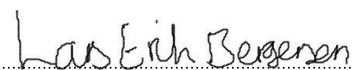
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen
Mobil: 91813681

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2023
Referansenummer	15025664
Meglerforetakets oppdragsnummer	71-22-0106
Hjemmelshaver/selger	Igoris Kacnovas
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Igoris Kacnovas
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	22.01.2023 20.11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Skåreråsen 16
Postnummer/sted	1473 Lørenskog
Kommune	3029 - Lørenskog
Gnr./Bnr.:	101/42
Andelsnr.	194
Borettslag / Sameie	Skårertoppen 2 Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 25474 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1970		

Byggemåte

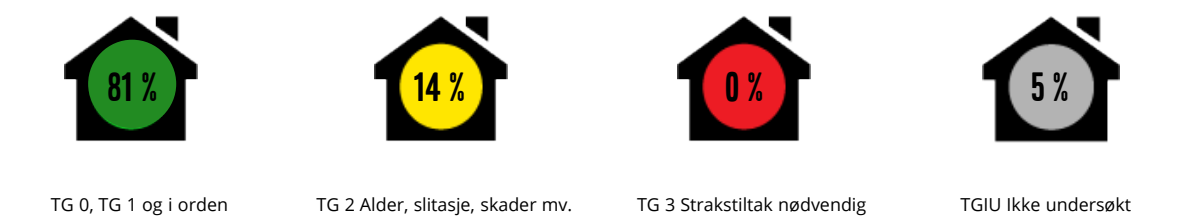
Andelsleilighet tilhørende Skårertoppen 2 Borettslag beliggende i Lørenskog kommune. Borettslaget består av 208 borettslagsandeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen og diverse beplantning.






Boligbygg over 15.etasjer samt 3 U.etasjer og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss samt fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull og kodelås. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1994. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Leilighet beliggende i byggets 13.etasje. Adkomst via felles inngang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til overbygget vestvendt balkong på ca 12 m².

Leiligheten disponerer to boder på henholdsvis 2,8 og 3,3 m². Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 1307, montert EI-billader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Adkomst fra gang.		Ventilasjon	7	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Dører og vinduer		Vinduer	9	
		Dører	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
13.etasje	73	73	0	Entré, bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	
SUM	73	73	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer to boder på henholdsvis 2,8 og 3,3 m².
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 1307, montert EI-billader.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)





Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - Adkomst fra gang.

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i malte glatte flater med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnische med glassdører og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner fra Tece. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør system samt forkrommede rør. Fordelerskap med stoppekran for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
		Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Ventilasjon Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet inventar.


Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2019. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Flislagt mellom benkeplate og overskap med overskapsbelysning og stikkontakt. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, montert komfyrvakt. Frittstående kjøleskap med frysedel, vanndispenser og ismaskin. Integrert ventilator med avtrekkskanal. Vannrør av typen plast. Montert waterguard. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlingsflater utført i malt betong.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning
		Ventilasjon Det hefter usikkerhet ved om kjøkkenventilator er tilknyttet ventilasjonsanlegg og om dette er tillatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, etablert varmemefolie under parkett i entré/gang. Veggoverflater utført i malte glatte flater samt malt betong. Himlingsflater utført i malt betong samt malte glatte flater med downlights i entré/gang. Profilerte gråe innerdører av tre. Montert skyvedørsgarderobe på soverom 3. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner
---	-----------	---


Etasjeskiller - 13.etasje

Etasjeskille av betong.
Det er gjort målinger i følgende rom: entré/gang og kjøkken.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling
		Skjevhetsmåling Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 3 mm i entré/gang og ca 3 mm på kjøkken. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system, forkrommede rør samt plast. Fordelerskap med stoppekran for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Vannbåren varme
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,21 meter på bad, ca 2,44 meter i entré/gang og ca 2,50 meter i øvrige rom.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekkе. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

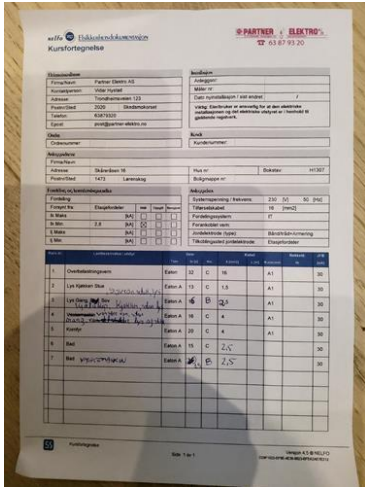
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad.]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Skåreråsen 16 selges med verdibevís!

