



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 826 988  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Isak H. Wiiks gate 2  
1461 LØRENSKOG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 928826988

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 195 644	3 220 842
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 195 644</b>	<b>3 220 842</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	205 380
Annen driftskostnad		2 519 245	2 274 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 730 330</b>	<b>2 480 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>465 314</b>	<b>740 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 807	46 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 807</b>	<b>46 073</b>
Annen finanskostnad		127	183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>127</b>	<b>183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 680</b>	<b>45 889</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		520 994	786 516
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 586	100 999
Andre fordringer		263 140	577 222
Sum fordringer		338 726	678 221
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 960	2 306 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 960	2 306 862
Sum omløpsmidler		3 573 686	2 985 083
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 260 446	2 739 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 260 446</b>	<b>2 739 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 260 446</b>	<b>2 739 452</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		199 595	149 686
Annen kortsiktig gjeld		113 645	95 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>313 240</b>	<b>245 630</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>313 240</b>	<b>245 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360658

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 826 988  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE  
Forretningsadresse: Isak H. Wiiks gate 2  
1461 LØRENSKOG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 928 826 988  
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 195 644	3 220 842
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 195 644</b>	<b>3 220 842</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	205 380
Annen driftskostnad		2 519 245	2 274 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 730 330</b>	<b>2 480 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>465 314</b>	<b>740 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 807	46 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 807</b>	<b>46 073</b>
Annen finanskostnad		127	183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>127</b>	<b>183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 680</b>	<b>45 889</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		520 994	786 516
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>



Organisasjonsnr: 928 826 988  
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 586	100 999
Andre fordringer		263 140	577 222
Sum fordringer		338 726	678 221
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 960	2 306 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 960	2 306 862
Sum omløpsmidler		3 573 686	2 985 083
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 260 446	2 739 452
Sum opptjent egenkapital		3 260 446	2 739 452



Sum egenkapital	3 260 446	2 739 452
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	199 595	149 686
Annen kortsiktig gjeld	113 645	95 944
Sum kortsiktig gjeld	313 240	245 630
Sum gjeld	313 240	245 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 573 686	2 985 083



Organisasjonsnr: 928 826 988  
SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5

**Spesifisering av resultatregnskapet**



Lønnkostnader

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2371

SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Framtia/Snippen i Lørenskog Hus - Festplassen 1, 1473 Lørenskog.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Vi har rommet fra kl 18-20. Servering: kaffe/te og boller

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godkjenning av reviderte husordensregler
8. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond
9. Årlig avsetning til vedlikeholdsfondet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Heidi Torkildsen foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Revisjonsberetning 2371.pdf
- 2. 2371 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000



Sak 7

## Godkjenning av reviderte husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Bakgrunn for saken:

I forbindelse med overgangen til det nye avfallssuget, oppsto det et behov for å oppdatere og tydeliggjøre sameiets rutiner for avfallshåndtering. Styret valgte å benytte denne anledningen til å foreta en helhetlig gjennomgang og revisjon av hele husordensreglementet.

Målet med revisjonen har vært å skape et mer moderne, ryddig og brukervennlig dokument som ivaretar både beboernes trivsel og sameiets bygningsmasse på en best mulig måte.

### Hovedtrekk i revisjonen:

- **Ny avfallshåndtering:** Oppdaterte regler tilpasset det nye avfallssuget, inkludert krav til kildesortering og konsekvenser ved feilbruk.
- **Modernisering og språkvask:** Hele dokumentet har gjennomgått en språklig opprydding og omstrukturering for å gjøre reglene enklere å lese og forstå.
- **Tydeliggjøring av ansvar:** Presisering av seksjonseiers ansvar, spesielt med tanke på utleie, oppdatering av kontaktinformasjon på Vibbo, og erstatningsansvar ved skader.
- **Nye presiseringer:** Det er lagt til enkelte punkter som tidligere manglet, men som har vært en kilde til utfordringer. Dette gjelder blant annet presiseringer rundt bruk av fellesarealer (forbud mot piggsko, sykling/sparkesykkel og lek innendørs) for å forhindre slitasje og skader.

### Vedlegg og votering

Vedlagt denne innkallingen følger et dokument som tydelig viser alle endringer som er gjort opp mot det gamle regelverket. For å gjøre det enkelt å få oversikt, er all ny tekst markert med grønt, mens tekst som utgår er rød og gjennomstrekert. På denne måten kan hver enkelt seksjonseier sette seg godt inn i detaljene i forkant av møtet.

Styret gjør oppmerksom på at det stemmes over det reviderte regelverket i sin helhet (under ett), og ikke punkt for punkt.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til reviderte husordensregler for Skårerløkka 1 Sameie. De nye husordensreglene trer i kraft umiddelbart.

### Vedlegg

3. Husordensregler for Skårerløkka 1 Sameie ver005.pdf



Sak 8

## Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken:

For å sikre at Skårerløkka 1 Sameie forvaltes på en trygg og økonomisk forutsigbar måte, har styret engasjert OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport med tilhørende 10-års vedlikeholdsplan. Rapporten, datert 14.10.2025, følger i sin helhet som vedlegg til denne saken.

Hovedfunn i tilstandsrapporten:

Rapporten konkluderer i hovedsak med at eiendommen fremstår i god teknisk stand, og at bygget er oppført med materialer med lang levetid.

Nøkkeltall og tiltak fra rapporten:

- **Totale kostnader:** De samlede vedlikeholdskostnadene for de neste 10 årene er estimert til cirka kr 400.000,-.
- **Strakstiltak (0-1 år):** Kr 60.000,- er knyttet til anbefalte strakstiltak det første året. Dette gjelder blant annet lovpålagt legionellkontroll, vannprøver av varmeanlegget, og etablering av et system for internkontroll av elektro.
- **Langsiktig vedlikehold (6-10 år):** De tyngre vedlikeholdskostnadene (kr 290.000,-), som for eksempel maling av slitte overflater i trapperom, forventes først å inntreffe om 6-10 år.
- **Reklamasjonssaker:** Feil og mangler som ble avdekket (f.eks. avflassing av maling på entrédører) forfølges av styret som egne reklamasjonssaker mot utbygger. Utbedring av disse belaster dermed ikke sameiets vedlikeholdsbudsjett.

Opprettelse av vedlikeholdsfond og startkapital

For at styret skal kunne jobbe langsiktig med vedlikeholdet som er beskrevet i OPAK-rapporten, ønsker vi at årsmøtet formelt godkjenner planen som styringsverktøy for sameiet.

Videre foreslår styret at det opprettes et dedikert vedlikeholdsfond for å sikre midler til fremtidige tiltak, slik at sameiet unngår brå økninger i felleskostnader eller store låneopptak når bygget eldes. For å gi fondet en solid og trygg start, foreslår styret at det overføres en engangssum på kr 500.000,- fra sameiets eksisterende, oppsparte egenkapital til den nye fondskontoen.

Forslag til vedtektsendring:

For å regulere fondet, foreslår styret at det tas inn en ny paragraf i sameiets vedtekter med følgende ordlyd:

### § X Vedlikeholdsfond

*Sameiet skal ha et dedikert vedlikeholdsfond. Fondets formål er å bygge opp kapital for å dekke utgifter til fremtidig vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse.*

Finansiering og forvaltning:

- *Styret gjør årlig en vurdering, basert på sameiets generelle økonomi og likviditet, av hvor stor andel av sameiets midler som skal overføres til vedlikeholdsfondet.*
- *Midlene skal stå på en egen, separat bankkonto i OBOS-banken.*



## Disposisjonsrett og uttak:

Midlene i vedlikeholdsfondet er strengt øremerket vedlikehold. Styret har disposisjonsrett over fondet under følgende forutsetninger:

- Planlagt vedlikehold:** Styret kan disponere fondets midler fritt til tiltak som er direkte forankret i den til enhver tid gjeldende og årsmøtevedtatte vedlikeholdsplanen.
- Annen bruk:** Ethvert uttak av midler som ikke faller inn under punkt 1, krever et eget vedtak på ordinært eller 2. ekstraordinært årsmøte med vanlig flertall.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å godkjenne vedlagte tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK, datert 14.10.2025, som styringsverktøy for sameiets langsiktige vedlikehold. Videre vedtar årsmøtet å opprette et dedikert vedlikeholdsfond med en startkapital på kr 500.000,- som overføres fra sameiets eksisterende egenkapital. Den foreslåtte vedtektsendringen for forvaltning av fondet godkjennes slik den fremkommer i saksfremlegget. Styret gis fullmakt til å opprette nødvendig bankkonto og iverksette vedlikeholdsplanen.

## Vedlegg

4. Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

## Sak 9

### Årlig avsetning til vedlikeholdsfondet

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Bakgrunn for saken:

Under forutsetning av at årsmøtet har godkjent opprettelsen av et vedlikeholdsfond (se egen sak), foreslår styret at det vedtas en fast, årlig avsetning til dette fondet.

Selv om fondet nå har fått en solid startkapital, er det styrets klare anbefaling at vi etablerer en fast, løpende sparing. Dette vil sikre at fondet vokser i takt med at bygget eldes og vedlikeholdsbehovene melder seg. En fast, forutsigbar sparing er den beste måten å unngå brå og store økninger i felleskostnadene, eller at sameiet må ta opp dyre felleslån når større vedlikeholdstiltak skal utføres.

#### Økonomiske konsekvenser for eierne

Styret foreslår at det fastsettes en årlig avsetning på kr 100.000,- totalt for sameiet. For å sikre en rettferdig fordeling, innkreves dette beløpet basert på den enkeltes sameiebrøk (leilighetens størrelse), og vil fremkomme som en helt egen, øremerket linje på den månedlige fakturaen for felleskostnader.

For den enkelte seksjonseier vil dette utgjøre følgende anslag i økte månedlige felleskostnader:

- Gjennomsnittlig kostnad: ca. 88 kroner per måned per seksjon.
- De minste seksjonene: ca. 50 - 60 kroner ekstra per måned.
- De største seksjonene: ca. 140 - 200 kroner ekstra per måned.

#### Forslag til vedtektsendring



For å formalisere den faste innkrevingen, foreslår styret at den nylig vedtatte paragrafen om vedlikeholdsfondet i vedtektene (§ X) oppdateres for å inkludere finansieringsmodellen.

Ny ordlyd for paragrafen blir dermed i sin helhet:

## § X Vedlikeholdsfond

*Sameiet skal ha et dedikert vedlikeholdsfond. Fondets formål er å bygge opp kapital for å dekke utgifter til fremtidig vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse.*

Finansiering og forvaltning:

- *Fondet finansieres gjennom en årlig avsetning på kr 100.000,-. Innkrevingen fordeles etter sameiebrøk og spesifiseres som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.*
- *Midlene skal stå på en egen, separat bankkonto i OBOS-banken.*

Disposisjonsrett og uttak:

*Midlene i vedlikeholdsfondet er strengt øremerket vedlikehold. Styret har disposisjonsrett over fondet under følgende forutsetninger:*

- *Planlagt vedlikehold: Styret kan disponere fondets midler fritt til tiltak som er direkte forankret i den til enhver tid gjeldende og årsmøtevedtatte vedlikeholdsplanen.*
- *Annen bruk: Ethvert uttak av midler som ikke faller inn under punkt 1, krever et eget vedtak på ordinært eller 2. ekstraordinært årsmøte med vanlig flertall.*

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en fast årlig avsetning på kr 100.000,- til sameiets vedlikeholdsfond. Beløpet innkreves månedlig via en egen linje på fakturaen for felleskostnader, fordelt etter sameiebrøk. Den foreslåtte oppdateringen av vedtektenes § X for å formalisere denne finansieringen godkjennes slik den fremkommer i saksfremlegget.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

*Merk: Vara går automatisk inn i styret som et fullverdig styremedlem dersom et styremedlem må fratrukke sin rolle i perioden denne er valgt.*

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leeda Akram

Leeda er en engasjert og positiv beboer på Skårerløkka. Hun kjenner allerede til sameiets organisering gjennom sitt verv som varamedlem i styreperioden 2024–2025. Av yrke er Leeda utdannet sivilingeniør innen elektronikk og IT, og hun jobber i dag som PLM Engineer i selskapet CLEVR. I sin arbeidshverdag jobber hun mye med systemanalyse, prosjektgjennomføring og teknisk problemløsning i komplekse miljøer. Med sin



skarpe analytiske og tekniske bakgrunn, kombinert med sitt engasjement for bomiljøet vårt, vil Leeda være en svært solid og nyttig ressurs for det nye styret.

- **Marianne Johnsen**

Marianne er allerede et kjent fjes for styret i Skårerløkka 1 Sameie, da hun rykket opp fra varamedlem til fullverdig styremedlem 1. august 2025. Til daglig jobber hun med lønn, HR og regnskap i heisselskapet KONE, og hun er for tiden også styreleder i et annet boligsameie med 28 boenheter. Marianne er en strukturert person som er opptatt av orden og et hyggelig bomiljø. For sameiet brenner hun spesielt for godt samarbeid og langsiktig, trygg planlegging når det gjelder drift, økonomi, vedlikehold og ryddige avtaler.

- **Stig Arnesen**

Stig har bodd i Skårerløkka 1 Sameie siden bygget var nytt, og er svært opptatt av et velfungerende og trivelig bomiljø. Han har bred yrkesbakgrunn fra IT-bransjen siden 1991, med solid kompetanse innen blant annet økonomi, ledelse, teknologi og support. Stig bringer også med seg svært relevant erfaring fra pågående styrearbeid i et annet sameie. Han beskrives som en handlekraftig person som liker å ta i et tak, og han ser nå frem til å kunne bidra aktivt for fellesskapet i vårt sameie.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE - ÅRSBERETNING FRA STYRET (2025/2026)

**Styrets sammensetning:** Styret ble valgt på årsmøtet våren 2025. Det har i løpet av perioden vært endringer i sammensetningen, da styremedlem Livia Adriana Zangani fratrådte sitt verv i august 2025 grunnet flytting. Varamedlem Marianne Johnsen trådte da inn som fast styremedlem resten av perioden.

Styret har bestått av:

- **Styreleder:** Bjørnar Eriksen
- **Styremedlem:** Heidi Torkildsen
- **Styremedlem:** Anders Urke Skinstad
- **Styremedlem:** Astrid Røhmen Langaas
- **Styremedlem:** Livia Adriana Zangani (frem til 31.07.2025)
- **Styremedlem:** Marianne Johnsen (fast medlem fra 01.08.2025)

**Styrets arbeid:** Styret har gjennomført totalt 11 styremøter i perioden. Arbeidsmengden har vært betydelig, og i tillegg til de ordinære møtene har styret håndtert løpende drift, befaringer og leverandøroppfølging via e-post, telefon og egne arbeidsmøter.

Av oppgaver som er utført gjennom året kan nevnes:

- **Bytte av leverandør for renhold**

I løpet av første halvår 2025 opplevde styret vedvarende utfordringer med kvaliteten på renholdet fra daværende leverandør, Riktig Renhold AS. Til tross for tett oppfølging fra styrets side og gjentatte forsøk på å få rettet opp i manglene, ble ikke avtalt standard opprettholdt. Styret så seg derfor nødt til å si opp renholdsavtalen i slutten av april. Styret valgte deretter å inngå en ny renholdsavtale med Nova Service AS. Den nye avtalen trådte i kraft 1. august 2025, i direkte forlengelse av den gamle avtalens oppsigelsestid.

- **Skadedyr**

Gjennom 2025 opplevde sameiet betydelige utfordringer med skadedyr (rotter) rundt bygget. Den eksakte årsaken til den brå økningen er ukjent, men i samråd med skadedyrfirmaet anser vi slitasje på den midlertidige containerløsningen som en medvirkende faktor, da dette ga lettere tilgang til avfallet.

Styret har brukt mye ressurser på problemet gjennom året. For å få på plass avhjelpende tiltak har vi hatt en tett dialog med utbygger (Thongård AS) og samarbeidet med senterledelsen på Triaden. Vi har også vært i dialog med Lørenskog kommune for å be om bistand til å håndtere situasjonen, blant annet med ønske om å fremskynde driftsettelsen av det nye avfallssuget. I tillegg har vi hatt en løpende avtale med et profesjonelt skadedyrfirma for å bekjempe og begrense omfanget på vårt eget område.

Mot slutten av året ble det nye, permanente avfallssuget satt i drift. Styret håper at dette vil være et viktig bidrag i bekjempelsen av skadedyrproblematikken fremover nå som de midlertidige containerne er faset ut. Vi vil fortsette å følge situasjonen nøye.

- **Avfallshåndtering og overgang til nytt avfallssug**

Gjennom 2025 har sameiet hatt vedvarende utfordringer knyttet til den midlertidige containerløsningen. I tillegg til skadedyrproblematikken opplevde vi ofte sprengt kapasitet, noe som førte til overfylte containere



og avfall hensatt på bakken. Dette var til stor sjenanse for beboerne, både visuelt og på grunn av lukt. Styret fulgte opp utbygger tett for å kreve avhjelpende tiltak, som vask og en vurdering av å flytte containerne.

Situasjonen tilspisset seg utover sommeren da det permanente avfallssuget, som var estimert ferdig til innflyttingen i byggetrinn 2 i august, ble ytterligere forsinket. Dette førte til en kritisk overbelastning av våre midlertidige containere, da flere beboere fra det nye byggetrinnet urettmessig benyttet seg av vårt anlegg fremfor sine egne containere. Styret krevde en umiddelbar og helhetlig plan fra utbygger for å håndtere situasjonen, og vi la ned et betydelig arbeid i å følge opp kapasitetsproblemene og begrense denne feilbruken.

Etter lang tids venting ble det nye avfallssuget endelig driftssatt like før jul. Som en overgangsordning ble de midlertidige containerne stående utenfor oppgang 8 som en parallell backup-løsning. For å sikre at det nye anlegget brukes riktig, og for å unngå kostbare driftstanser i fremtiden, har styret utarbeidet en tydelig avfallsinstruks og oppdatert husordensreglene.

- **Overgang til "Norgespris" for fjernvarme**

Fra bygget sto ferdig har vi hatt en variabel prismodell for fjernvarme knyttet til spotprisen. Dette har dessverre ført til betydelige svingninger i de månedlige kostnadene, spesielt i perioder med høye strømpriser.

Da myndighetene fra 1. oktober 2025 innførte den nye og frivillige ordningen "Norgespris" for fjernvarmekunder, valgte styret å gjennomføre en analyse av alle historiske fjernvarmekostnader helt tilbake til september 2022. Funnene fra denne analysen viste et potensial for betydelige besparelser ved å gå over til den nye ordningen.

På bakgrunn av analysen og den langsiktige økonomiske oppsiden, vedtok styret i oktober å bytte til "Norgespris" hos Akershus Energi Varme. Dette innebærer at prisen for selve energiledet nå er låst til 50 øre/kWh (inkl. mva). Nettleie, påslag og elsertifikat kommer i tillegg som før, men ordningen gir oss samlet sett en langt mer forutsigbar og i snitt lavere pris.

- **Trafikksituasjon og etablering av permanent veibom i Isak H. Wiiks gate**

Gjennom året har sameiet opplevd vedvarende utfordringer med trafikk, ulovlig parkering og tomgangskjøring i Isak H. Wiiks gate. For å få bukt med problemet, har styret jobbet aktivt overfor utbygger for å få etablert en permanent veibom ved innkjøringen fra Rådmann Paulsens gate. Utbygger har bekreftet at de ser behovet for dette, og at de vil bekoste etableringen.

Saken har imidlertid trukket ut i tid da det pågår diskusjoner rundt både bommens plassering og hvordan den rent praktisk skal driftes. For styret er det helt avgjørende at bommen plasseres i flukt med fortauet for å unngå at biler parkerer ulovlig foran den, da vi allerede har opplevd at utrykningskjøretøy har blitt blokkert. Videre er det viktig for oss at en fremtidig løsning ivaretar beboernes behov for adkomst på en smidig måte, uten at det pålegger et frivillig styre urimelig mye daglig administrasjon.

Vi er i en aktiv og løpende dialog med utbygger for å fremme sameiets krav knyttet til sikkerhet og brukervennlighet. Samtidig er det viktig å presisere at den endelige beslutningen om bommens utforming og plassering til syvende og sist ligger hos utbygger, i samråd med deres arkitekt og kommunen. Styret vil fortsette å jobbe målrettet for at den endelige løsningen blir så trygg og hensiktsmessig som mulig for sameiet.

- **Uavhengig tilstandsvurdering og 5-års befarings**

Byggets 5-årsgaranti utløper i august 2026. For å sikre at eventuelle feil og mangler avdekkes og reklameres til utbygger i god tid, gjennomførte styret en anbudsrunde og inngikk avtale med OPAK AS om en uavhengig teknisk tilstandsvurdering.



Leveransen besto av to deler: en generell tilstandsrapport med en 10-års vedlikeholdsplan for sameiet, og en spesifikk rapport for feil og mangler før garantiutløp. Sistnevnte avdekket 16 konkrete reklamasjonspunkter som utbygger er ansvarlig for. Funnene knytter seg i hovedsak til mangelfull FDV-dokumentasjon, avflassing på entrédørene til leilighetene, diverse mangler knyttet til sprinkleranlegget, samt enkelte feil ved VVS-anlegg og ventilasjon i bodarealer.

Disse reklamasjonene er formidlet videre, og samtlige 16 punkter er nå under bearbeidelse og utbedring hos utbygger for å sikre at bygget settes i avtalt stand. Styret følger denne prosessen tett.