Íf ónsker derfor á gí deg som kóper en unik forsikring – uten tillegg í pris når du kóper Íf boligkóperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring í Íf.

Verdibevís

for Skåreråsen 16

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Våtrom	Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade í nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket.	Med dette verdibevíset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Bad - Adkomst fra gang..



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 20.01.2023 , og varer í fire ár.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkóperpakken eller husforsikring med superdekning í Íf. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale í Íf gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til á ringe 21 49 24 00.



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 vedtektenes.
- (3) Nakter 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 Friste 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.

Vedtekter for Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektenes er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2022.

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.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennittet, går den med lengst ansiennittet 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. Boret 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, sikringskap fra og med første hovedsiring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsiring/inntakssikring, ledninger /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
 - (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- 7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
- For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett 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,

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 loddrekning.

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

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

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 prioritett 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

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare avsluttes 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.

Det er ikke lov for beboere å sette opp kamera eller installasjoner som fremsår 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 brannrømningsveier, 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 anviset 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 eter av kjøretøyet. Kjøretøyet vil forbli i

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRETOPPEN 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 sengekler.

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

Ved montering av utsyr, 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 selskaphighet bør naboer varsles.
De samme reglene gjelder for Velferdsrommet.

- 4.3 Noen batterier inneholder sterke miljøgifter og skal ikke kastes sammen med vanlig søppel. Alle foretninger som selger batterier er forpliktet til å ta imot retur av utbrukte batterier.
- 4.4 Større ting som kastes må plasseres i containere ved gjesteparkering. Etter avtale, kan vaktmester være behjelpelig med transport av tyngre gjenstander som komfyr, kjøleskap etc. fra inngangsparti til container.
- DYREHOLD**
- 5.1 Dyrehold er **etter søknad** til styret tillatt i borettslaget etter følgende regler:
- Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av dyr kan foretas av barn, men bare hvis de har full kontroll over dyret og i alle fall på eiers ansvar.
- Lufting er ikke tillatt på lekeplasser, sandkasser og parkanlegg.
- Området mellom blokkene er forbudt område for dyr.
- Vaksinasjonspapirer på hunder leveres hvert år innen 1. mai.
- Etter Ordinær Generalforsamling i 2013 ble det bestemt at nye hunder ikke tillates i en periode på 2 – 3 år.
- Unntaket gjelder ikke førerhund..
- 5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivedtekter om båndtvang, og at disse overholdes.
- 5.3 Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
- Ekskremerter etter borettsshaverens dyr må straks fjernes.
- 5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.
- 5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.
- 5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller frarflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.
- I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

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.
 - Umantket gjelder ikke førerhund..
- 5.2 Det forutsettes at hver hundeeier er kjent med politivitedekter om båndtvang, og at disse overholdes.
- 5.3 Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
- Ekskremerter etter borettsshaverens dyr må straks fjernes.
- 5.4 Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong.
- 5.5 Dyreeiere plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og katt mot kattepest. Eiere av hankatt plikter å kastrere sin katt.
- 5.6 Dersom det fremføres berettiget klage på den enkeltes dyrehold plikter andelseieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller frarflytte denne hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås.
- I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt

4. SØPPEL

- 4.1 Sjøpelsjakten 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 antennelige ting eller oljeavfall i sjakten
- 4.2 Glass og papir skal ikke kastes i sjakten.
- Benytt glass- og papircontainerne.

påse at husordreglene 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 der finnes en av i hver blokk.
- Telefonnummer til vaktmester er oppslått i fôjaene 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!!

6. **VASK AV TRAPPEHS OG HEISROM**
 - 6.1 Vask av heisrom, heisdører ut- og innvendig, repøs 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

1. Konstituering

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Styrets årsberetning for 2021

Det vises til styrets årsberetning for 2021 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2021

3.1 Årsoppgjøret for 2021

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 250 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

5.1 Fasader Rehabilitering

Utbedring – Rehabilitering: Vi starter planlegging av betong rehabilitering av blokkene. Dette bør gjøres for det blir større skader på konstruksjonen på balkonger og svalganger. Basert på den kunnskap man nå har anbefales det å rehabilitere bærekonstruksjonen og dekkene/gulv. En betong rehabilitering vil også innebære full ommalning av blokkene. Når det gjelder brystninger/rekkverk på balkonger og svalganger er skadene såpass store, og de er utført på en slik måte, at rehabilitering vil være omfattende, blant annet fordi de er veldig tynne. UsbIs erfaring er da at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å utbedre disse, men å etablere nye. UsbI vil derfor anbefale utskifting av brystningselementene til nye.

Innkalling til generalforsamling i Borettslaget

Skårertoppen II

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdes mandag 13.mai 2021 kl.18:00 Sted: Velferden Skåreråsen 12.

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Opptak av navnefortegnelse
 - 1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2021
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
- 5. INNKOMNE FORSLAG
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE
- Lørenskog, 10.mai 2022

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

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Bt §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Borettslaget Skårertoppen II - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Aslaug Renate Sørskogen, Skåreråsen 12 L
Styremedlem, Odd Ravn, Skåreråsen 12 D
Styremedlem, Kjetil Ottar Spekkevik, Prost Holms Vei 139
Styremedlem, Reza Naroei, Skåreråsen 16
Styremedlem, Philip Nguyen, Kulturhusgata 23*

*Philip Nguyen flyttet og trakk sitt verv i borettslaget, september 2021.

Varamedlem, Gunn Elisabeth Tangen, Skåreråsen 16 F
varamedlem, Merethe Bakke, Skåreråsen12 D
varamedlem, Geir Noe Daasvand, Skåreråsen 12 G
varamedlem, Ellen Jeanette Samnes, Skåreråsen 16 L

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021: Aslaug Renate Sørskogen, Odd Ravn, Reza Naroei, Kjetil Spekkevik og Philip Nguyen

Selskapsinformasjon

Borettslaget Skårertoppen II har organisasjonsnummer 950581239

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

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

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 950581239.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Borettslaget Skårertoppen II , 950581239.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01.01.1971.

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

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

Fremdrift – økonomi: Planlegging og valg av de arbeidene som ønskes utført bør igangsettes umiddelbart, og ut fra de valg som gjøres kan det settes opp et budsjett. Om planlegging starter nå kan arbeidene tidligst starte sommeren 2023, men det vil avhenge av beslutningsprosesser i borettslaget og kapasitet hos Entreprenør.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i borettslaget Skårertoppen II vedtar rehabilitering av borettslagets fasade. Styret får fullmakter av generalforsamlingen til å igangsette prosjektet og inngå kontrakter med entreprenør/leverandør.

5.2 Vedtektsendring

Som følge av endringer i borettslagsloven foreslår styret å oppdatere borettslagets vedtekter.

Til vedtektenes § 4-2 (3) endres teksten til:

"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opp til 30 døgn i løpet av året".

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar vedtektenes nye § 4-2 (3).

6. Valg av tillitsvalgte

Valkomiteens innstilling:

Valg av leder for 1 år: Aslaug Renate Sørskogen
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år: Gunn Elisabeth Tangen og Ali Ahmadi
Valg av 1 styremedlem for 1 år: Leeda Akram
Valg av 4 varamedlemmer for 1 år:Linda Larsen, Merethe Bakke, Presious Nathaniel og Antonio Ortis Fuglesteig.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av 5 delegater til BORIs generalforsamling

- Oppgradert utemøbler og griller.

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 3 036 553,- og et positivt årsresultat på kr 1 381 805,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 9 085 237,-.

Borettslaget har god likviditet for ordinær drift. Styret er målholden ved bruk av fellesskapets midler og har god økonomistyring. Opparbeidet driftsmidler og lån skal dekke daglig drift av borettslaget og vedtatte planer for vedlikehold

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Strøm og fjernvarme var en uforutsigbar post i 2021. Posten avhenger både av forbruk, pris og sesong og vil normalt svinge. Avviket for 2021 skyldes uvanlig høy energipris. Kostnader til fjernvarme som utgjør for 2021, kr 3 714 172 mot budsjett 2 800 000,-. Til sammenligning var fjernvarme for 2020 kr 1 712 614,-.
- Konsulent tjenester må ses i sammenheng med posten for større vedlikehold. Kommunen har satt fasaden på minnesmerker og mener Brl er et kulturminne og skal bevares som den er. Dette skaper utfordringer. Brl har samarbeid med USBL, tekniske tjenester. Brl er i gang med rehabilitering av fasade
- Kommunale avgifter var en vanskelig post å budsjettere for 2021. Det var innarbeidet en økning på 10 %, som viste seg å være for lav. Økning for 2021 utgjorde ca. kr 21 % mot 2020.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak og egenkapital.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skadensisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Posten er hensyntatt i budsjett med kr 1 715 700,-. Avtalen løper i JF forsikring og styret vurderer avtalen fortløpende.