- **Revisjon av husordensregler**

Hovedmotivasjonen for årets revisjon av husordensreglene var overgangen til det nye avfallssuget. For å sikre smidig drift og unngå kostbare tilstoppinger i det nye anlegget, var det helt nødvendig å oppdatere regelverket med tydelige instruksjoner og regler for bruk. I forbindelse med denne oppdateringen valgte styret samtidig å gjennomføre en grundig kontrollsjekk av hele regelverket. Målet har vært å gjøre husordensreglene tydeligere, mer oppdaterte og lettere for alle beboere å forholde seg til.

Blant de viktigste endringene er innføringen av et spesifikt tidsrom for støyende arbeid på lørdager for å skjerme helgefreden, samt tydeligere retningslinjer for ro og orden i fellesarealer og garasjeanlegg – herunder forbud mot innendørs lek og sparkesykler. I tillegg er ansvarsplasseringen ved utleie tydeliggjort, med krav om at utleier aktivt påser at leietakere registreres på Vibbo og gjøres kjent med sameiets brann- og avfallsrutiner.

Gjennom denne revisjonen har styret utarbeidet et tidsmessig oppdatert regelverk som ivaretar både bygningsmassen og bomiljøet på en bedre måte. Styret fremmer de reviderte husordensreglene som en egen sak for endelig godkjenning på årsmøtet.

- **Internkontroll av elektriske anlegg**

I forbindelse med tilstandsrapporten fra OPAK ble manglende system for internkontroll av elektro identifisert som et strakstiltak. Dette er et lovpålagt krav sameiet må oppfylle for å sikre at det elektriske anlegget i fellesarealene er trygt og vedlikeholdes forskriftsmessig.

For å imøtekomme dette vedtok styret høsten 2025 å inngå en serviceavtale med Memo Elservice AS. Dette er en lokal aktør som allerede kjenner bygget godt fra byggeprosessen. Avtalen innebærer en full gjennomgang med stikkprøver av elektriske installasjoner i alle fellesarealer og tekniske rom, og den første internkontrollen ble utført av Memo 13. januar 2026.

- **Skjøtsel av grøntanlegg**

Gjennom sesongen 2025 opplevde styret store utfordringer med vår leverandør for utendørs skjøtsel og vedlikehold av bed, Akershusgartneren AS. Leverandøren utførte service og lusing på vårt område kun én gang i løpet av hele sesongen, noe som raskt resulterte i mye ugress på fellesarealene.

Styret fulgte opp saken med flere skriftlige og muntlige purringer i løpet av sommeren, men opplevde at våre henvendelser ikke ble besvart og at avtaler ikke ble overholdt.

På styremøtet i oktober ble det formelt vedtatt å heve avtalen med Akershusgartneren AS med umiddelbar virkning, med bakgrunn i vesentlig mislighold av kontrakten. Sameiet har per nå ikke inngått ny avtale med annet firma, og vil vurdere om dette arbeidet skal ivaretas internt av styret.

- **Opprydding og organisering av tekniske rom og vaktmesterbod**

I løpet av året gjennomførte styret en opprydding og vask av sameiets tekniske rom, vaktmesterbod og bøttekott for å rydde unna gjenstander og restmaterieell som hadde samlet seg opp helt siden byggeperioden. Blant



annet hadde vi fire søppelbeholdere stående i bøttekottet, og disse ble lagt ut og solgt på Finn.no. Det som var ubrukelig og ødelagt ble bestilt bortkjørt via vaktmester, og resten ble samlet i sameiets vaktmesterbod.

For å skape et mer varig og oversiktlig system for oppbevaring av sameiets eiendeler, anskaffet styret en hylleseksjon fra Jula som ble montert i vaktmesterboden. Alt av utstyr, redskaper og materiell som vi ryddet ut av de andre rommene, og som benyttes av vaktmester eller til styrets dugnader, er nå samlet på dette ene stedet.

- **Avklaring rundt drift av aktivitetsparken**

Styret har gjennom året hatt en aktiv og løpende dialog med utbygger knyttet til organiseringen og driften av den felles aktivitetsparken. Utbygger ønsket opprinnelig å innlemme sameiet i et pliktig "parksameie".

Styret har bestridt og avvist dette kravet, da en slik forpliktelse mangler kontraktsmessig grunnlag i salgsdokumentasjonen til våre seksjonseiere.

Gjennom dialog har vi beveget oss vekk fra modellen om et parksameie, og er enige om at det er naturlig at sameiet i stedet inngår en driftsavtale (fastprisavtale) for vår andel av uteområdet (lekeområde, belysning, måking, strøing, stell av blomster, søppel m.m.). Saken er nå i sin avsluttende fase, og styret forventer å lande en formell og endelig avtale som sikrer sameiet forutsigbare økonomiske rammer i løpet av det kommende året.

- **Vårdugnad**

Torsdag 24. april ble det arrangert vårdugnad i sameiet, og det var svært gledelig å se den gode innsatsen fra beboerne som stilte opp. Utendørs ble det ryddet og vasket rundt bygget, inkludert søppelplukking og grundig vask av granitthellene. Det ble også lagt ned en solid innsats med rydding og rengjøring i de innendørs fellesarealene. Etter at arbeidet var vel gjennomført, ble dugnadsøkten rundet av med en velfortjent felles samling med kaffe, kaker og hyggelig samvær under pergolaen i parken.

- **Lyssensorer i garasjeanlegg**

Styret har vært i dialog med utbygger vedrørende utfordringer med lyssensorene i garasjen. Disse har fungert svært dårlig for fotgjengere, noe som har resultert i at beboere ofte har måttet gå til inngangsdørene i mørket. Som følge av denne oppfølgingen ble det installert en ny og forbedret sensor i garasjeanlegget 22. januar 2026.

- **Måkesikring på tak**

Gjennom sommerhalvåret 2025 opplevde vi utfordringer med måker som etablerte seg på taket, noe som var til sjenanse for flere av terrassene i bygget. Styret hentet inn tilbud og vurderte flere løsninger for permanent måkesikring, men da disse tiltakene krevde svært kostbare investeringer, valgte vi å avvise dem. Vi vil i stedet fortsette med de eksisterende løsningene (fuglepigger og fugleskremmere), men optimalisere disse ved å øke frekvensen på takinspeksjonene og starte kontrollene tidligere på sesongen for å forhindre ny etablering.

- **Revisjon av brannvernrutiner**

I november 2025 gjennomførte styret en revisjon av sameiets brannvernrutiner. Den oppdaterte branninstruksen ble deretter distribuert til samtlige beboere via Vibbo.

- **Forebyggende bekjempelse av skjeggkre**

Etter en isolert observasjon av et enkelt individ i fellesarealene i november 2025, tok styret raskt grep og meldte saken, inkludert billedokumentasjon, inn til sameiets forsikringsselskap (Tryg Forsikring). Forsikringsselskapet



iverksatte deretter en prosess for forebyggende bekjempelse og engasjerte skadedyrfirmaet Rentokil til å utføre selve oppdraget, som ble gjennomført 21. januar 2026.

- Forberedelse av sak om vedlikeholdsfond

I etterkant av sameiets årlige budsjettmøte med vår forretningsfører (OBOS) den 20. oktober, begynte styret å utrede muligheten for å opprette et eget vedlikeholdsfond. Frem mot årsskiftet ble det hentet inn nødvendig informasjon, og på nyåret har styret jobbet aktivt med å ferdigstille selve saken. Styret anser et slikt fond som et viktig strategisk grep for å sikre en langsiktig og forutsigbar økonomi for det fremtidige vedlikeholdet av bygningsmassen vår. Saken fremmes for endelig behandling på årets årsmøte.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumenttrøkket: WDPBJ-UEBHA-3M07L-PMLD4-JEMIN-VCM82



**SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 928826988, KLIENTNR. 2371**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 194 546	3 220 708	3 189 852	3 177 936
Andre inntekter	3	1 098	134	187 000	187 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 195 644</b>	<b>3 220 842</b>	<b>3 376 852</b>	<b>3 364 936</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 085	-25 380	-25 000	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-19 827	-9 871	-12 000	-12 800
Forretningsførerhonorar		-133 820	-128 675	-137 000	-143 000
Konsulenthonorar		-13 576	-17 350	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-829 671	-414 632	-738 000	-728 200
Forsikringer		-213 362	-199 107	-222 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-512 956	-499 926	-512 450	-540 282
Energi/fyring	9	-177 211	-270 062	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 111	-465 017	-250 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-330 712	-270 195	-281 000	-310 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 730 330</b>	<b>-2 480 216</b>	<b>-2 827 450</b>	<b>-2 804 282</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>465 314</b>	<b>740 626</b>	<b>549 402</b>	<b>560 654</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	55 807	46 073	0	0
Finanskostnader	12	-127	-183	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>55 680</b>	<b>45 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>520 994</b>	<b>786 516</b>	<b>549 402</b>	<b>560 654</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		520 994	786 516		



**SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE**  
**ORG.NR. 928826988, KLIENTNR. 2371**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		75 586	100 999
Forskuddsbetalte kostnader		153 326	363 163
Energiavregning	13	109 814	214 059
Driftskonto OBOS-banken		1 122 676	1 238 130
Sparekonto OBOS-banken		2 112 284	1 068 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 260 446	2 739 452
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 260 446</b>	<b>2 739 452</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 645	95 145
Leverandørgjeld		199 595	149 686
Annen kortsiktig gjeld		0	799
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>313 240</b>	<b>245 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 573 686</b>	<b>2 985 083</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lørenskog, __. __. 2026 Styret i Skårerløkka 1 Sameie			
Bjørnar Eriksen	Livia Adriana Zangani	Heidi Torkildsen	
Anders Urke Skinstad	Astrid Røhmen Langaas		



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	2 304 000
Felleskost likt	302 100
Felleskost likt	3 180
Garasje	142 120
TV/Internett	246 106
Fellekost næring	11 220
Serviceavtale for gulvvarme	185 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 194 546</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Gebyrer	98
Småpengeinnbetalinger via OBOS	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 098</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-26 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 085</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-180 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -7 156

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 827
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-19 827</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-181 712
Drift/vedlikehold VVS	-202 323
Drift/vedlikehold elektro	-16 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 530
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 321
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-136 332
Kostnader dugnader	-1 122
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-829 671</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 056
Renovasjonsgebyr	-510 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-512 956</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-89 246
Andre fyringskostnader	-87 965
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-177 211</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 750
Annet driftsmateriale	-940
Vaktmestertjenester	-82 530
Vakthold	-9 998
Renhold ved firmaer	-172 259
Snørydding	-29 400
Andre driftskostnader	-3 372
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 156
Andre kontorkostnader	-7 999
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 331
Øreavrundning	35
Velferdskostnader	-613
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-330 712</b>



## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 984
Andre renteinntekter	3 849
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 807</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-127</b>

## NOTE 13

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 541 134
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 541 134</b>

#### KOSTNADER

Techem	70 775
Fjernvarme	693 976
Vann	886 197
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 650 948</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>109 814</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

## Husordensregler for Sameiet Skårerløkka 1

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

### § 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Skårerløkka 1 Sameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

### § 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

### § 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere leietaker om håndtering av brannalarm sameiets branninstruks, og bruk av brannavmelderen.
- Utleier plikter å påse at leietaker er kjent med sameiets brannvernrutiner, inkludert bruken av brannavmelderen.
- Styret skal informeres om dato for inn- og utflytting av leietaker. Eier plikter å sikre at nøkler til fellesarealer returneres eier ved endt utleieforhold. Dersom ikke dette lykkes, skal styret informeres.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte ~~tilskriver~~ adresse postadresse.
- Utleier skal påse at leietaker er registrert på Vibbo, slik at styret og forretningsfører kan nå leietaker direkte ved behov.