Kommunale avgifter

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 vaktmester ansatt i 100% stilling. Styret mener at samarbeidet med vaktmester er godt.

Borettslaget har også en deltidsansatt til vask av foajeene og til heiser.

Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring og den ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/ brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 25.03.2021 har styret avholdt 10møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Beboerklager

Av andre større saker kan nevnes:

Planlegging og møtevirksomhet i forbindelse med større prosjekter. Møter med USBL og kommunen i forbindelse med bestilling av tilstandsrapport for større vedlikehold.

- Byttet avtrekksvifte i blokk 12.
- Fortsatt betong analyse av begge blokkene.
- Inngått kontrakt om banking av løs betong , begge blokkene.
- Inngått avtale om nytt huskestativ og støtmatter på lekeplassen.
- Rengjort garasjen.
- Inngått avtale med Ladeklar.
- Startet arbeidet med infrastrukturen for lademuliger på alle parkeringsplasser i garasjen, samt mulighet for lading utendørs
- Byttet postkasser i blokk 16.

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021. Posten er hensyntatt i budsjettet for 2022 med kr 2 720 000,-

Fjernvarme

Forbruk i 2022 er estimert til kr 2 950 000,- og er en av de største postene i Brl budsjett. Brl har avtale med Akershus Energi, Nordpool april: 173.995 øre/kWh.

Finanskostnader

Det bemerkes at pga. uro i verden og finansmarkedene ble styringsrenten hevet fra 0,5 % til 0,75 % 25.mars og det er forventet en ytterligere økning i juni. Finansmarkedet antar ca. 7 rentehevinger over en periode på 18 måneder.

Brl har 2 lån som løper med en gunstig rente i Nordea med nominell rente 2,35% etter endring 12.04.22. Styret er opptreksom på at renten antageligvis vil øke mer enn antatt, i budsjettforslaget.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget planlegger ordinær drift og forefallende vedlikehold, sammen med større prosjekter som fasaderehabilitering.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Jf Skadeforsikring, polise nr SP1844502. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjeme nummer).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

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

Forkjøpsrett utyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og

melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

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

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Oteila, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

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

- 208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
- 27 Gjesteparkeringsplasser
- 40 Utleieplasser (ute)
- 4 Parkeringsplasser er reservert for funksjonshemmede
- 1 Gjesteparkering for funksjonshemmede

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset.

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

Driften av borettslaget

Borettslaget har ansatt en person full vaktmesterstilling.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Stil Tekstilservice AS.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Styret kan kontaktes på: styret.skaretoppen2@gmail.com

Vaktmester kan kontaktes på:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BALANSE			
	Note	Balans 31.12.21	Balans 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	10, 16	23 478 095	23 478 095
Bygninger	10	399 786	479 611
Andre anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	23 877 882	23 957 706	
Omlopsmidler			
Restanser felleskostnader	100 382	106 494	
Kortsiktige fordringer	50 318	0	
Forskuddsbetalte kostnader	1 058 220	1 214 126	
Bank	9 444 366	11 149 734	
Skatteutrekkskonto	26 980	41 965	
Sum omlopsmidler	10 680 265	12 512 319	
SUM EIENDELER			
	34 558 147	36 470 025	