## § 4 RO

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong og banking er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom klokken 10:00 og 18:00.
- Ved planlagt støyende arbeid med varighet over én dag, skal beboerne varsles via Vibbo i god tid.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme, ~~h~~ jf. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

## § 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene.

Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom eller i garasje.
- Det er ikke lov å trække/gå i blomsterbed.
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende over rekkverk på balkong/terrasse eller ut av vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/platting må tas hånd om av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, flasker, pappesker, større gjenstander eller gjenstander som ikke hører naturlig til der (eks bildekk, fryseboks, etc.) skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.
- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om stekeos fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Glassvinduene på terrassen skal være åpne ved grilling.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Det er ikke tillatt å trille handlevogner inne i byggets fellesområder, og handlevogner/kurver skal ikke henses utenfor sameiet, inne i sameiet eller i garasjen.
- Det er forbud mot mating av fugler, ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer. Matrester kan tiltrekke rotter, mus og fugler.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

- Røyking på terrasse er tillatt, men glassvinduene skal være åpne slik at røyk ikke siver inn til naboen. Vis hensyn til naboen slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres. Sigarettneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.
- Det er forbudt å sette opp markiser/screens, sol- og innsynsskjerming eller antenner på balkong/terrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.
- Blinkende eller flerfarget lys på balkong og terrasse er ikke tillatt.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre. ~~og det er lett å høre nabos høyltte samtaler og musikk.~~

## § 6 GARASJE/PARKERING

- Det er forbudt å lagre gjenstander på biloppstillingsplassen.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- Parkering skal kun finne sted innenfor ~~egen(e) oppmerket(e) plass(er)~~ egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan Thongård AS innføre sanksjoner som f.eks. borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.
- Vask og reparasjon av motorkjøretøy eller andre gjenstander er forbudt i garasjeanlegget.
- **Utleie av parkeringsplass:** Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/~~godkjenne~~ om, og skriftlig godkjenne, ethvert utleieforhold.
- **Salg av parkeringsplass:** Salg av tinglyst bruksrett til parkeringsplass tillates bare til andre hjemmelshavere i Skårerløkka 1 Sameie. Dette er i henhold til ordensreglene for parkeringskjelleren. Kjøper må selv besørge og bekoste at overdragelsen registreres i grunnboken.

## § 7 DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser.
- Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.
- I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til på at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i ~~forhold til~~ overfor de som rengjør fellesområdene.
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

## § 8 PARABOL, MARKISER M.V

- Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner. derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind-/innsyn-/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende. Dette inkluderer markiser, utvendige persiener, vind-, innsyn- og solavskjerming, gjerder, rekkverk og utebelysning og lignende.
- Det tillates ikke satt Det er ikke tillatt å sette opp parabol eller andre antenner.
- Det er kun tillatt å henge blomsterkasser med innvendige blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkonger og terrasser.

## § 9 SØPPEL AVFALLSHÅNDTERING

- Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall.
- Søppeposer skal være grundig knyttet igjen.
- Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne papirbeholdere. Dette skal brettes slik at det kan puttes ned i beholderen og skal ikke hensettes på utsiden.
- Hensetning av avfall, gjenstander, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt.
- Søpeltømming restavfall – tømmes ukentlig (onsdager)
- Søpeltømming papp/papir – tømmes hver 14. dag (mandager)
- Øvrig avfall må beboer selv sikre & bekoste bortkjøring for (enten utføre selv eller bestille bortkjøring)
- Sneiper, snus eller annet søppel skal ikke kastes i eller utenfor sameiets arealer av beboere eller deres gjester (eks fra vinduer/balkonger, utenfor inngangsdører/kjellerdør/garasjedør eller inne i sameiets fellesområder)
- Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises til at beboere kan benytte de kommunale gjenvinningsstasjonene på Berger eller Fetsund, for hensetning av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne. Se roaf.no for mer informasjon.

Det er ikke tillat å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

- Sameiet benytter et automatisk avfallssug. All bruk skal skje med utlevert RFID-nøkkelbrikke.
- **Kildesortering:** Avfall skal sorteres i henhold til kommunens regler (ROAF). Se roaf.no for mer informasjon.
  - Matavfall skal kastes i grønne poser med dobbel knute.
  - Restavfall og plastemballasje kastes i vanlige bæreposer med dobbel knute.
  - Papir, papp og drikkekartong kastes løst (uten pose).
- **Forebygging av stopp:** All papp og emballasje (f.eks. pizzaesker) skal rives i små biter før nedkast. Det er strengt forbudt å presse for store poser eller gjenstander ned i lukene, da dette skaper propp i rørsystemet.
- **Hensetting av avfall:** Det er strengt forbudt å sette fra seg avfall, møbler eller andre gjenstander på bakken ved nedkastene eller i sameiets fellesområder. Området er kameraovervåket, og seksjonseier vil bli fakturert for kostnader til opprydding og bortkjøring.
- **Driftsstans:** Dersom anlegget er ute av drift (rødt lys), skal reserveløsning i Rådmann Paulsens gate benyttes, eller avfallet tas med hjem. Avfall skal aldri forlates ved et defekt nedkast.
- **Lokalt returpunkt:** Glass, metall og storpapp (som er for stort for avfallssuget) skal kastes ved det lokale returpunktet. Dette er plassert ved aktivitetsparken på oversiden av **Skårerløkka 2 Sameie** (parkområdet mellom Triaden og vårt sameie).



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

- **Øvrig avfall:** Alt avfall som ikke er definert som restavfall, matavfall eller papir/papp, må beboer selv sørge for og bekoste bortkjøring av til kommunale gjenvinningsstasjoner (f.eks. Berger eller Fetsund). Dette inkluderer grovavfall, møbler, hvitevarer, farlig avfall mv. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter etterlates i fellesområder eller ved avfallssuget i påvente av bortkjøring.
- **Forsøpling:** Sneiper, snus eller annet søppel skal ikke kastes på sameiets inne- eller uteområder. Dette gjelder også kast fra vinduer og balkonger, samt hensetting ved inngangsdører, i garasje eller i andre fellesarealer. Forbudet gjelder både beboere og gjester.
- **Nøkkelibrikker:** Hver seksjon er ansvarlig for sine tildelte RFID-brikker. Ved tap eller behov for flere brikker, må dette bestilles via kommunens nettsider.
- **Lek:** Opphold og lek på eller rundt avfallsstasjonene er ikke tillatt.

## § 10 FELLESAREALER

### Generelt:

- Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal ~~aldri forlates ulåst~~ være lukket og låst til enhver tid. I alle fellesområder som trapperom, korridorer, oppganger, bodarealer, garasje, uteområder, etc. skal det ikke henses noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.
- Bruk av sykler, sparkesykler, rulleskøyter og lignende er ikke tillatt innendørs i sameiets fellesarealer.
- Lek skal ikke foregå i sameiets fellesarealer (oppganger, heiser, korridorer, garasje og bodarealer).
- Det er ikke tillatt å bruke piggsko innendørs i bygget da dette skader gulvoverflater.
- Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

### Boder:

- Eier av bod plikter å holde sin bod låst til enhver tid. Sameiet er ikke ansvarlig dersom det henses gjenstander i andres boder.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkleranlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkleranlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje iht. offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

### Sykelbod:

- Døren til sykkelboden skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.
- Det skal kun oppbevares sykler, og eventuelle barnevogner, som er i regelmessig bruk i boden. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. skal ikke oppbevares i sykkelbod.
- Lading av batteri til el-sykkel eller av andre elektriske gjenstander skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.
- Sykler og eventuelle barnevogner som oppbevares i sykkelboden skal være tydelig merket med seksjonsnummer.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

### Parkering foran blokka:

- Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal ikke forekomme. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

### Oppgang:

- Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette personlige eiendeler (eks sko, sportsutstyr, barnevogner, møbler eller annet) i oppgangen. Personlige eiendeler skal oppbevares inne i egen leilighet eller i egen bod.
- Utsmykking i oppgang er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører, garasjedør, terrasser, balkonger eller for øvrig på sameiets fellesområde.
- Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. ~~Sameierne~~ Seksjonseierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

### ~~Låsing av dører:~~

- ~~• Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.~~

### Nøkler & koder til fellesområder:

- Må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

## § 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig runder på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggsnøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. ~~Uvedkommende~~ Personer som ikke bor i sameiet skal ikke gis adgang til sameiet eller garasjelegget. Ved avsluttet utleieforhold plikter eier å inndrive nøkler til fellesområdet.
- Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.
- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

## § 12 POSTKASSESKILT

- Navneskilt på postkasser skal være ensartet og av den type sameiet har bestemt. «Hjemmelagde skilt» er ikke tillatt.
- ~~• Ved utleie vil styret sikre bestilling av postkasseskilt, og ved salg (nye eiere) må dette ordnes innen 30 dager.~~



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

- ~~Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av postkasseskilt på seksjonseiers regning.~~
- Ved salg (nye eiere) plikter seksjonseier å bestille korrekt skilt innen 30 dager etter overtagelse.
- Ved utleie skal styret informeres, og korrekt skilt må bestilles.
- Dersom korrekt skilt ikke er montert innen fristen, kan styret bestille og montere skilt for seksjonseiers regning.
- ~~Benytt hvitt skilt som dette (størrelse 58x94 mm):~~  
<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-sort-hvit-7004>
- Korrekt skilt (hvitt og i størrelse 94x58 mm) bestilles her:  
<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort>

## § 13 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

- Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo.
- ~~Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.~~
- Ved viktig informasjon vil det også bli hengt opp skriv på egnede steder i fellesarealene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at styret til enhver tid har registrert korrekt e-postadresse og telefonnummer for både seg selv og eventuelle leietakere.
- Styrets ~~mailadresse~~ e-postadresse er: [skarerlokka1@styrommet.no](mailto:skarerlokka1@styrommet.no)

## § 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.

- Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

## § 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

- For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i henhold til rutine som beskrevet i seksjonens FDV-dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

## § 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblede/deaktiverede detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
- Ved utløsning av falske brannalarmer, uavhengig av om dette skjer i egen boenhet eller for øvrig i sameiet, faktureres eier av leilighet hele kostnaden ~~pr i dag kr 6.600,-~~ for utrykningen i henhold til gjeldende satser fra brannvesen eller vaktelskap.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV-dokumentasjon.