21 Borettslaget Skårertoppen II

RESULTAT					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 837 222	15 671 894	15 767 712	16 521 348
Andre inntekter	2	363 667	321 280	328 400	307 200
Sum inntekter	16 200 889	15 993 174	16 096 112	16 828 548	
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	711 754	729 449	866 800	836 279
Styreonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Avskrivninger	10	79 824	62 866	79 824	79 824
Revisjonshonorar	4	8 000	7 900	8 500	8 000
Forretningsførerhonorar		285 532	278 640	285 532	293 812
Konsulent tjenester	5	47 711	51 511	40 000	70 000
Kontingenter		83 533	79 508	86 216	83 533
Drift og vedlikehold	6	1 359 233	1 410 162	1 245 000	1 382 000
Sørre vedlikehold/påkostninger		413 231	1 496 187	500 000	1 000 000
Forsikringer		1 646 556	1 534 999	1 689 000	1 727 700
Kommunale avgifter		2 363 832	1 969 128	2 166 000	2 720 000
Energy/lyring	7	4 583 513	2 095 777	3 400 000	3 700 000
Kabel-TV og bredbånd	8	783 569	822 017	840 000	830 000
Andre driftskostnader	9	548 046	706 506	663 200	617 000
Sum kostnader	13 164 336	11 494 649	12 110 072	13 598 148	
Driftsresultat					
	3 036 553	4 498 325	3 986 040	3 230 400	
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		4 289	18 784	25 000	0
Rentekostnader		1 659 037	2 135 461	1 760 000	1 850 000
Sum finansposter	-1 654 748	-2 116 677	-1 735 000	-1 850 000	
Årets resultat					
	1 381 805	2 381 648	2 251 040	1 380 400	
Disponering:					
Udekket tap	13	0	2 381 648	0	0
Reduksjon udekket tap	13	1 381 805	0	0	0
Sum disponering	1 381 805	2 381 648	0	0	0

21 Borettslaget Skårertoppen II

NOTER

BALANSE			
	Note	Balans 31.12.21	Balans 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/rnnskutt egenkapital	12	20 800	20 800
Udekket tap	13	-68 353 974	-69 735 778
Sum egenkapital		-68 333 174	-69 714 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	95 909 093	98 544 416
Boreitsrnnskudd	15, 16	5 387 200	5 387 200
Sum langsiktig gjeld		101 296 293	103 931 616
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		40 097	30 426
Leverandørgjeld		1 434 831	2 074 876
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		120 099	139 494
Annen kortsiktig gjeld		0	8 591
Sum kortsiktig gjeld		1 595 027	2 253 387
Sum gjeld		102 891 320	106 185 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		34 558 147	36 470 025

BALANSE

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Innteksføring er foretatt ut ifra opplysningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opplynt.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Fellesskostnader	9 766 848	10 218 208
Garasje	748 800	748 800
Utleie Boder	7 800	8 200
Stipulerte renter	2 630 764	2 375 776
Stipulerte avdrag	2 263 872	1 886 560
El bil ladere	100 368	115 000
Parkeringsplasser/Carport	66 450	67 050
Søppelcontainer	252 300	252 300
Sum	15 837 222	15 671 894

Aslaug Renate Sørsrkogen Styreleder	Kjetil Ottar Spjelkvik Styremedlem	Reza Naroei Styremedlem
Odd Ravn Styremedlem		

21 Borettslaget Skårertoppen II

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	30 750	30 750
Andre forvaltningstjenester	16 961	20 761
Sum	47 711	51 511

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	382 794	231 278
Vedlikehold VVS	71 915	284 342
Vedlikehold elektro	53 000	82 940
Vedlikehold utvendige anlegg	47 823	28 591
Heiskostnader	312 313	410 175
Vedlikehold garasjer	33 699	61 631
Vedlikehold ventilasjon	148 225	22 067
Brannskring	94 501	89 794
Egenandel forsikringskader	16 000	6 000
Vaktmestertjenester	22 500	22 500
Renholdstjenester	144 245	134 610
Snebrøyting/støiing/feiling	32 219	36 234
Sum	1 359 233	1 410 162

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	869 342	383 163
Biovarme, fjernvarme, gass	3 714 172	1 712 614
Sum	4 583 513	2 095 777

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	783 569	822 017
Sum	783 569	822 017

21 Borettslaget Skårertoppen II

Note 11 - Bunde midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
96600127310 skatterekk	26 980	41 965
Sum	26 980	41 965

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	208	100	20 800

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-69 735 778	-72 117 426
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 381 805	2 381 648
Udekket tap pr. 31.12	-68 353 974	-69 735 778

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

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308101684
Lånetype:	Annulert
Oppløpsår:	2018
Rentesats:	1,85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	101 000 000
Lånesaldo 01.01:	98 544 416
Avdrag i perioden:	2 635 323
Lånesaldo 31.12:	95 909 093
Saldo 5 år frem i tid:	81 638 688

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

21 Borettslaget Skårertoppen II

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	363 667	321 280
Sum	363 667	321 280

Kr 302 067 gjelder leie av plass for basestasjoner på tak, kr. 57 000,- tilskudd ladepunkter fra Viken Fylkeskommune, kr 4 600,- leie av velferd.