## Husordensregler Sameiet Skårerløkka 1

Versjons nr: 005

Dok. Opprettet: 20.09.21

Revidert dato: 20.02.2026

- Eier plikter å påse at leietaker eller familiemedlemmer boende fast i seksjonen er kjent med sameiets brannvernrutiner, inkludert bruken av brannmelderen.

## § 17 ERSTATNINGSANSVAR

- Sameier Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtrødelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Sameier Seksjonseier er øgså ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.
- Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes til styret.
- Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

## Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
20.09.21	Opprettet	001
12.10.21	Revidert	002
27.06.22	Revidert	003
13.04.23	Revidert	004
20.02.26	Revidert	005

Lørenskog 25. februar 2026

Styret Sameiet Skårerløkka 1



## Tilstandsrapport med kostnadsoverslag

Oppdragsgiver: Skårerløkka 1 Sameie

Dato: 14.10.2025

Vedlegg 4

		29 - Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf			
00	14.10.2025	RAPPORTUTSENDING	PE, SS og AE	Christopher Reusch	Arvid Eliassen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



## Sammendrag

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til kr 330 000,- inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for kr 60 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år.

Strakstiltakene er:

Tiltak 31.1 Legionellakontroll i bygningens sanitæranlegg.

Tiltak 32.1 Vannprøver i varmeanlegget.

Tiltak 49.1 Opprette system for internkontroll elektro.

Tiltak 73.1 Merke utvendig stoppekran, vurderes som reklamasjon hvis ikke utført.

## Bygning

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen fremstår i god teknisk stand. Bygget er tradisjonelt oppført med bruk av materialer med lang levetid. Vedlikeholdsbehovet de neste 10 årene vil derfor være minimale. Fasader er beslått med plater som anses å være vedlikeholdsfrie. Takene, som er tekket med asfaltpapp, bør holdes rene slik at det ikke oppstår mose og lignende.

Det ytterste malingslaget flaker av underlaget på entredørene. Dette er forsøkt utbedret ved to anledninger, men uten et tilfredsstillende resultat. På fasadene er det enkelte skruer som har løsnet. Det er ikke kjent om dette skyldes spenninger i platene eller om det er mangler fra når bygningen ble oppført. Både entredører og skruer inngår i reklamasjonen overfor utbygger (se egen reklamasjonsrapport).

## VVS

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at deler av anleggene fremstår med feil og mangler. Disse er redegjort for i en egen rapport som benyttes som grunnlag for reklamasjon overfor utbygger.

I befart leilighet var det ikke avløp fra fordeler til rom med sluk, eller lekkasjestoppere. Lekkasjestoppere hindrer ikke lekkasjer i å oppstå, men de kan effektivt redusere vannutstrømningmengden ved en lekkasje og dermed begrense følgeskadene.

Brannstrategi og utført sprinkleranlegg er ikke oppdatert. Det er også registrert en rekke feil og mangler som gjelder sprinkleranlegget, samt systemsvikt og feil montert sikkerhetsventil i varmeanlegget. Dokumentasjon fra prosjektering VVS mangler også.

Synlige avløpsrør/spillvannsrør er av type MA-rør, og det er ikke synlige tegn på skader eller lekkasjer. Rør til kaldt- og varmtvann (forbruksvann) i underetasjen er isolerte og merket, samt påmontert stengeventiler. Hovedstoppekran er ikke merket.

Ventilasjon i fellesareal som trapperom, korridorer, tekniske rom og boder ivaretas ved et eget ventilasjonsaggregat plassert i tekniske rom i underetasjen. Den ene boden har mangelfull ventilasjon. Dette er redegjort for i egen rapport.

Separate ventilasjonssystem i hver enkelt leilighet. Disse er ikke vurdert siden det er eiers ansvar.







Oppdrag : Tilstandsvurdering av Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog  
Bygningstype : Boligbygning  
Oppdragsadresse : Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog  
Befaringsdato : 02.09.2025  
Oppdragsleder : Lars Are Krøkje  
Oppdragsdeltakere : Peder Eriksson, Ørjan Sjømo, Sveinar Stormark og Arvid Eliassen

## Rapportering

### Bakgrunn

Styret i Skårerløkka 1 Sameie har tatt kontakt med OPAK AS for å få utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for sin eiendom med bygninger. Styret ønsker å få en oversikt over eiendommens tekniske tilstand samt vedlikeholdsbehov og kostnader. Fra oppdragsgiver er det overlevert FDV-dokumentasjon og opplysninger muntlig ved beferingen.

Eiendommen består av én bygning oppført i 2021, med til sammen 95 boenheter fordelt på fire oppganger, sju boligetasjer og én underetasje. Eiendommen har adresse Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog. Lørenskog kommune, gnr. 101, bnr. 205.

Denne rapporten er ment å være et viktig verktøy for styret i sitt fremtidige vedlikeholdsarbeid.

Rapporten gir en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. I tillegg utarbeides en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Rapporten og vedlikeholdsplanen kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen, og er et forslag til hvordan OPAK mener vedlikeholdsarbeidet bør planlegges de neste 10 årene.

### Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med søkelys på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i én leilighet for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befering og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

### Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for VVS eller elektro. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarerte. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befering av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.



## Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
<b>TG 2</b>	<b>Vesentlige avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen er sterkt nedslitt</li><li>• Bygningsdelen er vesentlig skadet</li><li>• Bygningsdelen har redusert funksjon</li><li>• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid</li><li>• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt</li><li>• Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader</li></ul>
<b>TG 3</b>	<b>Store eller alvorlig avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt</li><li>• Det er fare for liv og helse</li></ul>
<b>TGIU</b>	<b>Ikke undersøkt</b> Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringspunktet.</li></ul>



## Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

## Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sine egenskaper og tiltenkte funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som puss-system, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktningene og tilstandsvurderingen gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

### I **Strakstiltak (0 - 1 år)**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

### II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

### III **Modernisering**

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.



## Finansiering

For å gjennomføre nødvendig vedlikehold i hht. styrets vedlikeholdsplikt, kan det være nødvendig med låneopptak for boligselskapet. Normalt har styret lov til å ta opp slike lån. For borettslag kan banken ta pant for lånet i felles eiendom, men for sameier kan vedlikehold finansieres enten ved et vedlikeholdsfond eller fra den enkelte sameier.

**Borettslag:** Borettslag kan som nevnt ta pant i felles eiendom for lånet. I mange tilfeller kreves det imidlertid at det er 2/3 flertall i borettslaget for selve tiltaket. Dette er en problemstilling som bør tas opp på generalforsamlingen før det søkes om finansiering.

**Sameie:** Sameieloven legger opp til at vedlikeholdsansvaret er en felleskostnad, og hovedregelen etter sameieloven er at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. I de fleste tilfeller er denne brøken fastsatt etter areal, mens i noen tilfeller vil brøken være fastsatt etter seksjonens verdi. Felleskostnadene skal for øvrig også dekke kostnader til kommunale avgifter, vann, avløp osv.

I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler, men ved større vedlikeholdsarbeider kan det bli behov for å låne penger. Styret har i utgangspunktet mulighet til å ta opp lån, og styret kan således igangsette vedlikehold uten at dette legges frem for sameiermøtet. Banken gis da adgang til å ta sikkerhet i sameiets felleskonto. Ettersom hver beboer eier sin leilighet i eierseksjonssameier, kan ikke hver enkelt seksjon pantsettes i forbindelse med låneopptak uten eiers medvirkning.

## Energiøkonomisering – ENØK

Energiøkonomisering knyttet til oppvarming, ventilasjon og belysning er store, men kan med forholdsvis enkle tiltak senkes betraktelig. Tiltak som etterisolering av tak og fasader, utskifting av vinduer, ombygging fra elektrisk til vannbåren varme, montering av et varmestyringssystem mm. vil kunne bidra til å senke energiforbruket. Det er generelt større innsparingspotensial på eldre bygninger enn på nye.

Det finnes forskjellige støtteordninger for energiøkonomisering. ENOVA er en av dem som kan gi støtte til en helhetlig energikartlegging. Denne kartleggingen utføres av en energirådgiver som gjør en grundig vurdering av boligens energitilstand, gir oversikt over lønnsomheten til de ulike tiltakene samt en oversikt over hvilke tiltak det gis støtte til. Formålet med støtteordningen er å gi informasjon som kan være medvirkende årsak til at energisparende tiltak blir iverksatt. Støtteordningen er ikke ment for tiltak som uansett ville blitt utført. Det kan søkes om midler hele året, men som for alle støtteordninger må en søknad være behandlet i forkant av kontraktsinngåelser med entreprenører.

Støtten beregnes som en andel av merkostnaden ved å velge energivennlig løsning. OPAK gjennomfører ikke en energiøkonomisk vurdering av bygget, men anbefaler tiltak som vil kunne bidra til lavere energikostnader.



## Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til kr 400 000,- inkl. mva.

Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak		Vedlikehold		Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	0	0	0	290 000	0	290 000
VVS installasjoner	20 000	0	0	0	0	20 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	0	0	0	0	40 000
Utendørs	0	40 000	0	0	0	40 000
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>290 000</b>	<b>0</b>	<b>390 000</b>
<b>Sum avrundet</b>						<b>400 000</b>

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.



## Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen samt OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21		<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Bygningen er oppført over et felles parkeringsanlegg (ikke befart). Det antas at bygget er fundamentert til faste masser eller fjell.</p> <p>Mest sannsynlig er det fylt med drenerende masser mot grunnmuren, og benyttet korrugerte plastrør for å lede bort vann i grunnen. Dreneringen er fra byggeåret. Terrenget rundt bygningen er skrånende med svakt fall fra bygget.</p> <p><u>Tilstand</u> Grunn og fundamenter vurderes å være i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
22	Bæresystemer	<p><u>Beskrivelse</u> Bygningen har bærende konstruksjoner i betong og stål.</p> <p><u>Tilstand</u> Bæresystemene er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
23	Yttervegger	<p><u>Beskrivelse</u> Yttervegger i isolert bindingsverk med utlektet, luftet kledning. Plater av merket Equitone – 8 mm. På balkonger og i inngangspartiene er det lektekledning i tre. Grunnmur med sandwichelementer i betong med 100 mm isolasjon.</p> <p>Dører og vinduer: Ytterdører i aluminium med 2-lags laminert sikkerhetsglass.</p> <p>Vinduer med trekarmen og rammer og 3-lags energiglass. Over vinduer på solutsatte fasader er det montert pulverlakkerte aluminiumskassetter for montering av screens. Motoriserte screens ble opplyst å være tilleggsleveranse.</p> <p><u>Tilstand</u> Fasadeplatene er i god stand og er å anse som vedlikeholdsfrie, men bør rengjøres med noen års mellomrom. Enkelte skruer har løsnet. Inngår i reklamasjon overfor utbygger.</p> <p>Lektekledning er i god stand, men noe falmet i nedre del av bordene i 1. etasje.</p>



		<p>Grunnmur er i god stand. Ytterdører og vinduer er i god stand. Solskjerming er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
24	Innervegger	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Overflater: Innervegger med slette, malte overflater.</p> <p>Dører: Slette, kompakte entrédører. Brannklasse B 30 og lydklasse Rw 43dB.</p> <p>Lakkerte ståldører i underetasjen. Brannklasse A 60.</p> <p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er beboers/leietakers eget ansvar.</p> <p>Overflater: Overflater er i god stand.</p> <p>Dører: Avflassing av ytterste malingssjikt på entrédørene. Dette er en reklamasjonssak (se egen rapport).</p> <p>Øvrige dører er i god stand.</p> <p>Iht. Teknisk Forskrift skal bl.a. alle leiligheter, trapperom, tavlerom i forbindelse med rømningsvei, fyrrom o.l. være utformet som egne brannceller. Dette innebærer at dører og eventuelle rørgjennomføringer må være tette. Det skal benyttes branndører som kan stå imot brann og røyk i en gitt periode, slik at det er tilstrekkelig tid til å rømme fra bygningen.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Gulv: Epoxy eller annet herdeplastbelegg i teknisk rom. Øvrige betonggulv er antatt støvbundet og impregneret.</p> <p>Gulvbelegg i trapperom.</p> <p>Himlinger: T-profilhimlinger i trapperom og korridor underetasje. Øvrige rom har malt betonghimling.</p>



		<p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er eiers eget ansvar.</p> <p>Gulv: Gulvene er i god stand.</p> <p>Himlinger: Himlinger er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
26	Yttertak	<p><u>Beskrivelse</u> Kompakt, rettventd tak over 7. etasje tekket med asfalttakbelegg. Belegget er ført over parapet ved yttervegg, og parapet er tekket med plater. Svakt fall mot renne med sluk for innvendig taknedløp. Tak over 6. etasje er ifølge FDV-dokumentasjonen sedumtak, antatt lagt på rotbestandig takmembran. Dette taket ble ikke inspisert.</p> <p>Eneste tilgang til taket er gjennom overlyskuppel, som også inngår i system for røykventilasjon fra trapperommet. Åpningssystemets sentriske plassering gjør det vanskelig å komme ut på taket.</p> <p><u>Tilstand</u> Yttertakene vurderes å være i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
		<p>Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.</p>
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	<p>Ikke relevant.</p>
28	Trapper og balkonger	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Trapper: Utvendige trapper i betong med universelt utformet rampe. Rekkverk i stål. Det er ikke taktil oppmerking.</p> <p>Innvendige trapper i betong (prefabrikkert). Trappene er belagt med belegg med trappeneser i kontrastfarge. Tosidige håndløpere.</p> <p>Balkonger: Balkonger i betong med tremmegulv. Spilerekker i aluminium og innglassingssystem på balkongene med spilerekker fasade vest. Øvrige balkonger i betong med tremmegulv og rekkverk i farget glass.</p> <p><u>Tilstand</u></p>



		<p>Trapper: Trappene er i god stand.</p> <p>Balkonger: Balkongene er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
29	Dokumentasjon bygg	<p><u>Beskrivelse</u> Det er fremlagt noe dokumentasjon for bygget, men FDV-dokumentasjonen er svært mangelfull.</p> <p><u>Tilstand</u> Inngår i reklamasjon overfor utbygger.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 29.1 Fremskaffe FDV-dokumentasjon for alle fag (se egen reklamasjonsrapport).</p>

<b>3 VVS</b>		
31	Sanitær	<p><u>Beskrivelse</u> Bygget har innvendig taknedløp med fordrøyning av overvann på egen tomt. Varmt forbruksvann leveres av Akershus fjernvarme. Det er fordelt KV, VV og VVC i 16 vertikale sjakter med innmontert mengdemålere og vannmålere til leiligheter.</p> <p><u>Tilstand</u> Tilstanden fremstår som god.</p> <p>Det ble påvist manglende avløp i tekniske rom i leiligheter i forbindelse med 5-års garantibefaring (se egen rapport). Det forutsettes at dette utbedres. Innvendig hovedstoppekran mangler merking.</p> <p><u>Anbefalte tiltaksjekk</u> Tiltak 31.1 Det anbefales å ta vannprøver som strakstiltak i forhold til legionella.</p>
32	Varme	<p><u>Beskrivelse</u> Det er installert vannbårent varmeanlegg, med varmtvann levert fra Akershus fjernvarme. Pumper sirkulerer vannet via termisk isolerte rørledninger av stål frem til varmtvann forbruk, ventilasjon felles områder og gulvvarme i leiligheter. Varmeanlegget har ekspansjonskar.</p> <p><u>Tilstand</u> Forventet levetid for varmerørsanlegg er normalt 40 år +/- 10 år. Rørsanlegget er i dag 4 år gammelt.</p> <p>Tilstanden på varmeanlegget ble vurdert som god. Det ble påvist feilmonterte sikkerhetsventiler i leiligheter på 5-års reklamasjonsbefaring (se egen rapport). Det forutsettes at dette utbedres.</p>



		<p>Etter OPAKs befaring har styret orientert om at det har vært problemer med innreguleringsventiler i VVS-skap der pakninger er skadet. Eksternt rørleggerfirma har ifølge styret vurdert årsak til å være dårlig vannkvalitet. OPAK har ikke befart dette, men generelt er dårlig vannkvalitet ofte roten til funksjonssvikt.</p> <p>OPAK vurderer dette som et reklamasjonspunkt (se egen rapport).</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Det anbefales å ta vannprøver som strakstiltak.</p>
33	Brannslukking	<p><u>Beskrivelse Handslokkere</u> Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.</p> <p><u>Sprinkleranlegg</u> Sprinklerventiler er plassert i underetasjen. Bygningen er sprinklet med en sprinklerventil for fellesanlegg som også forsyner vann frem til boligsprinklerventiler. I tillegg er det installert vanntåke for fasade/balkonger. Iht. dagens forskrifter skal det foretas årlig kontroll og service av autorisert personell. Alarm/test av anlegget skal utføres jevnlig der det er overnatting i bygg.</p> <p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke kontrollert handslokkere i den enkelte leilighet, men disse er fra 2021 og vurderes å være i god stand. OPAK anbefaler at brannslukkingsapparatene kontrolleres årlig, og at de skiftes ut ca. hvert tiende år.</p> <p>Det er påvist feil og mangler med sprinkleranlegget i forbindelse med 5-års garantibefaring. Det forutsettes at manglene i rapport følges opp og utbedres (se egen rapport).</p> <p>Det anbefales at det foretas årlig kontroll av sprinkleranlegg og at alarmer testes og sprinklersentraler ettersees en gang pr. uke.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
34	Gass og trykkluft	Ikke relevant.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant.
36	Luftbehandling	<p><u>Beskrivelse</u> Ventilasjonssystemet for leilighetene er basert balansert ventilasjon ved Systemair boligaggregat. Tilluftsventiler i himling på soverom og oppholdsrom. Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad/WC trekkes via aggregat og føres ut i det fri.</p>



		<p>Ventilasjon i fellesareal som trapperom, korridorer, tekniske rom og boder ivaretas ved et eget aggregat type Flexit Albatros. Enkelte strekk er utstyrt med sonebatterier.</p> <p><u>Tilstand</u> Aggregater i boliger fremstår i god stand.</p> <p>I ett av bodarealene fremstår aggregat for fellesareal med manglende innregulering og lite egnet infrastruktur på kanalnett. Tiltak ifm. dette er medtatt i egen reklamasjonsrapport (se egen rapport).</p> <p>Ventilasjonsanleggene har normalt en forventet levetid på 15 år +/- 5 år og vurderes ha lang restlevetid.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
37	Komforkjøling	<p><u>Beskrivelse</u> Ikke relevant.</p>
38	Dokumentasjon VVS	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke fremlagt relevant dokumentasjon for bygget.</p> <p><u>Tilstand</u> Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 28.1 Fremskaffe FDV-dokumentasjon for alle fag (se egen reklamasjonsrapport).</p>

<b>4 EL-KRAFT</b>		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	<p><u>Beskrivelse</u> Anlegg fra 2021. Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak samt noe åpent forlagt. Stigeledningene, samt mye av kursopplegget, er forlagt i både rør og på kabelbruer.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for driftstekniske anlegg er 30 år +/- 10 år. Dette anlegget er fra 2021 og fremstår i meget bra stand, med bra reservekapasitet på kabelbruer etc.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
42	Høyspent forsyning	Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.



43	Lavspent forsyning (fordeling)	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Stigeledninger: Fra hovedfordelingen i underetasjen er stigeledningene av PVC forlagt på kabelbruer og i rør frem til de respektive underfordelingene rundt omkring i bygningen.</p> <p>Hovedtavle: Hovedfordeling i eget rom i underetasjen. Fordelingen består av flere moduler med gulvplasserte stålplateskap. Vern består av effektbrytere hvorav hovedbryter er på 400A. Det er også et felt med automatsikringer med og uten jordfeilvern. Spenning og fordelingssystem er 400V TN-C-S.</p> <p>Underfordelinger: Det er nisjemonterte underfordelinger i hver etasje i bygget. Disse er fra bygget var nytt i 2021 og består av automatsikringer fra Chint med jordfeilvern samt hovedbryter fra Schneider. Målere for beboere er også plassert i disse fordelingene. Underfordelinger tilhørende leiligheter er beboere sitt ansvar, de vi besøktiget var for øvrig i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>Stigeledninger: Normal levetid på stigeledninger er 30 år +/- 10 år. Disse virker å være i god stand og det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Forventet gjenstående levetid er på langt mer enn 10 år.</p> <p>Hovedtavle: Normal levetid for hovedtavler er 30 år +/- 10 år. Denne er fra 2021. Vi vurderer tavlen til å være i tilfredsstillende stand, med en forventet gjenstående levetid på langt mer 10 år.</p> <p>Underfordelinger: Normal levetid for underfordelinger er 30 år +/- 10 år. Underfordelingene i bygget er fra byggeåret 2020 og fremstår tilfredsstillende stand. De har en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p> <p>Stigeledninger:</p>
		Hovedtavle:
		Underfordelinger:
44	Lys	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Belysningen i byggene består av moderne LED belysning. Nødbelysning er også av type LED.</p>