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	504 251	512 167
Overtid	0	11 795
Opplynte feriepenger	69 789	72 502
Fri telefon	4 392	4 392
Personalforsikring	8 896	7 854
Motkonto for gruppe 52	-13 328	-12 246
Arbeidsgeberavgift	109 445	112 968
Arbeidsgeberavgift reduksjon 3. termin	0	-14 703
Arbeidsgeberavgift feriepenger	9 840	10 223
Innterretingsp. Pensjonskostnader	8 624	14 981
Motposteringskto.innberetn.piktlige pensjonskost.	-8 624	-14 981
Pensjonspremie til pensjonsordning	8 624	16 180
Gruppelivsforsikring	9 806	8 318
Sum	711 754	729 449

Borettslaget har en vaktmester og en delidsarbeider. Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	250 000	250 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 000	7 900
Sum	258 000	257 900

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter til beverning for kr. 11894,-

21 Borettslaget Skårertoppen II

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Soppeltømming/Container	353 071	428 679
Lyspærer, skringer m.m.	4 118	3 706
Sanitær- og renholdskostnader	43 224	97 625
Vertkøp og redskaper	21 934	23 745
Innkjøp av IT-kontormaskiner	0	8 990
Inventar	0	5 358
Nøkler, låser og skilt	20 285	8 224
Skadedyrb. & Soppkontroll	11 792	11 412
Kontorrekvisita	9 206	5 948
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tilreisvalgre	11 894	20 632
Generallønsamling/årsmøte	11 500	26 409
Telekommunikasjon	13 139	15 693
Porto	5 400	7 280
Driftskostnader kjøretøp/maskiner	33 035	33 815
Bligodtgjørelse - oppgavepliktig	815	226
Gaver	0	500
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 306	6 250
Velferdskostnader	429	1 100
Øreavrundning	-14	0
Sum	548 046	706 506

Note 10 - Anleggsmidler

	anleggsmidler	Andre Arbeidsmaskiner (traktor)	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 500	521 250	188 498	23 478 096
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 500	521 250	188 498	23 478 096
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 500	217 188	92 774	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	304 063	95 724	23 478 096
Årets avskrivninger :	0	52 125	27 699	0
Antatt levertid i år :		5	10	5

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

21 Borettslaget Skårertoppen II

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	10 258 932	10 392 249
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 381 805	2 381 648
Tilbakeløring avskrivninger	79 824	62 866
Kjøpt/salg anleggsmidler	0	-122 248
Avdrag langsiktig gjeld	-2 635 323	-2 455 684
B. Årets endringer disponible midler	-1 173 694	-133 318
C. Disponible midler 31.12	9 085 238	10 258 932
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	10 680 265	12 512 319
- Kortsiktig gjeld	1 595 027	2 283 387
= Disponible midler 31.12	9 085 238	10 258 932

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	101 296 293	103 831 616
Balanselært verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 478 095	23 478 095
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til pantattesten	106 387 200	106 387 200

21 Borettslaget Skårertoppen II

21 Borettslaget Skårertoppen II



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Borettslaget Skårertoppen II som viser et overskudd på kr 1 381 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdt mandag 13.juni 2022 Kl.18:00 Sted: Velferden Skåreråsen 12.

Møtet ble åpnet av: Hege Hatlem

Fra forretningsfører BORI møte: Hege Hatlem

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Hege Hatlem

1.2 Optak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 33 stemmeberettigede, 3 fullmakt totalt: 36 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Odd Ravn ble valgt til sekretær.