		<p><u>Tilstand</u> Normal levetid for belysningsutstyr er 20 år +/- 10 år. Tilstanden på belysningen i bygget vurderes til å være bra med en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år. Dette gjelder også nødbelysningen.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
<b>5 TELE OG AUTOMATISERING</b>		
45	Elvarme	<p><u>Beskrivelse</u> Det er vannbårent varmeanlegg (fjernvarme) se kapittel 32.</p>
46	Reservekraft	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke installert reservekraft i form av dieselaggregat eller lignede i bygget.</p>
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	<p><u>Beskrivelse</u> Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske lavspenningsanlegg omfattes boligselskapene av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene.</p> <p>Det er boligselskapet ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har.</p> <p><u>Tilstand</u> Sameiet må avtale med et elektrofirma som gjennomgår det elektriske anlegget ved planlagte intervaller. Dvs. etablere et system for internkontroll elektro.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.</p>
	Tiltak 49.1	
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er installert porttelefonanlegg på eiendommen av merket Aiphone GT-DMB_N og består av ringepanel/anropsapparat på utsiden og svarapparat inne hos hver enkelt beboer.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 år +/- 5 år. Anlegget vurderes til å være i bra stand, med forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Sentraler er av merket Nortek. Hovedsentral er plassert i samme rom som hovedfordeling. Det er i tillegg plassert undersentraler i hver oppgang.</p>



		<p><u>Tilstand</u> Brannalarmanlegg har en estimert levetid på 15 +/- 5 år. Dette anlegget er fra 2021 og vurderes til å være i tilfredsstillende stand, med forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
55	Lyd- og bildesystemer	<p><u>Beskrivelse</u> NextGen Tel er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Fiberskap/patcheskap er plassert i samme rom som hovedtavle.</p> <p><u>Tilstand</u> Anlegget er ryddig og pent installert og det er ikke meldt om noen problemer. Anlegget vurderes til å være i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
56	Automatisering (SD-anlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke installert SD-anlegg i bygget.</p>

## 6 ANDRE INSTALLASJONER

62	Heiser (Person- og varetransport)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er montert heiser i bygget, en i hver oppgang. De er av merket Schindler og har en kapasitet på 1125 kg/15 personer. De beveger seg mellom 8 plan. Heisene ble satt i drift når bygget ble oppført i 2021.</p> <p><u>Tilstand</u> Heiser har en estimert levetid på 40 +/- 10 år. Det er ingen synlige skader på heisene og det er ikke meldt om problemer med disse. Tilstand vurderes som bra for alle heisene.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
----	-----------------------------------	--

## 7 UTENDØRS

71	Bearbeidet terreng	<p><u>Beskrivelse</u> Uteområdet er parkmessig opparbeidet med plen og beplantet med blomstrende busker og grønne trær. Veier inn til bygningen er belagt med heller av naturstein lagt i forband. Gressarmeringsstein på deler av området mot nord og øst.</p> <p><u>Tilstand</u> Noen ødelagte heller på nordsiden av bygningen er knust.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Se 76 Veier og plasser.</p>
	Tiltak 71.1	



72	Utendørs konstruksjoner	<p><u>Beskrivelse</u> Sittebenk utenfor bygningens vestsida. Nedgravde søppelcontainere med nedkast i normal arbeidshøyde. Sykkelstativer ved inngangspartiene.</p> <p><u>Tilstand</u> Sittebenker, søppelcontainere og sykkelstativ i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
73	Utendørs røranlegg  Tiltak 73.1	<p><u>Beskrivelse</u> Overvann føres til flere fordrøyningsmagasin på eiendommen. Avløp er ført til kommunalt/offentlig nett for VA. Det er ikke meldt om problemer med dette. Utvendig stoppekran er ikke påvist merket.</p> <p><u>Tilstand</u> Tilstanden vurderes å være god.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Merke utvendig stoppekran.</p>
74	Utendørs elkraft	<p><u>Beskrivelse</u> Belysning på fasade er vurdert under kapittel 44. Det er installert lyspullerter flere plasser på eiendommen. Disse er av type LED.</p> <p><u>Tilstand</u> Lyspullerter er med LED armaturer og vurderes til å være i bra stand. Disse har en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
76	Veier og plasser  Tiltak 76.1	<p><u>Beskrivelse</u> Hellelagte veier inn til oppgangene. Asfaltert område på vestsiden av bygningen. Gressarmeringsstein på deler av området mot nord og øst.</p> <p><u>Tilstand</u> Enkelte ødelagte stein på nordsiden av bygningen.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Utskifting av ødelagte steinheller.</p>
77	Parker og hager	<p><u>Beskrivelse</u> Uteområdet er parkmessig opparbeidet med plen og beplantet med blomstrende busker og grønne trær.</p> <p><u>Tilstand</u> Parker og hager er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>



## Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK ikke har fortatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen, men registrert enkelte feil og mangler som gjelder brannsikring av bygningen. Disse er oppført i egen rapport.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstillere branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til Forskrift om brannforebygging § 8 som sier:

*«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som kommer frem av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»*

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannsløkkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nød batteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse sløkkeutstyr.



## Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

### Bygg

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

### VVS

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

### Elektro

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Oslo, 14.10.2025

For OPAK

Arvid Eliassen  
Spesialrådgiver

<input checked="" type="checkbox"/> Egenkontroll Bygg 14.10.2025 AE	<input checked="" type="checkbox"/> Egenkontroll VVS og EL 14.10.2025 Initialer PE/ØS/SS	<input checked="" type="checkbox"/> Sidekontroll 14.10.2025 CR
--	--	---

### Distribuert til:

Skårerløkka 1 Sameie v/ Bjørnar Eriksen, e-post [skarerlokka1@styrerrommet.no](mailto:skarerlokka1@styrerrommet.no).

Vi er opptatt av at våre kunder er fornøyde med bistanden fra oss. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å gi oss din tilbakemelding.

Registrer din e-postadresse via [denne linken](#), og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål om din opplevelse av vår bistand.



Oppdragsnr.: 142236								
Oppdragsnavn: Skårerløkka 1 Sameie								
Dato: 15.10.2025								
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold				Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	
<b>2 Bygning</b>								
21	<b>Grunn og fundamenter</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
22	<b>Bæresystem</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
23	<b>Yttervegger</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
	Løse skruer er medtatt i rapport om feil og mangler.							
24	<b>Innervegger</b>	1						
	Tiltak							
1	I løpet av kommende 10-årsperiode vil det mest sannsynlig være behov for overflatebehandling av de mest slitte overflatene i trappeoppgangene, og spesielt i inngangspartiene. Rund sum medtatt.	1				200 000		
25	<b>Gulv og himlinger (Dekker)</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
26	<b>Yttertak</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
27	<b>Fast inventar (Murte piper og ildsteder)</b>							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
28	<b>Trapper og balkonger</b>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
29	<b>Dokumentasjon bygg</b>	2						
	Tiltak							
1	Fremlagt FDV-dokumentasjon er mangelfull. Inngår i rapport om feil og mangler. Ingen kostnader medtatt.	2						
	Sum		0	0	0	200 000	0	
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	0	0	30 000	0	
	Mva	25 %	0	0	0	57 500	0	
	<b>Sum bygning</b>		0	0	0	290 000	0	

Vedlegg 4

50 Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

ID 1364



Oppdragsnr.: 142236 Oppdragsnavn: Skårerløkka 1 Sameie Dato: 15.10.2025		VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog					
		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
	TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
<b>3 VVS</b>							
<b>31 Sanitær</b>	2						
Tiltak							
1 Anbefaler en kontroll av legionella i bygningens sanitæranlegg, med vannprøver og analyse.	2	6 000					
<b>32 Varme</b>	2						
Tiltak							
1 Anbefaler at det tas prøve av vannkvalitet varmeanlegg for analyse. Utføres av autorisert laboratorium.	2	6 000					
<b>33 Brannslukking</b>	1						
Tiltak							
1 Ingen anbefalte tiltak utover feil og mangler i egen 5-års reklamasjonsrapport.	1						
<b>34 Gass og trykkluft</b>							
Tiltak							
1 Ikke relevant.							
<b>35 Prosesskjøling</b>							
Tiltak							
1 Ikke relevant.							
<b>36 Luftbehandling</b>	1						
Tiltak							
1 Ingen anbefalte tiltak utover feil og mangler i egen 5-års reklamasjonsrapport.	1						
<b>37 Komfortkjøling</b>							
Tiltak							
1 Ikke relevant.							
<b>38 Dokumentasjon VVS</b>	2						
Tiltak							
1 Se feil og mangler i egen 5-års reklamasjonsrapport.	2						
Sum		12 000	0	0	0	0	
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	1 800	0	0	0	0	
Mva	25 %	3 450	0	0	0	0	
<b>Sum VVS-anlegg</b>		<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Vedlegg 4

51 Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

ID 1364



Oppdragsnr.: 142236							
Oppdragsnavn: Skårerløkka 1 Sameie							
Dato: 15.10.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	
<b>4 Elkraft</b>							
41	<b>Basisinstallasjon for elkraft</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
42	<b>Høyspent forsyning</b>						
	Tiltak						
1	Ikke aktuelt.						
43	<b>Lavspen forsyning</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
2	Ingen anbefalte tiltak.	1					
3	Ingen anbefalte tiltak.	1					
44	<b>Lys</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
45	<b>Elvarme</b>	1					
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
46	<b>Reservekraft</b>						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
49	<b>Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)</b>	3					
	Tiltak						
1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.	3	25 000				
<b>Sum</b>			25 000	0	0	0	0
<b>Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging</b>		15 %	3 750	0	0	0	0
<b>Mva</b>		25 %	7 188	0	0	0	0
<b>Sum Elkraft</b>			40 000	0	0	0	0

Vedlegg 4

52 Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

ID 1364



Oppdragsnr.: 142236							
Oppdragsnavn: Skårerløkka 1 Sameie							
Dato: 15.10.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	
<b>5 Tele- og automatisering</b>							
53	Telefoni og personsøking (porttelefonlegg)	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
54	Alarm- og signalsystemer (brannalarmanlegg)	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
55	Lyd- og bildesystemer	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
56	Automatisering (SD-anlegg)						
	Tiltak						
1	Ikke aktuelt						
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	0	0	0	0
	Mva	25 %	0	0	0	0	0
	<b>Sum Tele og automatisering</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Andre installasjoner</b>							
62	Heiser (Person- og varetransport)	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %	0	0	0	0	0
	Mva	25 %	0	0	0	0	0
	<b>Sum Andre installasjoner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vedlegg 4

53 Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

ID 1364



Oppdragsnr.: 142236							
Oppdragsnavn: Skårerløkka 1 Sameie							
Dato: 15.10.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	
<b>7 Utendørs</b>							
71	<b>Bearbeidet terreng</b>						
	Tiltak						
1	Se 76 Veier og plasser.						
72	<b>Utendørs konstruksjoner</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
73	<b>Utendørs røranlegg</b>	2					
	Tiltak						
1	Merke utvendig stoppekran, vurderes som reklamasjon hvis ikke utført.	2	1 500				
74	<b>Utendørs elkraft</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
76	<b>Veier og plasser</b>	2					
	Tiltak						
1	Utskifting av ødelagte natursteinsjeller på nordsiden av bygningen.	2		25 000			
77	<b>Parker og hager</b>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
	Sum		1 500	25 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	225	3 750	0	0	0
	Mva	25 %	431	7 188	0	0	0
	<b>Sum utendørs</b>		<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALSUM (Alle fag)</b>			<b>60 000</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>290 000</b>	<b>0</b>

Vedlegg 4

54 Skårerløkka 1 Sameie - Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.pdf

ID 1364



# OPAK

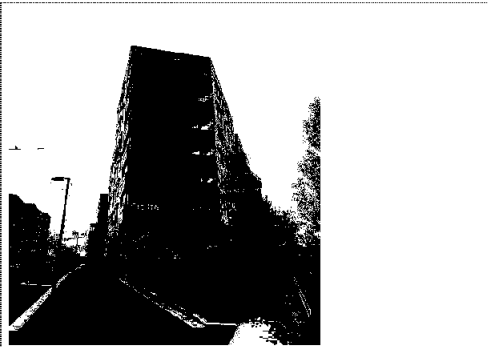
## BILDER

### 142236 Skårerløkka 1 sameie

Befaringssted: Isak H Wiiks gate 2-8, 1461 Lørenskog

Befaringsdato: 02.09.2025

Utført av: OPAK AS v/Peder Eriksson, Sveinar Stormark og Arvid Eliassen



Bilde nr. 1 Fasade sør i god stand.