Gunn Anita Kopperud og Margarete Louise Jensen til å underskrive protokollen.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2021

Styrets årsberetning for 2021 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

3.1 Årsregnskap for 2021

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112
Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no
Telefon: 63 89 77 00



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. mai 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wrum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

6.3 Valg av 1 styremedlem 1 år

Valgt ble: Linda Larsen (1 år)

6.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Leeda Akram (1 år)
Valgt ble: Ali Ahmadi (1 år)
Valgt ble: Precious Nathaniel (1 år)
Valgt ble: Juan Antonio Ortiz-Fuglesteig (1 år)

6.5 Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble: Oddveig Helen Olsen (1 år)
Valgt ble: Tore Dypmyr (1 år)

6.6 Valg av 5 delegater og 5 varadelegat til BORIs generalforsamling

Delegat: Renate Sørskoge
Delegat: Odd Ravn
Delegat: Gunn Elisabeth Tangen
Delegat: Merethe Bakke
Delegat: Linda Larsen
Varadelegat: Leeda Akram
Varadelegat: Ali Ahmadi
Varadelegat: Precious Nathaniel
Varadelegat: Juan Antonio Ortiz-Fuglesteig

Protokollen undertegnes av:

Hege Hatlem /s/ Odd Ravn /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen Sekretær valgt av generalforsamlingen

Gunn Anita Kopperud /s/ Margarete Louise Jensen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Renate Sørskogen (valgt for 1 år i 2022)
Odd Ravn (valgt for 2 år i 2021)
Linda Larsen (valgt for 1 år i 2022)
Gunn Elisabeth Tangen (valgt for 2 år i 2022)
Merethe Bakke (valgt for 2 år i 2022)

3.2 Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtei.

Styrehonorar: kr 250 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

5.1 Fasaderehabilitering

Viser til redegjørelse i innkallingen, Generalforsamlingshefte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i borettslaget Skårertoppen II vedtar rehabilitering av borettslagets fasade.

Styret får fullmakter av generalforsamlingen til å igangsette prosjektet og inngå kontrakter med entreprenør/leverandør.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

5.2 Vedtektsendring

Som følge av endringer i borettslagsloven foreslår styret å oppdatere borettslagets vedtekter.

Til vedtektenes § 4-2 (3) endres teksten til:
"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opp til 30 døgn i løpet av året".

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar vedtektenes nye § 4-2 (3)

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

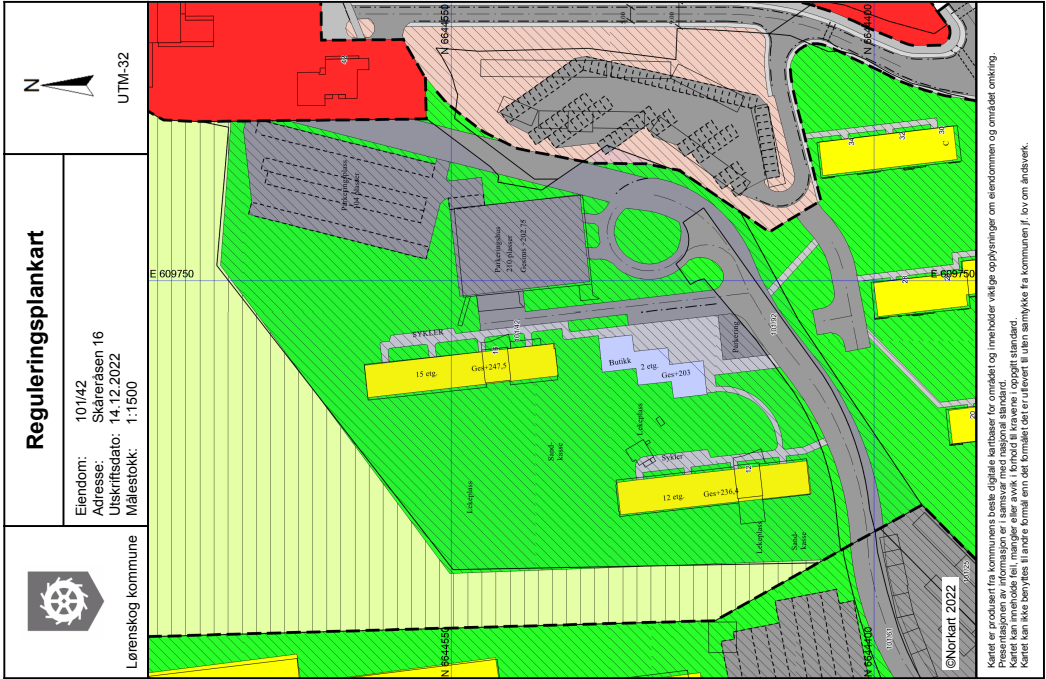
6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgt ble: Renate Sørskogen (1 år)

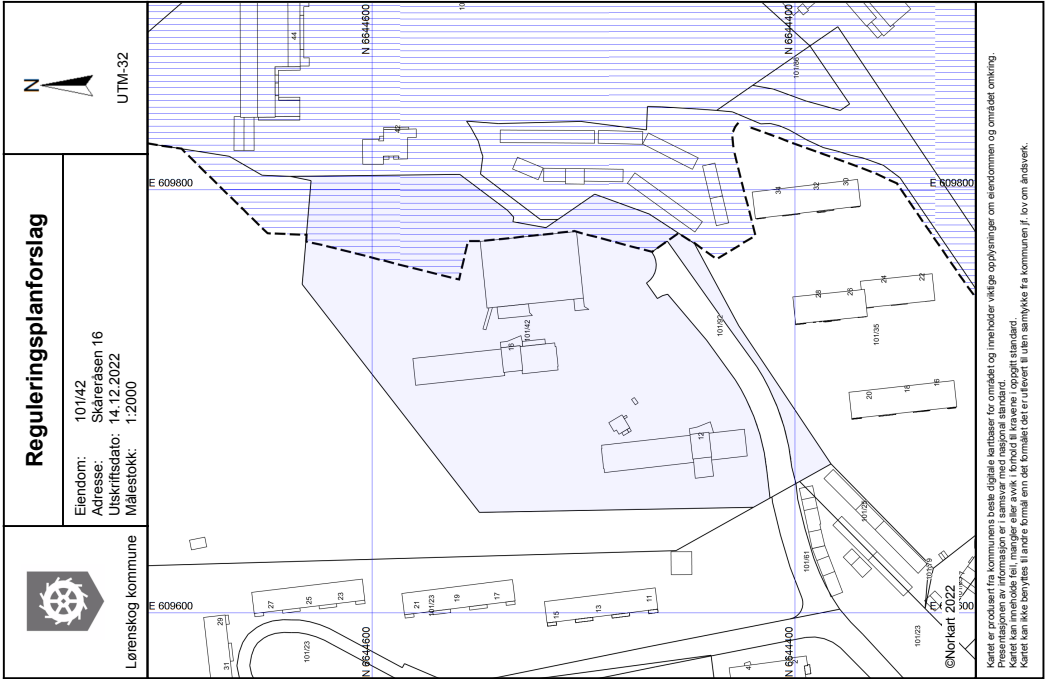
6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Gunn Elisabeth Tangen (2 år)
Valgt ble: Merethe Bakke (2 år)

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/bebyggelsesplan PBL 1985</i>	påskriftreguleringform/arealform
Abc Område for boliger med tilhørende anlegg	påskriftreguleringform/arealform
Abc Område for boliger med tilhørende anlegg	påskriftreguleringform/arealform
Abc Fritliggende småhusbebyggelse	påskriftreguleringform/arealform
Abc Blokkbebyggelse	påskriftreguleringform/arealform
Abc Område for foretning	påskriftreguleringform/arealform
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	
Offentlig for jord- og skogbruk	
Offentlige trafikkområder	
Kjøreveg	
Annen veggrunn	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg	
Parkeringsplass	
Flområder	
Parkbelte i industristribe	
Friiluftsområde (på land)	
Felles avkjørsel	
Felles gangareal	
Felles gangareal	
Felles parkeringsplass	
Felles lekeareal for barn	
Felles lekeareal for barn	
Felles areal for garasjer	
Felles areal for garasjer	
Felles grøntanlegg	
Felles grøntanlegg	
Annet felles areal for flere eiendommer	
Annet felles areal for flere eiendommer	
Bolig/kontor	
Annet kombinert formål	
Reguleringsplan PBL 2008	
Sikringsområde	
Annen næring	
Jordbruk	
Faresone - Flomfær	
Sikringsone - Andre sikringsoner	
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Planens begrensning	
Formålsgrense	
Faresonegrense	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Byggelgrense	
Byggelgrense	
Planlagt bebyggelse	
Regulert sentralrør	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerefelt	
Regulert fotgjengerefelt	
Målelinje/aurtandirre	
Målelinje/aurtandirre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	



Tegnforklaring	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
Planens begrensning	
Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)	



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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 71220106

Adresse: Skåreråsen 16, 1473 Lørenskog

Betegnelse: GNR 101, BNR 42 i Lørenskog kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

[illegible]



SCHALAPARTNERS.NO