Bilde nr. 2 Fasade vest i god stand.



Bilde nr. 3 Fasade nord i god stand.



Bilde nr. 4 Fasade øst.



Bilde nr. 5 Typisk inngangsparti. Bygd med solide materialer. Rullstolrampe og trapp i betong.

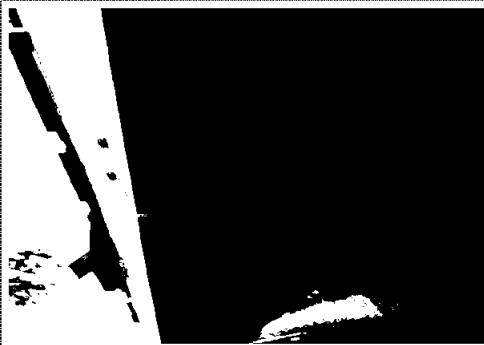


Bilde nr. 6 Trekledning i inngangspartier.

# OPAK

## BILDER

142236 Skårerløkka 1 sameie



Bilde nr. 7 Utlektet, luftet fasadekledning. Plater type Equitone 8 mm vedlikeholdsfrie plater.



Bilde nr. 8 Vinder i tre med 3-lags energiglass og kassett for screens. Som tillegg har enkelte kjøpt motoriserte screens.



Bilde nr. 9 Balkonger med spilerekkverk og impregnert tremmegulv. Leiligheter mot fasade vest har innglasset balkong.



Bilde nr. 10 Balkonger med spilerekkverk og impregnert tremmegulv. Leiligheter mot fasade vest har innglasset balkong.



Bilde nr. 11 Korridor i bod. Vegger, himlinger og gulv i god stand.



Bilde nr. 12 Trapperom i god stand.

# OPAK

## BILDER

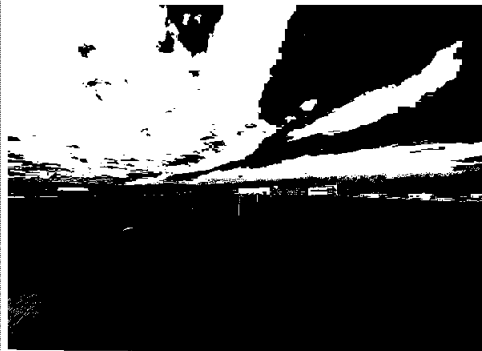
142236 Skårerløkka 1 sameie



Bilde nr. 13 Entrédører med malingsavflassing. Inngår i reklamasjon overfor utbygger.



Bilde nr. 14 Sykkelparkering i underetasjen. Nettingvegger i bodene.



Bilde nr. 15 Tak tekket med asfaltpapp. Fall mot renne med sluk. Innvendige nedløpsrør. Takene er i god stand.



Bilde nr. 16 Tak tekket med asfaltpapp. Fall mot renne med sluk. Innvendige nedløpsrør. Takene er i god stand.



Bilde nr. 17 Avfallsbrønner i god stand.



Bilde nr. 18 Skadet stein.

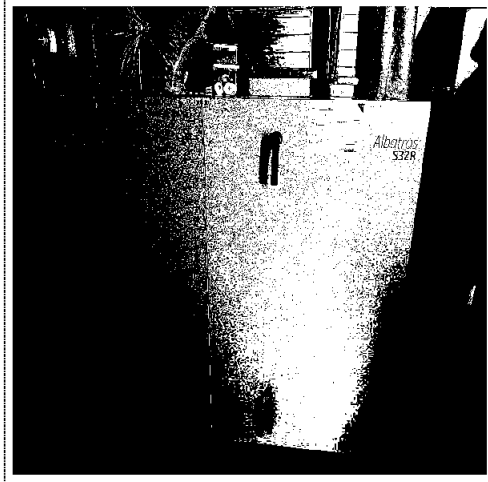
# OPAK

## BILDER

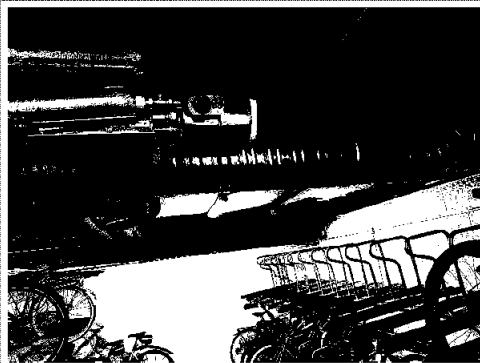
142236 Skårerløkka 1 sameie



Bilde nr. 19 Boligaggregat i god stand



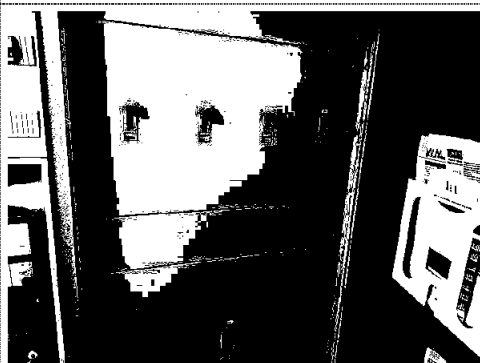
Bilde nr. 20 Flexit Albatros ventilasjonsaggregat for fellesareal.



Bilde nr. 21 Enkelte strekk er utstyrt med sonebatterier.



Bilde nr. 22 Hovedfordeling er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 23 Hovedfordeling er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 24 Underfordelinger er i tilfredsstillende stand.

# OPAK

## BILDER

142236 Skårerløkka 1 sameie



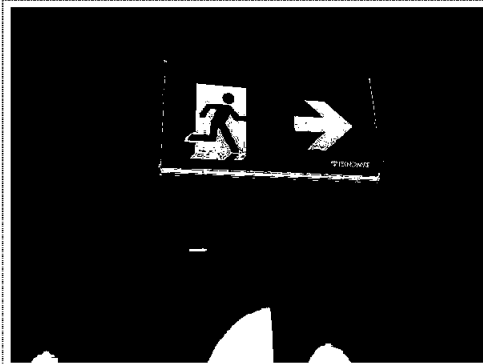
Bilde nr. 25 Underfordelinger er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 26 LED belysning som er i tilfredsstillende stand.



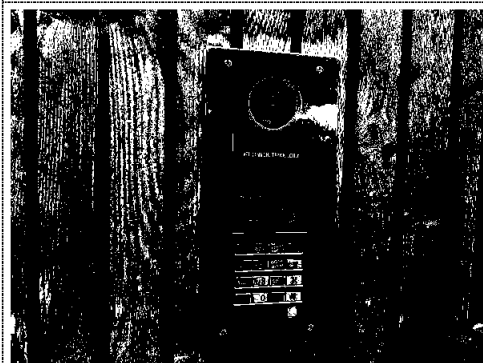
Bilde nr. 27 LED belysning som er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 28 Nødbelysning er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 29 Nødbelysning er i tilfredsstillende stand.



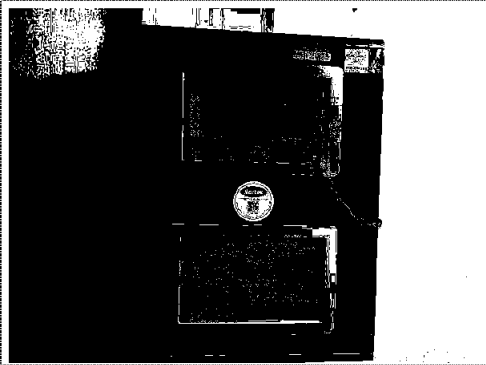
Bilde nr. 30 Porttelefonanlegg er i tilfredsstillende stand.



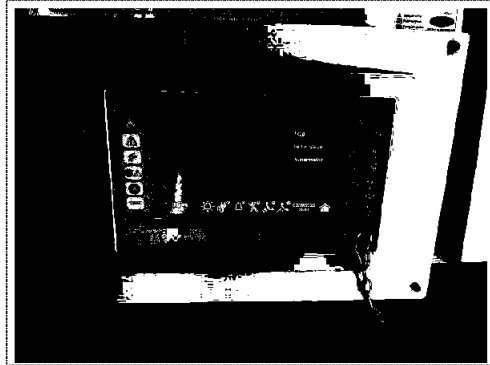
# OPAK

## BILDER

142236 Skårerløkka 1 sameie



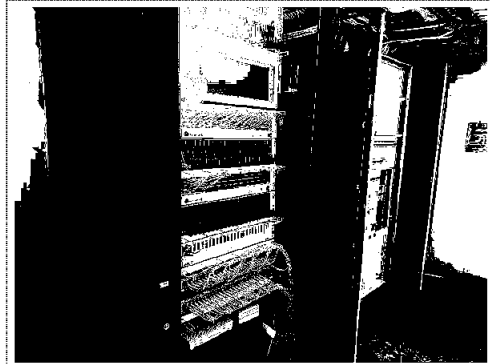
Bilde nr. 31 Brannalarmanlegg er i tilfredsstillende stand.



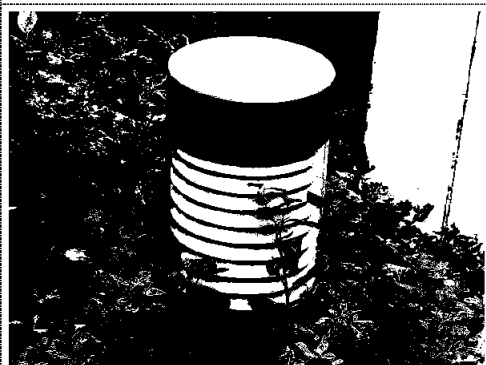
Bilde nr. 32 Brannalarmanlegg er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 33 Brannalarmanlegg er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 34 Ryddig fiber/patcheskap.



Bilde nr. 35 Ryddig fiber/patcheskap.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 2371 Selskapsnavn: SKÅRERLØKKA 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim