

Skogblomstveien 51



Velkommen til

Skogblomstveien 51



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

SNØBYEN / LØRENSKOG STASJONSBY

Lekkert, selveiet enderekkehus o/3 plan! To store terrasser - Carport m/lader - Like ved SNØ, barneskole og tog!

Prisantydning	6 900 000,-
Omkostninger	173 850,-
Totalpris	7 073 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 511,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Ansvarlig megler	Daniel Andersson
Telefon	995 81 339
E-post	d.andersson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skogblomstveien 51, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
- Dette er et lekkert, selveiet enderekkehus over tre plan! Boligen har en super beliggenhet i et rolig og meget barnevennlig boligfelt like ved lekeplasser, flere barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er det kort gangavstand til matbutikk, tog (Oslo-takst), turløyper, SNØ og alt som foregår i Stasjonsbyen.

- Verdt å merke seg:
- Moderne enderekkehus over tre plan
- Energieffektiv bolig
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Terrasse på 57,5 m^2 i 1. etasje
- Herlig takterrasse på 19 m^2
- Fire soverom
- Carport med elbillader
- Bad og toalettrom, begge med gulvvarme
- Direkte tilgang til fine fellesområder og lekeplass
- Fjernvarme og oppvarming inkludert (a-konto) i felleskostnader

Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	77 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, toalettrom, stue, kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 58 kvm.

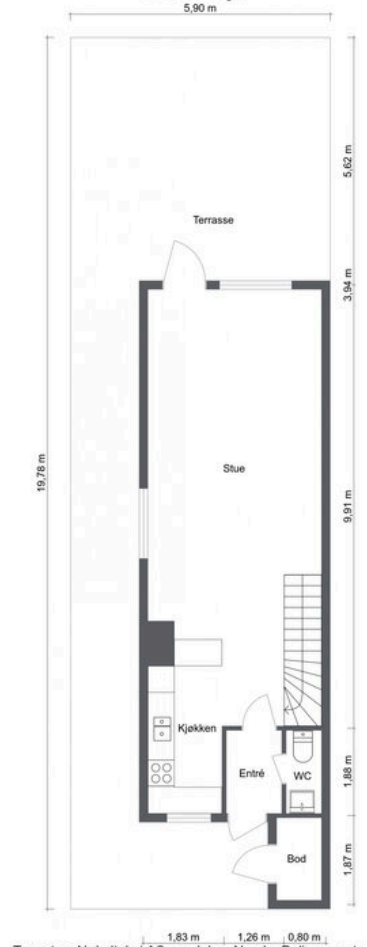
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, bod, soverom, gang
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 19 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang
Total BRA: 35 kvm.

NØKKELTAKST AS

Skogblomstveien 51

1. Etasje



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.






HOME










Sweet HOME




Miele
Miele
Miele


Sweet HOME

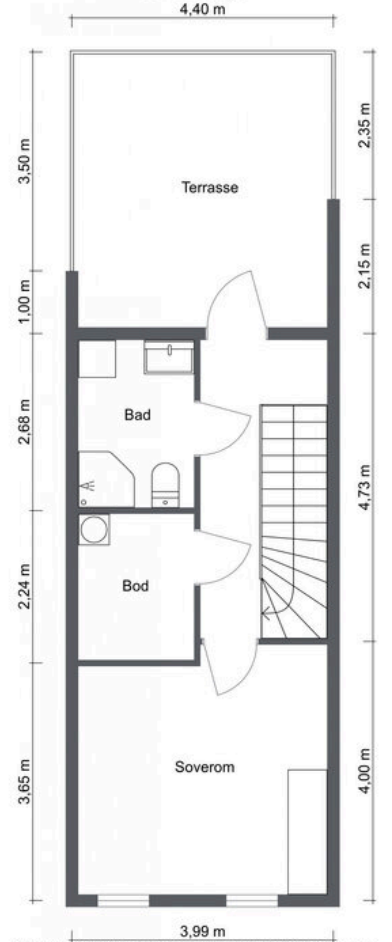




NØKKELTAKST AS

Skogblomstveien 51

2. Etasje



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.




Miele
Miele



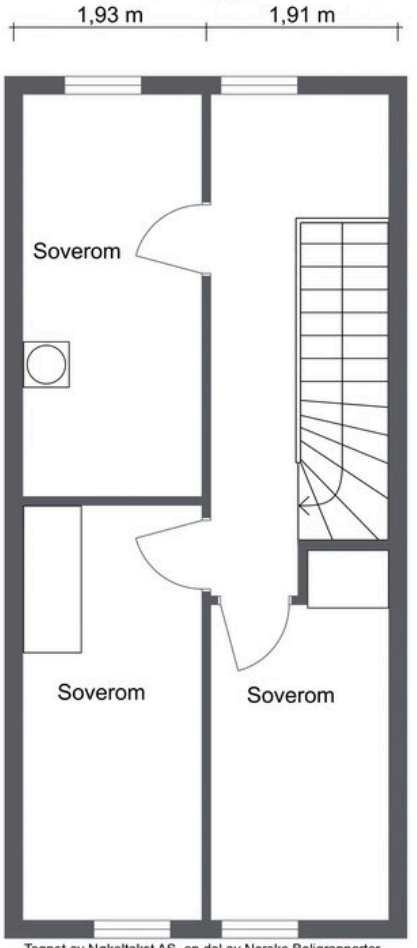






NØKKELTAKST AS

Skogblomstveien 51
3. Etasje



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.


LOUIS VUITTON








Leana, Aryana og Adam

Informasjon

Skogblomstveien 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0222/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 228 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Selgere
Pirabakaran Elias Sivalingam
Sanaa Hamoud

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 088 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 77 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, toalettrom, stue, kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod

Total BRA: 47 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, bod, soverom, gang
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 19 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang
Total BRA: 35 kvm.

Innhold

Rekkehus over tre plan, som inneholder:
1. etasje BRA-i 45 m^2: Entré, toalettrom, stue, kjøkken, bod
2. etasje BRA-i 35 m^2: Bad, bod, soverom, gang
3. etasje BRA-i 35 m^2: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang

I tillegg disponeres en utvendig bod på 2 m^2, en bod bak carport samt parkering i carport med elbillader.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et overbygget inngangsparti, med plass til utemøbler og sykkelparkering. Ved inngangsdøren er det også tilgang til en utvendig bod med praktisk lagringsplass. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er fliser på gulvet, samt malte veggflater.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et toalettrom med vegghengt toalett og servant med slette fronter.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra tre himmelretninger. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er trapp opp til 2. etasje. I tillegg er det utgang til den herlige terrassen, som strekker seg rundt husets tre yttervegger. Terrassen er nordvestvendt og måler hele 57,5 m^2. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og er et oppgradert tilvalg fra standard leveransen. Kjøkkenet har skap med glatte fronter samt benkeplate av stein. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr(Miele), oppvaskmaskin, mikro(Miele), vinskap og kjøle-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE
Gang med bod:
Fra trappen er det inngang til en lys gang. Herfra er det inngang til en praktisk innvendig bod, et bad og et soverom. Fra gangen er det også utgang til en herlig takterrasse. Uteplassen er på 19 m^2, og er vendt mot nordvest. Her ute er det fin utsikt mot de pent opparbeidede omgivelsene samt ettermiddagssol.

Bad:
Badet i etasjen er fra byggeåret, og har flislagte overflater. Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon samt luftespalte under

døren for lufttilførsel.

Soverom:
Etasjens soverom er hovedsoverommet i boligen og av svært fin størrelse. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det etablert skapløsning i rommet. Dette rommet kan også benyttes som en stue nummer to hvis ønskelig.

3. ETASJE
Gang:
I øverste etasje er det lys gang, med tilgang til tre soverom.

Tre soverom:
Rommene fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det ene soverommet er i dag blitt innredet og benyttet som omkledningsrom.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Parkett, laminat, flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Med boligen følger parkering i carport. Det er etablert elbillader i carporten. Sameiet har gjesteparkering med syv plasser. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Det er utført rensing av ventilasjonsanlegg og byttet filter i 2025. Vi for filter automatisk to ganger i året.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Garasje boden har hatt fuktighet problemer i tak, underlaget, det er et sak som foregår i sameie der flere har same problem.

Bygningssakkyndig

Nøkkeltakst Drift AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.10.2025
Bygning:
Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel og fasadeplater.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Tak:
Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak, uten synlig lufting. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult, er den i hovedsak vurdert opp mot alderen.
Type tekking: Papp.
Undertak: Ikke besiktiget.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Vinduer:
Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.
Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører:
Type: Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkong/terrasse:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: 57,5 m^2
Himmelretning: Nordvestvendt.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Type: Terrasse over stue.
Adkomst fra: gang 2. etasje.
Konstruksjon: Trekonstruksjon.
Størrelse: 19 m^2
Himmelretning: Nordvestvendt.
Lufting/ventilering: Ukjent.
Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 102cm. Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

VVS-installasjoner:
Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner: Lokalisert i fordelerskap.
Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Luftbehandling:
Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende
automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater:
- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.
- Det er registrert bom i fliser i dusjsonen (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 11 582 kWh i 2024.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 511,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 511,00,-
Herav:
- Fjernvarme: kr. 1 328,00,-
- Bygningsforsikring: kr. 242,00,-
- Strøm elbil: kr. 1 400,00,-
- Internett: kr. 98,00,-
- Felleskostnader: kr. 1 960,00,-
- TV: kr. 483,00,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer a-konto vann og avløp, renovasjon og avfallsbrønn.

Fakturert beløp i 2024
Avløp: 9 076,71 kr
Renovasjon: 5 262,38 kr
Vann: 9 094,24 kr
Sum: 23 433,33 kr

Velavgift

Boligen er med i Sprinten Utomhussameie, et tingsrettslig sameie med kun felleskostnader og ingen fordeling av formue/gjeld (ligningstall).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 741 824,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 967 294,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med kabel-tv og bredbånd fra Telenor inkludert i månedlige felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sprinten Utomhussameie, orgnr. 914890276

Om sameiet

Rekkehuset er selveiet, tilknyttet eget gårds- og bruksnummer. Skogblomstveien er en del av realsameie, Sprinten Utomhussameie med sameiebrøk 1/28. Sameiet består av 28 rekkehus. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

I tillegg er sameiet en del av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Formålet er å forvalte og drifte fellesarealene som sameiene i Lørenskog Stasjonsby eier sammen.
Styret har inngått en Norgespris-avtale for fellesstrøm hos Fjordkraft AS, i tillegg til den eksisterende spotprisavtalen på strømleveranse.

Avtalen sikrer Sprinten en fast pris på 50 øre per kilowattime (kWh), inkludert mva. Den gjelder i perioden 01.10.2025 – 31.12.2026.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:
- Braathe AS – Avtale om oppgradering og overvåking av WiFi-programvare.
- Hauge Elektro AS – Serviceavtale for ladeanlegg, WiFi-utstyr og reparasjon av ladestasjoner.
- Flexit AS – Det er inngått en 5-årig fastprisavtale til halv pris med Flexit AS for levering av filtre til ventilasjonsanlegget
- Telia Norge AS – Toårig fastprisavtale med 50 % rabatt på 20 GB datapakke til WiFi for ladeanlegg.
- Oslo & Akershus Driftstjenester – Basert på prisforhandlingene vil Sprinten Utomhussameie ikke bli belastet med ekstra kostnader for brøyting og strøing av en eventuell ny gangvei i Sprinten.

Spesielle uforutsette hendelser:
Sprekk i rør til utekranen. Vannet til utekranen er nå stengt. Rørene til utekranen er laget av plast, som ikke er egnet for kalde klimaer.

Beboeraktiviteter:
Styret organiserte en dugnad hvor flere beboere hjalp til med å rydde i området, vaske carporter og lekeplass, male utebord, utebenk og stoler, plassere sand i sandkassen, rake grus fra plenen, kutte planter som dekket bilveiene, og kaste ubrukt gjenvinningsmateriale i containeren.

Følgende saker ble presentert av styreleder på årsmøtet i 2025, men ble enten stemt ned eller fikk likt antall positive og negative stemmer:

· Feil isolasjonstype på varmtvannsrør i Sprinten-kummer.

· Mangler ved varmtvannssentralen

· Fuktskader på tak i carporter

Under årsmøte 2025 ble følgende saker vedtatt:
- Vilkår i sameiets boligforsikring. Sameiet har felles boligforsikring. Beboere må kun tegne egen innboforsikring.

- 10 boligeiere har meldt fukt i deres bod ved carport med bilder. Styreleder opplyser at problemet ligger i takunderlaget. Saken ble meldt til If forsikring men boligeiere fikk avslag på økonomi støtte. Styrets anbefaling er å få en godkjent vurdering av hva problematikken rundt fukt i bod kan komme av, videre få tilgang til resterende boder som ikke har meldt inn fukt til pr.dd for å vite hvor alvorlig det er. Dersom dette er et problem hos halvparten av alle boligeiere, så vurderer styret et behov for å dobbeltsjekke resterende carporter. Tanken er at hvis problemet er mer omfattende så må det vurderes innhenting av tilbud etter anbudsregler for tilbud til rehabilitering og legge dette frem for beboere. Det ble også drøftet hvorvidt det skal være ulik pris for de som må skifte kun utvendig tak, men om de som har innvendige plater som er plaget med mugg / annen skade må ta den kostnaden selv.
Vedtak: Innhente tilbud, kostnadene må klargjøres og så sendes inn til beboere. Alt av dokumentasjon skal ligge før avstemming. evt ekstraordinært møte må gjennomføres for vedtak fra alminnelig flertall. Det kan drøftes om dette er en rehabilitering som må gjøres for å unngå større skade på felles eiendom (carport) Saken meldes inn til årsmøte som informasjon - og avstemming av dette kan gjøres etter dokumentasjon, kostnadsestimat og hvordan dette kan gjennomføres.

- Utbedring av røranlegg-sentralen: Problemer relatert til røranlegg i Sprinten Rørleggere har også vært tilkalt av boligeiere i Skogblomstveien 35 og 49 i tidligere år for å undersøke og utbedre forhold som kan ha sammenheng med varmeanlegget/radiatorer. Østlandske VVS AS har gjennomført befaringer hos Skogblomstveien 43, 51 og 55 og 59 i løpet av 2025, i forbindelse med disse problemene. Styret informerer om at kostnadene for utbedring av røranlegg-sentralen i Sprinten er estimert til mellom 200.000 og 250.000 kroner, basert på tilbudet fra Østlandske VVS AS. Før en eventuell beslutning fattes, må det gjennomføres en økonomisk kalkyle og vurdering av finansieringsbehov. Det vil også bli vurdert om sameiet må ta opp lån, og hva dette eventuelt vil innebære i kostnad per boenhet. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag og anbefaling, inkludert finansieringsplan og fordeling av kostnader, før det eventuelt tas en endelig beslutning på sameiermøte.
Vedtak: Beboerne stemmer over hvilke alternativer de ønsker at styret skal gå videre med. På bakgrunn av resultatet gjennomfører styret en anbudsrunde i tråd med vanlig praksis. Det skal innhentes tilbud fra minst tre leverandører for å sikre konkurranse og et godt beslutningsgrunnlag.

- Publisering av styreprotokoller. Vedtak: Styret skal etter hvert styremøte publisere en oppsummert versjon av sine styreprotokoller på Vibbo, slik at alle beboere får innsyn i styrets arbeid. Publiseringen skal inneholde beslutningspunkter og relevante vedtak, men unnta opplysninger som er taushetsbelagt eller av sensitiv karakter.

- Etablering av årshjul for sameiet. Et årshjul gir forutsigbarhet for beboerne og bidrar til en mer effektiv drift av sameiet. Eierseksjonsloven § 56 fastslår at styret har ansvar for forvaltningen av eiendommen, noe som inkluderer både vedlikehold og planlegging av driftsoppgaver. Videre legger Eierseksjonsloven § 41 vekt på at årsmøtet har en sentral rolle i å vedta større saker, noe som innebærer at et systematisk årshjul kan bidra til bedre saksforberedelse og langsiktig planlegging. Mange sameier og borettslag benytter seg av årshjul som et verktøy for å sikre at viktige oppgaver ikke overses, og at beboerne vet hva som skjer

gjennom året. Dette gir ikke bare bedre økonomisk styring og forebygging av uforutsette utgifter, men også økt beboerengasjement og bedre planlegging av fellestiltak.
Vedtak: Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

- Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere. Vedtak: Styret skal arrangere kvartalsvise informasjonsmøter for beboerne. Møtene skal gi en oppdatering om økonomisk status, vedlikeholdsprosjekter og andre pågående saker i sameiet. Informasjonsmøtene kan i tillegg benyttes til å gå gjennom sameiets årshjul og gir beboerne mulighet til å komme med innspill til nye aktiviteter i årshjulet. Møtene skal enten holdes fysisk eller digitalt, og referat skal gjøres tilgjengelig på Vibbo for de som ikke kan delta.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Boligen har ingen fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 110 493,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 37 820,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 889373

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 142 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset har inngjerdet tomt, opparbeidet med terrasse som strekker seg rundt boligens tre yttervegger. Boligen har et overbygget inngangsparti, med plass til utemøbler og sykkelparkering. ved inngangsdøren er det også tilgang til en utvendig bod med lagringsplass.

For øvrig disponeres et pent opparbeidet fellesareal utenfor boligen. Her er det grønne gressområder, samt sittegrupper og lekeplass.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Snøbyen i Lørenskog kommune. Kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, "Blåløypa", SNØ, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nær nabo til til Luhr barneskole hvor det også ligger en stor fotballbane. Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Det er kort gangavstand til flere barnehager; Framtia, Margaretalia og den nylig ferdigstilte Steinerud barnehage.

Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/.Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega, Kiwi og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog togstasjon som ligger ca. 8 min gange fra boligen. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper som Blåløypa, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

I nærområdet, kun få minutter gange unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.07.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, park/friområde/turdrag, barnehage, kjørevei mm.

Reguleringsplan: 014 Ødegården felt B1, O1 og Af 2

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen

Eiendommens rettigheter:

2014/1056077-1/200 02.12.2014 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Hjemmelshaver Lørenskog kommune (org.nr. 842566142) til gnr 106 bnr 21 erklærer herved at gnr. 106, bnr 205 - 233 i Lørenskog kommune skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei over gnr 106 bnr 21 som vist med rød skravur på vedlagt kartbilag, (Bilag 1).

2014/1097877-1/200 12.12.2014 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 233
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 I Lørenskog, gir med dette Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS, org.nr. 999 562 744,

vederlagsfri og evigvarende bruksrett til 3 - tre - utvendige parkeringsplasser på eiendommen. Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres enkeltvis eller samlet.

2015/157891-1/200 20.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 234 FNR: 0 SNR: 1-18
Bestemmelse om rett til teknisk rom for fjernvarmesentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233 gis vederlagsfri rett til å ha teknisk rom for fjernvarmesentral i gnr. 108, bnr. 234 i Lørenskog kommune. Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av fjernvarmesentral. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold for rommet og de tekniske installasjonene.

2015/158026-1/200 20.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 234 FNR: 0 SNR: 1-18
Bestemmelse om rett til rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni. Bestemmelsen gjelder også senere utskilte parseller fra gnr. 106 bnr. 196.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233, samt gnr. 106, bnr 196 og senere fradelte parseller av denne gis vederlagsfri rett til å ha rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog. Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av tekniske installasjoner. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av rommet og de tekniske installasjonene.

Heftelser i realsameie, gnr. 106, bnr. 233:

2014/1088494-1/200 10.12.2014 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 205
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 207
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 209
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 210
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 211
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 212
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 217
Kommentar: Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 I Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser hver på eiendommen:
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212
1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217
Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 200,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av informasjon forr.fører kr. 2 750,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Rabatt vederlag/provisjon for kommunale opplysninger kr. 478,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 03.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 03.10.2025
- Energiattest, datert 25.11.2016
- Brev fra forretningsfører, datert 16.09.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 16.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Ferdigattest, datert 06.07.2017
- Byggemeldte tegninger, datert 18.10.2012
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2025

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skogblomstveien 51

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0222/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Pirabakaran Elias Sivalingam, Sanaa Hamoud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 37835541
Forsikret i: Fremtid

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Det er utført rensing av ventilasjonsanlegg og byttet filter i 2025. Vi for filter automatisk to ganger i året.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Garasje boden har hatt fuktighet problemer i tak, underlaget, det er et sak som foregår i sameie der flere har same problem.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0222/25

Tilstandsrapport

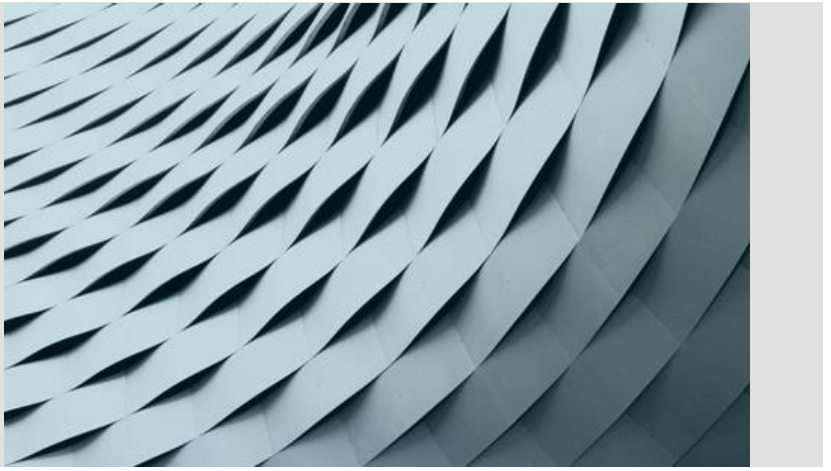
Tilstandsrapport

Rekkehus

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1542 **Referansenummer:** ND2009

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med kledning og fasadeplater. Etasjeskille i trekonstruksjon. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

OPPVARMING:
Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme entré, toalett og bad.

ROMHØYDE:
1. etasje:
Stue: 2,49m
Toalettrom: 2,52m

2. etasje:
Bad: 2,20m
Soverom: 2,50m

3. etasje:
Soverom: 2,51m

BOD:
Utvendig bod ved inngangsparti på 2kvm. I tillegg er det en bod bak carport på ca. 3,3kvm.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Type tekking: Papp.
Undertak: Ikke besiktiget.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2014.

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 57,5 m²
Himmelretning: Nordvestvendt.

Type: Terrasse over stue.
Adkomst fra: gang 2. etasje.
Konstruksjon: Trekonstruksjon.
Størrelse: ca. 19 m²
Himmelretning: Nordvestvendt.
Lufting/ventilering: Ukjent.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:

1. etasje:
- Gulv: Flis, laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

3. etasje:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, ,mikro, vinskap, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med slette fronter.
Det er lagt sluk i rommet for lekkasjesikring av innebygd sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner: Lokalisert i fordelerskap.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

under innvendige dører.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

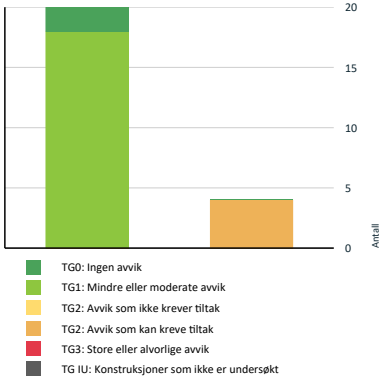
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser i dusjsonen (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm).
Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Papp.
Undertak: Ikke besiktiget.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Undersøkelsen blir gjennomført fra taket dersom tilfredstillende adkomst til yttertaket er tilrettelagt, og i samsvar med våre retningslinjer for HMS.
I dette tilfellet er det ikke forsvarlig adkomst til yttertaket. Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til våre HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Fallforhold på yttertaket:
Fallforhold er ikke kontrollert da taket er for høyt i henhold til våre retningslinjer for HMS.

TG 1 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2014.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

TG 1 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel og fasadeplater.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Sprekk i utvendig fasadeplate ved inngangspart

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak, uten synlig lufting. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult, er den i hovedsak vurdert opp mot alderen.

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 57,5 m²
Himmelretning: Nordvestvendt.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

TG 1 Terrasse 2. etasje

Type: Terrasse over stue.
Adkomst fra: gang 2. etasje.
Konstruksjon: Trekonstruksjon.
Størrelse: ca. 19 m²
Himmelretning: Nordvestvendt.
Lufting/ventilering: Ukjent.

Tilstandsrapport

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 102cm.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

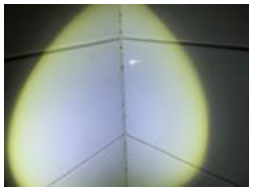
Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Svertesopp

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser i dusjsonen (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Svertesopp



Riss i fuger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig mansjett klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, ,mikro, vinskap, kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vannInstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med slette fronter. Det er lagt sluk i rommet for lekkasjesikring av innebygd sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stoppekraner: Lokalisert i fordelerskap.
Lekkasjesikring: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.





TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører. Aggregat plassert i innvendig bod. Generell service og vedlikehold må forventes. Det anbefales å skifte filter hver 6. måned.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold

Tilstandsrapport

som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Ja

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.
TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ingen drenering rundt boligen som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser og det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann samles under konstruksjonen.

TG 0 Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

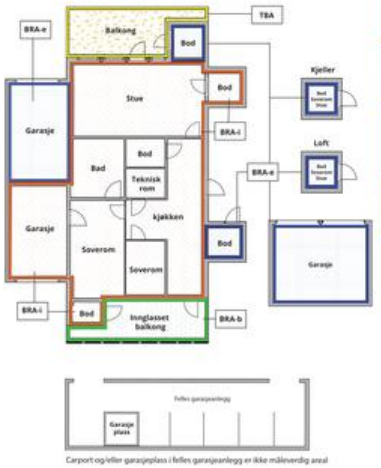
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45	2		47	58
2. Etasje	35			35	19
3. Etasje	35			35	
SUM	**115**	**2**			**77**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Bad, bod, soverom, gang		
3. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	76	41
Bod	0	0

Kommentar	
Rekkehus	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Pirabakaran Elias Sivalingam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	228		0	142.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogblomstveien 51

Hjemmelshaver
Sivalingam Pirabakaran Elias, Hamoud Sanaa

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	01.10.2025	
3	03.10.2025	
4	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 228
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

er oppgitt.

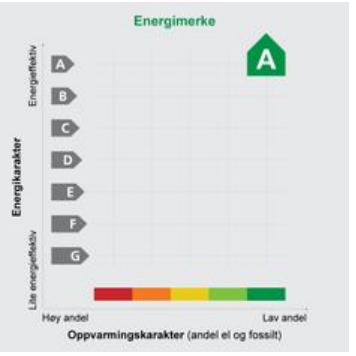
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Skogblomstveien 51
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	228
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300407159
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-723610
Dato	25.11.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2014	
BRA:	115,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	03.05.2016	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.004

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogblomstveien 51
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.11.2016 15:53:18
Energimerkenummer: A2016-723610
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 106
Bnr: 228
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300407159

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2014
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Areal yttervegger	118 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	115 m²
Totalt BRA	115 m²
Oppvarmet luftvolum	277 m³
U-verdi for yttervegger	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,06 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,06 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	54,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.05.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,850
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.11.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13,7
Ventilasjonsvarme	2,4
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10083 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10083 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0222/25 . Vår ref.: 7343-1-228 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sprinten Utomhussameie
Organisasjonsnr:	914890276
Seksjonseier:	Hamoud, Sanaa
Medeier:	Sivalingam, Pirabakaran Elias
Leilighetsnummer:	228
Adresse:	Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	
Gnr.	106
Bnr.	228

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 889373.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tingsrettslig sameie med kun felleskostnader og ingen fordeling av formue/gjeld (ligningstall). Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 511,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 328,00	
Bygningsforsikring	242,00	
Strøm elbil	1 400,00	
Internett	98,00	
Felleskostnader	1 960,00	
TV	483,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morteza Landari, e-post: sprinten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7343
SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7343

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vilkår i sameiets boligforsikring
8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)
9. Fukt i bod ved carport
10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten
11. Utbedring av røranlegg-sentralen
12. Publisering av styreprotokoller
13. Etablering av årshjul for sameiet
14. Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

15. Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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
[Navn] er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
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 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 24_7343_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 7343 Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morteza Landari

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elias Sivalingam
- Saim Ali

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Rolstadaas

Sak 7

Vilkår i sameiets boligforsikring

Forslag fremmet av:
Hanne Kristine Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, har sett over sameiets boligforsikring da et par naboer hadde fått beskjed tidligere om å tegne egen husforsikring. Vi har god husforsikring gjennom sameiet og det er ikke behov for å tegne egen utenom. Kan være greit å nevne på årsmøtet hvis flere har tegnet denne, da det er en dyr forsikring å betale dobbelt for. Beboere må kun tegne egen innboforsikring.

Forslag til vedtak

Informasjon til beboerne.

Sak 8

Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)

Forslag fremmet av:
Lise Ringlund , Skogblomstveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Lise Ringlund, Skogblomstveien 9

Beskrivelse av forslaget:

Det foreslås å etablere en ny gangvei fra området som illustrert på vedlagt eksempelbilde (bildet er kun veiledende) og ned til fellesveien. Området brukes i stor grad som skolevei, og det ferdes mange barn der daglig.

Begrunnelse:

Forslaget er begrunnet med følgende forhold:

- Gjentatte utfordringer med fremkommelighet til stien, spesielt vinterstid
- Flere hendelser der barn har sklidd og falt på grunn av glatte og ujevne forhold
- Økt trafikk etter åpningen av skole og barnehage i nærområdet
- Beboere benytter gressarealet som snarvei, noe som fører til slitasje og et uheldig visuelt inntrykk

En tilrettelagt gangvei vil:

- Øke sikkerheten for barn og øvrige brukere
- Sikre fremkommelighet året rundt

- Redusere slitasje på grøntområder
- Ivareta et ryddig og pent fellesområde

Forslag til vedtak:

1. Kostnadsdeling:
Årsmøtet godkjenner følgende avtale om kostnadsfordeling ved eventuell etablering av gangvei fra Skogblomstveien til fellesveien:

- **Martin Rude-Hansen og familie (Skogblomstveien 11)** bidrar med **75 % av oppbyggingskostnadene**, som omfatter:•Innkjøp av finknust grus eller pukk•Leie av maskin for henting og tømming av grus•Leie av asfaltmaskin•Gjennomføring av selve asfalteringsarbeidet
- **Sprinten Utomhussameie** dekker følgende kostnader ved eventuell gjennomføring:•Leie av gravemaskin•-Graving av trasé•Bortkjøring av jord og masser•**Estimert totalkostnad: ca. kr 10 000**

2. Praktiske hensyn og gjennomføring:

- Gangveien bygges med **vinkel og sving**, og blir **ikke en rett forlengelse av fellesveien**, for å begrense fart og øke sikkerheten.
- **Naturlig helling** sørger for avrenning av vann over plenen som i dag.
- **Sikkerhet under byggearbeid** ivaretas; arbeidet skjer på dagtid når barn er i barnehage eller skole, og området sikres av entreprenør.
- **Trafikkavvikling:** Bilveien fra Skogblomstveien 13 til 27, via lekeplassen og til carportene, vil holdes **åpen hele dagen** under byggeperioden.

3. Fullmakt:
Styret gis fullmakt til å:

- Inngå nødvendige avtaler og samarbeid med involverte parter
- Fremme eventuell søknad til Lørenskog Driftsforening for godkjenning av tiltaket
- Iverksette tiltaket i tråd med forutsetningene ovenfor

Styrets innstilling

Dersom årsmøtet med alminnelig flertall vedtar oppføring av gangvei i Sprinten, må styret sende en protokollført søknad til Lørenskog Driftsforening for eventuell godkjenning av tiltaket.

Avklaring vedrørende videre prosess og vinterdrift

Fra styreleder, Morteza Landari

Vinterdrift:
Basert på styreleders prisforhandlinger med **Oslo & Akershus Driftstjenester**, vil en eventuell ny gangvei **ikke medføre ekstra kostnader for brøyting og strøing** for Sprinten Utomhussameie.

Forslag til vedtak

Etablere en gangvei fra Sprinten til fellesveien

Vedlegg

4. Ny vei.JPG
5. Kordinat av etablering av gangvei ved skogblomstveien 2.jpeg
6. Kordinat av etablering av gangvei ved skogblomstveien 1.jpeg
7. Sak til aŕsmøte, fra Lise Ringelund, Skogblomstveien 11 .pdf

Sak 9

Fukt i bod ved carport

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

10 boligeiere har meldt fukt i deres bod ved carport med bilder.

Saken ble meldt til If forsikring men boligeiere fikk avslag på økonomi støtte.

Dersom dette er et problem hos halvparten av alle boligeiere, så vurderer styret et behov for å dobbeltsjekke resterende carporter. Tanken er at hvis problemet er mer omfattende så må det vurderes innhenting av tilbud etter anbudsregler for tilbud til rehabilitering og legge dette frem for beboere.
Det ble også drøftet hvorvidt det skal være ulik pris for de som må skifte kun utvendig tak, men om de som har innvendige plater som er plaget med mugg / annen skade må ta den kostnaden selv.

Forslag til vedtak

1- Boligeier tar ansvar for kostnader til utbedring av egen bod
2- Styret hjelper med å skaffe tilbud på utbedring av enkel eller flere samtidige boder
3- Styret søker på å få banklån for å utbedre fukt, og nedbetales av involvere beboere via felles kostnader hvis boligeiere ønsker det.(Det er avhengig av kostnadsnivået)
4- Sameie involveres i saken hvis det handler tak til alle carporter i Sprinten. I dette reparasjonskostnader deles lik mellom aller boligeiere. (evt. tas opp lån avhengig av kostnadsnivået)

Forslag til vedtak

Vedtak: Styrets anbefaling er å få en godkjent vurdering av hva problematikken rundt fukt i bod kan komme av, videre få tilgang til resterende boder som ikke har meldt inn fukt til pr.dd for å vite hvor alvorlig det er. Innhente tilbud, kostnadene må klargjøres og så sendes inn til beboere. Alt av dokumentasjon skal ligge før avstemming. evt ekstraordinært møte må gjennomføres for vedtak fra alminnelig flertall. Det kan drøftes om dette er en rehabilitering som må gjøres for å unngå større skade på felles eiendom (carport) Saken meldes inn til årsmøte som informasjon - og avstemming av dette kan gjøres etter dokumentasjon, kostnadsestimat og hvordan dette kan gjennomføres.

Vedlegg

8. 1.jpg

9. 2.jpg

10. 3.jpg

11. 4.jpg

12. 5.jpg

Sak 10

Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I 2023 ble det gjennomført isolering av varmtvannsrørene i de fire kummene i Sprinten. Dette ble gjort etter at Zijdemans Consult AS gjennomførte en befaring og avdekket varmetap i røranlegget. Styret engasjerte deretter GK Inneklima AS for å utføre isoleringsarbeidet i de fire kummene, til en kostnad på kr 161.000. Se vedlagte bilde av betalte fakturaer.

Mesteparten av tiltaket ble finansiert gjennom midler som ble frigjort etter nedbetaling av sameiets lån, hvor kr 200.000 var disponert til formålet.

Flere boligeiere har stilt spørsmål ved den økonomiske nytten av isolasjonsarbeidet som GK Inneklima AS utførte på varmtvannsrørene i de fire kummene i Sprinten.

Vurdering:
Det er nå kommet frem nye opplysninger som kaster tvil over hensiktsmessigheten av tiltaket:

- I motsetning til det som tidligere ble opplyst til sameiet, bekrefter Høland Rør AS, som opprinnelig leverte røranlegget, at rørene fra sentralen til kummene og fra kummene til boligene var levert som **preisolerte rør-i-rør-systemer** og dermed allerede hadde beskyttelse mot varmetap. Dette kan observeres på bildene av rørene i kummene før isoleringen ble utført. Høland Rør AS utfører ikke isoleringsarbeid, og ettersom kummene ble levert uten isolasjon, måtte Selvaag Bolig AS selv stå for dette
- Isolasjonen som ble benyttet av GK Inneklima AS i kummene er av typen **Armaflex cellegummi**, som primært er egnet for **innendørs kaldtvannsrør** og kondensbeskyttelse – ikke for utendørs varmtvannsanlegg.
- Det anbefales normalt en isolasjonstykkelse på **minimum 50 mm** for utendørs varmtvannsrør, mens Armaflex som ble brukt, hadde tykkelser mellom 13–25 mm.
- Dokumentasjon og bilder viser at kummene og rørene har en viss beskyttelse, og at det ikke ble brukt produkter egnet for utendørs forhold.

Bilder:
Nedenfor vises bilder av røranlegget før og etter isolering, samt bilder av kummene etter at isolasjonen er

montert – tatt ved -18 °C.
OBS: Kummenes lokk og ca én meter rundt kummene var også tidligere gjennomvåte, som følge av at rørene ikke var isolert.

Informasjon om priser og hvilke isolasjonstyper som er best for utendørs og innendørs bruk:
Isolasjon som GK Inneklima AS har bruk i sprinten kummer er av typen **ArmaflexCellegummi (Armaflex):**
Elastisk og fuktbestandig, egnet for kalde rør.
Best for: Innendørs rør og rør i tekniske rom.
Tykkelse: 13–25 mm for varmtvann Innendørs rør.
"Armaflex AF rørisolasjon 22/13 mm – cellegummi pris :
Ca. 130 kr per meter.

Best for utendørs installasjoner og rør som skal ligge i bakken:
Preisolerte PEX-rør (rør-i-rør)
Egenskaper: Leveres med isolasjon og beskyttelsesrør,
Enkel og trygg installasjon.
Populære produkter: Uponor Ecoflex, Roth MultiPex, Høiax rør-i-rør
"Uponor Ecoflex Thermo pre-isolert PEX-rør
Pris: Fra ca. 280–400 kr per meter (avhengig av dimensjon)

Anbefalinger: For utendørs installasjoner anbefales det at isolasjonen har en tykkelse på minimum **50 mm** for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon og beskyttelse mot frost

Rørdimensjon (utvendig)	**Anbefalt isolasjonstykkelse (skumplast/mineralull)**
15–22 mm.	40–50 mm
28–35 mm	50–60 mm
42–54 mm	60–80 mm
76 mm og oppover	80–100 mm eller mer

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret innhente en uforpliktende uavhengig teknisk vurdering av isolasjonsarbeidet i kummene, med særlig fokus på:•Egnethet av valgt isolasjonsmateriale•Potensiell nytteverdi og effekt•Eventuelle

1. feilvurderinger i bestillingen

2. Dersom det fremkommer at tiltaket har vært teknisk unødvendig eller feil utført, ber årsmøtet styret vurdere videre oppfølging mot involverte leverandører.

3. Styret bes samtidig undersøke varmtvannsentralen og det øvrige rørsystemet for eventuelle lekkasjer eller varmetap frem til boligene.

4. Styret gis fullmakt til å følge opp saken, og eventuelt innhente tilbud på nødvendig etterisolering eller forbedring av eksisterende løsning. Når all dokumentasjon foreligger kan dette presenteres for beboere og tas opp i et ekstraordinært møte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å følge opp saken, og eventuelt innhente tilbud på nødvendig etterisolering eller forbedring av eksisterende løsning. Når all dokumentasjon foreligger kan dette presenteres for beboere og tas opp i et ekstraordinært møte.

Vedlegg

13. faktura GK Norge AS & Zijdemans Consult AS .jpeg
14. kum1.jpg
15. kum².jpg
16. kum² og kum3.jpg
17. Kum3.jpg
18. Kum1 før isolasjon.jpg
19. Kum² før isolasjon.jpg
20. Kum1 med isolasjon.jpg
21. Kum² med isolasjon.jpg
22. kum3 med isolasjon.jpg
23. Kom4 med isolasjon.jpg
24. Sentralen Ekspansjonskar uten ventil.jpg
25. kaldtvannsrør isolasjon i sentralen.jpg
26. Varmt og kaldtvannsrør isolasjon i sentralen1.jpg
27. Varmtvannsrør isolasjon i sentralen2.jpg

Sak 11

Utbedring av røranlegg-sentralen

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inneklimaproblemer relatert til røranlegg i Sprinten

Rørleggere har også vært tilkalt av boligeiere i Skogblomstveien 35 og 49 i tidligere år for å undersøke og utbedre forhold som kan ha sammenheng med inneklimautfordringer.

Østlandske VVS AS har gjennomført befaringer hos Skogblomstveier 43, 51 og 55 og 59 i løpet av 2025, i forbindelse med disse problemene. Basert på disse befaringene mener Østlandske VVS AS at røranlegg-sentralen i Sprinten mangler nødvendig utstyr, noe som bidrar og kan være medvirkende årsak til inneklimaproblemer som flere beboere opplever.

Følgende er resultatet av hans arbeid.

Varmeanlegget mangler Filter:

1. Filtere hindrer smussoppbygning i det lukkede varmeanlegget, og bidrar til å holde vannet i anlegget rent. Slik som du har sett så er resultatet uten filter at ventiler ut på anlegget blir tette og komponenter kan gå i stykker.

Ekspansjopnskar mangler serviceventil:

1. Ekspansjonskar trenger serviceventil, hvis ikke må hele varmeanlegget nedtappes ved hver service, så vil øke prisen i serviceavtalen betraktelig. Et ekspansjonskar skal være enkelt å utføre service på. Funksjonen til et ekspansjoskar er å opprettholde trykket i varmeanlegget, uten et fungerende ekspansjonskar så vil trykk i varmeanlegget økes og minskes ved oppvarming og temperaturfall, spesielt i overgang sommer og vinter.

Anlegget mangler Vakuumutskiller

1. Vakuumutskiller er ment til å hindre luft fra å oppstå i varmeanlegget, og holder anlegget oksygenfritt . Det vil da hindre korrosjon og segmentering som igjen kan ødelegge komponenter i anlegget over tid.

Glasshode på Varmvannrørene på kjøkkenet viser rødt/brunt farge og det er tegn på dårlig vannkvalitet:

1. Jeg anbefaler også på det sterkeste at det utføres en vannprøve av varmeanlegget så vi får kartlagt hvor dårlig vannkvaliteten i anlegget er.
2. Se vedlagt link for å få mer forståelse av energibesparelse ved å ha et rent varmeanlegg; Sparer 30 prosent av energien med rent vann | nemitek.no

Inneklima problemer i Skogblomstveien 43, 51, 55 og noen andre boliger som rørlegger har vært hos boligeiere i 2005 :

1. Det er stort sett problemer forbundet med smuss og skitt i anlegget, slik at vannet ikke får sirkulert slik det skal og varmefunksjonen reduseres betraktelig.
2. En beboer mangler vesentlige komponenter på varmetilførselen i sin bolig i forhold til de andre boligene jeg har vært, samt at tilløp og fraløp er koblet feil. Dette vil si at beboer aldri har hatt et funksjonelt varmesystem.
3. Jeg har også blitt oppmerksom på at det montert deler av galvanisert stål på forbruksvann/drikkevannstilførselen i hver bolig i forgreningen vann sprinkler, disse delene vil ruste i kontakt med oksygen, som drikkevann har masse av og vil forringe kvaliteten på vannet dere drikker.

Styrets innstilling

Informasjon fra styret .

Styret informerer om at kostnadene for utbedring av røranlegg-sentralen i Sprinten er estimert til mellom 200.000 og 250.000 kroner, basert på tilbudet fra Østlandske VVS AS.

Før en eventuell beslutning fattes, må det gjennomføres en økonomisk kalkyle og vurdering av finansieringsbehov. Det vil også bli vurdert om sameiet må ta opp lån, og hva dette eventuelt vil innebære i kostnad per boenhet.

Styret vil komme tilbake med et konkret forslag og anbefaling, inkludert finansieringsplan og fordeling av kostnader, før det eventuelt tas en endelig beslutning på sameiemøte.

Forslag til vedtak

Beboerne stemmer over hvilke alternativer de ønsker at styret skal gå videre med. På bakgrunn av resultatet gjennomfører styret en anbudsrunde i tråd med vanlig praksis. Det skal innhentes tilbud fra minst tre leverandører for å sikre konkurranse og et godt beslutningsgrunnlag.

Sak 12

Publisering av styreprotokoller

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:
Transparens og innsyn i styrets arbeid er avgjørende for å sikre tillit, engasjement og en ansvarlig forvaltning av sameiets felles interesser. Eierseksjonsloven § 53 gir beboerne rett til informasjon om styrets virksomhet, så langt dette ikke strider mot hensynet til personvern eller konfidensialitet. I tillegg slår Eierseksjonsloven § 57 fast at styret har en forvaltningsplikt overfor sameiet, og god informasjon til beboerne kan bidra til at sameiet samlet sett tar bedre beslutninger.

I mange boligselskaper er det praksis å offentliggjøre hovedpunkter fra styreprotokoller i anonymisert eller sammenfattet form. Dette sikrer at beboerne holdes løpende oppdatert på beslutninger som påvirker dem, samtidig som styrets interne diskusjoner og taushetsbelagte opplysninger forblir konfidensielle. En slik løsning styrker tilliten mellom styret og beboerne, samt gir et bedre grunnlag for medvirkning i sameiets drift.

Styrets innstilling
Fra Styreleder Morteza Landari:
Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleders redegjørelse – vedrørende innsyn i styreprotokoller

Svar: Nei til publisering av styreprotokoller i sin hellhet. Boligeiere har som hovedregel ikke krav på direkte innsyn i styreprotokoller. Dette skyldes at protokollene ofte inneholder sensitive opplysninger om enkeltpersoner, økonomiske forhold, interne vurderinger eller saker av konfliktfull karakter. Styret har et ansvar for å behandle slike forhold konfidensielt.

Likevel: Boligeiere har rett til relevant informasjon om saker som gjelder dem selv eller fellesskapet. Dersom en beboer ønsker innsyn i en konkret beslutning, kan det rettes en skriftlig henvendelse til styret. Styret vil da vurdere om det er mulig å gi innsyn i saken – helt eller delvis – uten å bryte med personvern, taushetsplikt eller andre hensyn.

Oppsummert:

- Boligeiere har ikke automatisk rett til full tilgang til styreprotokoller.
- Styret kan gi utdrag eller redegjørelser for beslutninger når det er forsvarlig.
- Styret skal etterstrebe åpenhet, men alltid balansere dette med hensynet til personvern og sitt ansvar som tillitsvalgte.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

Styret skal etter hvert styremøte publisere en oppsummert versjon av sine styreprotokoller på Vibbo, slik at alle beboere får innsyn i styrets arbeid. Publiseringen skal inneholde beslutningspunkter og relevante vedtak, men unnta opplysninger som er taushetsbelagt eller av sensitiv karakter.

Sak 13

Etablering av årshjul for sameiet

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:
Et årshjul gir forutsigbarhet for beboerne og bidrar til en mer effektiv drift av sameiet. Eierseksjonsloven § 56 fastslår at styret har ansvar for forvaltningen av eiendommen, noe som inkluderer både vedlikehold og planlegging av driftsoppgaver. Videre legger Eierseksjonsloven § 41 vekt på at årsmøtet har en sentral rolle i å vedta større saker, noe som innebærer at et systematisk årshjul kan bidra til bedre saksforberedelse og langsiktig planlegging.

Mange sameier og borettslag benytter seg av årshjul som et verktøy for å sikre at viktige oppgaver ikke overses, og at beboerne vet hva som skjer gjennom året. Dette gir ikke bare bedre økonomisk styring og forebygging av uforutsette utgifter, men også økt beboerengasjement og bedre planlegging av fellestiltak.

Forslag til vedtak:
Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

Sak 14

Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:
Eierseksjonsloven § 53 gir seksjonseierne rett til informasjon om saker som angår sameiet. Ved å innføre kvartalsvise informasjonsmøter skapes en fast arena for å sikre at beboerne får løpende innsikt i sameiets drift. Dette er allerede vanlig praksis i mange borettslag og sameier som ønsker å styrke kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven.
Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn.
Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

Styret skal arrangere kvartalsvise informasjonsmøter for beboerne. Møtene skal gi en oppdatering om økonomisk status, vedlikeholdsprosjekter og andre pågående saker i sameiet. Informasjonsmøtene kan i tillegg benyttes til å gå gjennom sameiets årshjul og gir beboerne mulighet til å komme med innspill til nye aktiviteter i årshjulet. Møtene skal enten holdes fysisk eller digitalt, og referat skal gjøres tilgjengelig på Vibbo for de som ikke kan delta.

Sak 15

Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Forslag fremmet av:
Atle Rolastadaas, Skogblomstveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringene fra nåværende vedtekter er merket med fet skrift i kursiv.

§ 4 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i sameiet skal på forhånd varsle sameierne om **dato og tidspunkt for møtet, samt frist** for innlevering av saker som ønskes behandlet. **Fristen for innlevering av saker settes til to uker før møtet**. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst **30 dagers** varsel. **Innkallingen kan sendes per e-post til sameiere som har oppgitt e-postadresse. Sameiere som ikke har oppgitt e-postadresse, skal motta innkallingen per post. Sameiermøtet kan gjennomføres digitalt dersom styret finner det hensiktsmessig, forutsatt at alle sameiere har mulighet til å delta**. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. **Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten**. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og innkomne saker skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere og gjøres tilgjengelig digitalt, for eksempel på Vibbo eller tilsvarende plattform. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. **Sameiermøtet er vedtaksført når minst halvparten av de stemmeberettigede seksjonene er representert. Dersom det ikke oppnås vedtaksførhet, kan det innkalles til et nytt sameiermøte hvor det ikke kreves et minimumsantall fremmøtte for at møtet skal være vedtaksført**.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre **bestående av minst 3 styremedlemmer og 1 varamedlem**. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet, og **begge kjønn skal være representert i styret**. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de **innstilte kandidatene**. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, **med mindre sameiermøtet bestemmer en kortere eller lengre tjenestetid**. Ved valg anses **de kandidater som oppnår flest stemmer** som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår **alminnelig flertall av de avgitte stemmene**. Inntil utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby felt B1-1 er **ferdigstilt**, kan representant for utbygger utgjøre ett av medlemmene i styret. **Representanten har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Ferdigstillelsen skal anses som gjennomført når kommunen har utstedt ferdigattest for feltet**. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegg **og fellesarealer innenfor felt B1-1**, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter **samt si dem opp, så lenge dette er i tråd med vedtatt årsbudsjett på sameiets årsmøte. Beslutning om ansettelse eller oppsigelse av forretningsfører krever enstemmig vedtak i styret**. Styret er vedtaksført når **minst 3 styremedlemmer er til**

stede. Dersom et ordinært styremedlem ikke kan stille, trer varamedlemmet inn med stemmerett. Vedtak treffes med alminnelig flertall blant de tilstedeværende styremedlemmene. **Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Varamedlemmene skal motta innkalling til alle styremøter, og kan møte med talerett**. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene **og gjøres tilgjengelig for sameierne i anonymisert form via Vibbo innen 7 dager etter møtet**.

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

Det foreslås endringer i de nåværende vedtektene som gjelder gjennomføring av ordinært sameiemøte og valg av styreverv. Endringene trer i kraft etter godkjenning på sameiemøtet

Styrets årsrapport

Styrearbeid

- **Administrasjon**

Styret har avholdt fem styremøter og har kommunisert internt via det digitale verktøyet Vibbo samt e-post, for å engasjere seg i prosjekter og oppgaver. Tre av styremøtene ble protokollført.

- **Kommunikasjon**

Styret har kommunisert med beboere i form av nyheter ved bruk av digitale verktøyet(Vibbo).

- **Leverandør, tjenestetilbud og vedlikehold**

Styret har i ulike perioder gjennomført en rekke små og store prosjekter og oppgaver, etter godkjenning fra styret.

Styrets arbeidsoppgaver og tiltak 2024–2025:

Arbeid utført – Sebastian Belda (Styremedlem)

- Innkjøp og levering av sandkassesand, beis og maleutstyr til dugnad.
- Protokollføring av styremøte 9. april 2025.

Arbeid utført – Rune Aulibraaten (Styremedlem)

- Protokollføring av styremøte 19. juni 2024 .
- Festet metallkjeder på utendørs søppelkasser for å hindre forsøpling forårsaket av kråker i Sprinten.
- Arbeid med økonomi og årsregnskap.
- Avregning av strømforbruk knyttet til billader.
- Måling og registrering av årlig forbruk av kaldt og varmt vann ved røranleggssentralen, samt måling av varmtvannsforbruk i kummen ved utekranen og strømforbruk.
- Innhentet tilbud på brannvarslingssystem og installasjon i flertallet av boligene.
- Deltakelse i nasjonal undersøkelse for kartlegging av brannsikkerhet i boligselskaper.

Arbeid utført – Morteza Landari (Styreleder)

- Leide container og utstyr til vasking av carporter til dugnad.
- Løste eierskifteproblem knyttet til utebord i forbindelse med tidligere beboer.
- Kontaktet Luhskole for å forhindre parkering av el-sparkesykler og sykler på felles plen.
-

Innhentet tilbud på Flexit-filtre til ca. halv pris med fastprisavtale for fem år. Ansvar for distribusjon til boligeiere to ganger i året.

- Innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg (avtrekkskanaler og aggregat) til under halv markedspris. Fulgt opp arbeidet og leverandøren.
- Innhentet tilbud på oppgradering av ladeanlegg til WiFi og fulgte opp oppstarten av arbeidet.
- Inngikk innkjøps- og årlig serviceavtale for ladestasjoner med Hauge Elektro AS.
- Inngikk supportavtale for WiFi-oppdateringer og sikkerhetspatcher med Braathe Support.
- Sa opp serviceavtale for PLC-ladeanlegg med K2 Elektro AS.
- Meldte fuktskader på taket av 10 boder ved carportene til IF Forsikring og fulgte opp saken.
- Kontaktet rørleggere (Østlandske VVS og Høland Rør) med kjennskap til Sprintens klimaanlegg, for å sette dem i kontakt med boligeiere med inneklima problemer.
- Fulgt opp boligeiere i boligene 43, 51, 55 og 59 vedrørende klimautfordringer og kontaktet Østlandske VVS.
- Hentet rørlegger for befaring av varmt- og kaldtvannssentralen for å avdekke feil som påvirker inneklimaet.
- Deltok i arbeidet med å skaffe skilt mot forsøpling ved søppelsjakter, i samarbeid med Formtoppen og Skrensen.
- Fulgt opp avtale med Formtoppen og Skrensen om felles dekning av forsøplingskostnader.
- Skaffet rørlegger ved nødsituasjon for å stoppe vannsprut fra utekranen.
- Innhentet tilbud på utbedring av bod med fukt.
- Innhentet tilbud på utbedring av varmtvannssentral.
- Fulgt opp Oslo & Akershus Eiendomsdrift vedrørende brøyting, strøing, feiing, søppeltømming og gressklipping.
- Kontaktet ROAF for opprydding av forsøpling rundt søppelsjakter ved Sprinten, Skrensen og Formtoppen.
- Fulgt opp forsikringssaker meldt inn av boligeiere.
- Protokollføring av styremøte 5. februar 2025.
- **Kontaktet Akershus Energi for testing og overvåking av sentralen med tanke på mulig varmetap/lekkasje i varmtvannssystemet.**
  Det pågår for tiden manuell overvåking av varmtvannsforbruket til ulike tidspunkter gjennom døgnet i Sentralen. Formålet er å avdekke eventuelle tap av varmtvann som følge av lekkasjer i varmtvannsrørene. Overvåkingen utføres midlertidig av styreleder, i påvente av at Akershus Energisentralen iverksetter en elektronisk og kontinuerlig måling av varmtvannsforbruket over en begrenset periode.
  Tiltaket inngår som en del av den overordnede kartleggingen av energibruken i bygget, og skal bidra til å avdekke eventuelle avvik eller lekkasjer i det varme vannsystemet i Sprinten.

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:
Braathe AS – Avtale om oppgradering og overvåking av WiFi-programvare.
Hauge Elektro AS – Serviceavtale for ladeanlegg, WiFi-utstyr og reparasjon av ladestasjoner
Flixit AS – Det er inngått en 5-årig fastprisavtale til halv pris med Flixit AS for levering av filtre til ventilasjonsanlegget.
Telia Norge AS – Toårig fastprisavtale med 50□% rabatt på 20□GB datapakke til WiFi for ladeanlegg
Oslo & Akershus Driftstjenester – Basert på prisforhandlingene vil Sprinten Utomhussameie **ikke bli belastet med ekstra kostnader for brøyting og strøing av en eventuell ny gangvei i Sprinten .**

Spesielle uforutsette hendelser :

- **Sprekk i rør til utekranen.**
  Vannet til utekranen er nå stengt. Rørene til utekranen er laget av plast, som ikke er egnet for kalde klimaer.

Beboer aktiviteter

Styret organiserte en dugnad hvor flere beboere hjalp til med å rydde i området, vaske carporter og lekeplass, male utebord, utebenk og stoler, plassere sand i sandkassen, rake grus fra plenen, kutte planter som dekket bilveiene, og kaste ubrukt gjenvinningsmateriale i containeren

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sprinten Utomhussameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sprinten Utomhussameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: D2ZNK-N6SM1-JVBIE-HZTV1-UFEFY-3PE5P

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: D2ZNK-N6SM1-JVBIE-HZTV1-UFEFY-3PE5P

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914 890 276, KUNDENR. 7343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	898 590	858 290	834 000	968 590
Andre inntekter	3	94 948	328 328	91 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**993 538**	**1 186 618**	**925 000**	**968 590**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-29 556	-29 556	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 471	-6 045	-8 480	-8 820
Forretningsførerhonorar		-46 433	-44 158	-50 000	-52 500
Konsulenthonorar	7	-21 676	-15 706	-5 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	0
Drift og vedlikehold	8	-178 534	-197 144	-141 000	-70 000
Forsikringer		-122 080	-111 475	-118 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-240 968	-159 152	-190 000	-277 150
Energi/fyring	10	-99 504	-104 917	-80 000	-1 500
TV-anlegg/bredbånd		-158 589	-143 021	-152 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-124 548	-86 763	-100 400	-152 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 107 600**	**-977 176**	**-924 480**	**-930 770**
DRIFTSRESULTAT		**-114 062**	**209 442**	**520**	**37 820**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 569	3 138	0	0
Finanskostnader		0	-7 377	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 569**	**-4 239**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-110 493**	**205 203**	**520**	**37 820**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	205 203		
Fra opptjent egenkapital		-110 493	0		

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914 890 276, KUNDENR. 7343

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	59 112	88 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 112**	**88 668**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		284	4 748
Kundefordringer		0	4 774
Forskuddsbetalte kostnader		43 707	40 994
Andre kortsiktige fordringer	14	51 232	0
Driftskonto OBOS-banken		388 053	619 608
Sparekonto OBOS-banken		29	28
SUM OMLØPSMIDLER		**483 305**	**670 152**
SUM EIENDELER		**542 417**	**758 820**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		298 606	409 099
SUM EGENKAPITAL		**298 606**	**409 099**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 602	20 004
Leverandørgjeld		137 986	135 880
Energiavregning	15	80 222	193 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		**243 810**	**349 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**542 417**	**758 820**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Sprinten Utomhussameie

Morteza Landari Rune Aulibråten Sebastian A Bernal Belda

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	608 160
Strøm motorvarmere	101 550
Bygningsforsikring	71 952
TV	63 504
Internett	53 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**898 590**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Pulver og brannvarslere	51 232
Avregning Elbil 2023	43 716
SUM ANDRE INNTEKTER	**94 948**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 471.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 676
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 676**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 907
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 493
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 094
Kostnader dugnader	-8 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-178 534**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-240 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-240 968**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-98 352
Andre fyringskostnader	-1 152
SUM ENERGI / FYRING	**-99 504**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 527
Vaktmestertjenester	-85 300
Andre fremmede tjenester	-18 928
Andre kontorkostnader	-1 094
Telefon, annet	-2 766
Bank- og kortgebyr	-2 934
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-124 548**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
Andre renteinntekter	728

SUM FINANSINNTEKTER	**3 569**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	295 560	
Avskrevet tidligere	-206 892	
Avskrevet i år	-29 556	
		59 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**59 112**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 556**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Pulver og brannvarslere 2024	51 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 232**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 397
SUM INNTEKTER	**-524 397**
KOSTNADER	
Techem	21 874
Fjernvarme	422 301
SUM KOSTNADER	**444 175**
SUM ENERGIAVREGNING	**-80 222**
	0

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.

Styrets årsrapport 2025

Lukk

Tips og råd

- Les tipsene våre til en engasjerende og nyttig årsrapport i artikkelen “Hvordan skrive en god årsrapport?” i

  Hjelpesenteret

  , eller i

  denne artikkelen på obos.no.

- Ivareta godt personvern ved å utelate alle personlige opplysninger så langt det går.
- Årsrapporten legges automatisk til som en egen side i innkalling.

Styrearbeid

- **Administrasjon**
  Styret har avholdt fem styremøter og har kommunisert internt via det digitale verktøyet Vibbo samt e-post, for å engasjere seg i prosjekter og oppgaver. Tre av styremøtene ble protokollført.

- **Kommunikasjon**
  Styret har kommunisert med beboere i form av nyheter ved bruk av digitale verktøyet(Vibbo).

- **Leverandør, tjenestetilbud og vedlikehold**
  Styretmedlemer har i ulike perioder gjennomført en rekke små og store prosjekter og oppgaver, etter godkjenning fra styret

Styrets arbeidsoppgaver og tiltak 2024–2025:

Arbeid utført – ***Sebastian Belda*** (Styremedlem)
- Innkjøp og levering av sandkassesand, beis og maleutstyr til dugnad .
- Protokollføring av styremøte 9.april 2025.

Arbeid utført – ***Rune Aulibraaten*** (Styremedlem)
- Protokollføring av styremøte 19.juni 2024.
- Festet metallkjeder på utendørs søppelkasser for å hindre forsøpling forårsaket av kråker i Sprinten.
- Arbeid med økonomi og årsregnskap.
- Avregning av strømforbruk knyttet til billader.

- Måling og registrering av årlig forbruk av kaldt og varmt vann ved røranleggssentralen, samt måling av varmtvannsforbruk i kummen ved utekranen og strømforbruk.
- Innhentet tilbud på brannvarslingssystem og installasjon i flertallet av boligene.
- Deltakelse i nasjonal undersøkelse for kartlegging av brannsikkerhet i Boligselskaper.

Arbeid utført – ***Morteza Landari*** (Styreleder)
- Leide container og utstyr til vasking av carporter til dugnad.
- Løste eierskifteproblem knyttet til utebord i forbindelse med tidligere beboer.
- Kontaktet Luhskole for å forhindre parkering av el-sparkesykler og sykler på felles Plen.
- Innhentet tilbud på Flexit-filtre til ca. halv pris med fastprisavtale for fem år. Ansvar for distribusjon til boligeiere to ganger i året.
- Innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg (avtrekkskanaler og aggregat) til under halv markedspris. Fulgt opp arbeidet og leverandøren.
- Innhentet tilbud på oppgradering av ladeanlegg til WiFi og fulgte opp oppstarten av Arbeidet.
- Inngikk innkjøps- og årlig serviceavtale for ladestasjoner med Hauge Elektro AS.
- Inngikk supportavtale for WiFi-oppdateringer og sikkerhetspatcher med Braathe Support.
- Sa opp serviceavtale for PLC-ladeanlegg med K2 Elektro AS.
- Meldte fuktskader på taket av 10 boder ved carportene til IF Forsikring og fulgte opp saken.
- Kontaktet rørleggere (Østlandske VVS og Høland Rør) med kjennskap til Sprintens klimaanlegg, for å sette dem i kontakt med boligeiere med inneklima problemer.
- Fulgt opp boligeiere i boligene 43, 51, 55 og 59 vedrørende klimautfordringer og kontaktet Østlandske VVS.
- Hentet rørlegger for befaring av varmt- og kaldtvannssentralen for å avdekke feil som påvirker inneklimaet.
- Deltok i arbeidet med å skaffe skilt mot forsøpling ved søppelsjakter, i samarbeid med Formtoppen og Skrensen.
- Fulgt opp avtale med Formtoppen og Skrensen om felles dekning av forsøplingskostnader.
- Skaffet rørlegger ved nødsituasjon for å stoppe vannsprut fra utekranen.
- Innhentet tilbud på utbedring av bod med fukt.
- Innhentet tilbud på utbedring av varmtvannssentral.
- Fulgt opp Oslo & Akershus Eiendomsdrift vedrørende brøyting, strøing, feiing, søppeltømming og gressklipping.
- Kontaktet ROAF for opprydding av forsøpling rundt søppelsjakter ved Sprinten, Skrensen og Formtoppen.
- Fulgt opp forsikringssaker meldt inn av boligeiere.
- Protokollføring av styremøte 5.februar 2025.
- Kontaktet Akershus Energi for testing og overvåking av sentralen med tanke på mulig varmetap/lekkasje i varmtvannssystemet.

  Det pågår for tiden manuell overvåking av varmtvannsforbruket til ulike tidspunkter gjennom døgnet i Sentralen. Formålet er å avdekke eventuelle tap av varmtvann som følge av lekkasjer i varmtvannsrørene. Overvåkingen utføres midlertidig av styreleder, i påvente av at Akershus Energisentralen

iverksetter en elektronisk og kontinuerlig måling av varmtvannsforbruket over en begrenset periode. Tiltaket inngår som en del av den overordnede kartleggingen av energibruken i bygget, og skal bidra til å avdekke eventuelle avvik eller lekkasjer i det varme vannsystemet i Sprinten

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:

- **Braathe AS** – Avtale om oppgradering og overvåking av WiFi-programvare.
- **Hauge Elektro AS** – Serviceavtale for ladeanlegg, WiFi-utstyr og reparasjon av ladestasjoner.
- **Flexit AS** – Det er inngått en 5-årig fastprisavtale til halv pris med Flexit AS for levering av filtre til ventilasjonsanlegget
- **Telia Norge AS** – Toårig fastprisavtale med 50 % rabatt på 20 GB datapakke til WiFi for ladeanlegg.
- **Oslo & Akershus Driftstjenester** – Basert på prisforhandlingene vil Sprinten Utomhussameie ikke bli belastet med ekstra kostnader for brøyting og strøing av en eventuell ny gangvei i Sprinten.

Spesielle uforutsette hendelser:
Sprekk i rør til utekranen. Vannet til utekranen er nå stengt. Rørene til utekranen er laget av plast, som ikke er egnet for kalde klimaer.

Beboer aktiviteter:
Styret organiserte en dugnad hvor flere beboere hjalp til med å rydde i området, vaske carporter og lekeplass, male utebord, utebenk og stoler, plassere sand i sandkassen, rake grus fra plenen, kutte planter som dekket bilveiene, og kaste ubrukt gjenvinningsmateriale i containeren.

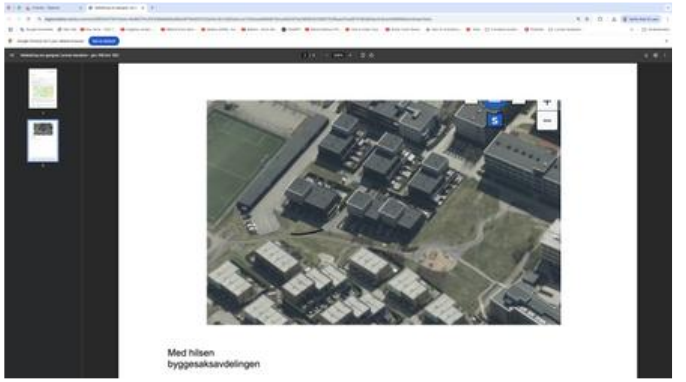
Vedlegg 4 til sak 8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)



Vedlegg 5 til sak 8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)



Vedlegg 6 til sak 8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)



Ønske om gangvei til fellesveien

Jeg ønsker å legge frem et forslag om å etablere en vei fra se bilde til fellesveien. Bilde er bare et eksempel. Dette må selvfølgelig sjekkes opp. Bakgrunnen for dette forslaget er utfordringene vi har opplevd, spesielt gjennom vinteren, med å komme oss opp til stien. Dette området brukes svært mye, spesielt som skolevei, og det er mange barn som ferdes her daglig. Det har vært flere tilfeller hvor barn har falt, noe som skaper både utrygghet og ulemper. Etter at skolen og barnehagen åpnet, har trafikken på stien økt betraktelig, og mange benytter seg av området. Dette fører til at folk ofte tråkker på gresset for å komme seg frem, noe som både skader området og gir et uheldig visuelt inntrykk.
Jeg mener at en vei vil kunne bidra til tryggere ferdsel for alle brukere, spesielt barn, samtidig som vi ivaretar områdets utseende og reduserer slitasjen på gresset.
Jeg ber derfor at dette forslaget blir vurdere og håper det kan settes på agendaen for neste møte.
Med vennlig hilsen, Lise Ringlund

Forslag til vedtak
Etablere en vei fra Sprinten til fellesveien

Vedlegg 8 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 9 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 10 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 11 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 12 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 13 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 14 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 15 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 16 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 17 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 18 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 19 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 20 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 21 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



51 av 68

Vedlegg 22 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



53 av 68

Vedlegg 23 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Vedlegg 24 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten

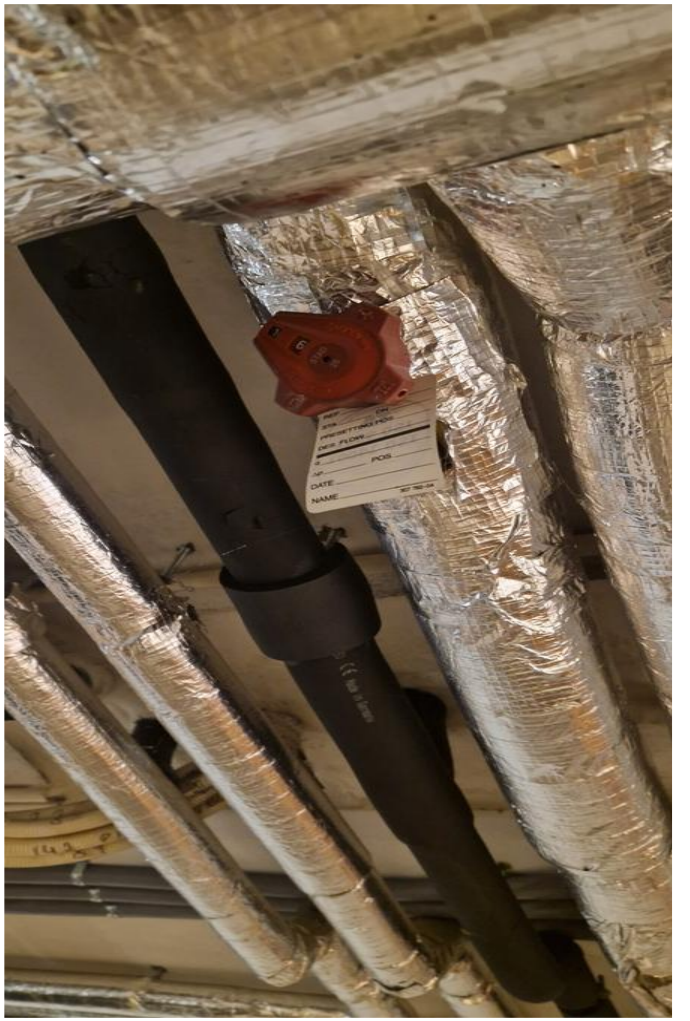


Vedlegg 25 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



58 av 68

Vedlegg 26 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



60 av 68

Vedlegg 27 til sak 10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten



Sak 13 Etablering av årshjul for sameiet

Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

Styret skal arrangere kvartalsvise informasjonsmøter for beboerne. Møtene skal gi en oppdatering om økonomisk status, vedlikeholdsprosjekter og andre pågående saker i sameiet. Informasjonsmøtene kan i tillegg benyttes til å gå gjennom sameiets årshjul og gir beboerne mulighet til å komme med innspill til nye aktiviteter i årshjulet. Møtene skal enten holdes fysisk eller digitalt, og referat skal gjøres tilgjengelig på Vibbo for de som ikke kan delta.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Det foreslås endringer i de nåværende vedtektene som gjelder gjennomføring av ordinært sameiemøte og valg av styreverv. Endringene trer i kraft etter godkjenning på sameiemøtet

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914890276
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
Vanja Soløst er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Finn Erik Bråten og Dan Kenneth Jonsson er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Morteza Landari (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morteza Landari

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Saim Ali (10 stemmer)
Elias Sivalingam (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Saim Ali
Elias Sivalingam

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Atle Rolstadaas (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atle Rolstadaas

Transaksjon 09222115557546958263 Signert FEB, DKJ, VS

7. Vilkår i sameiets boligforsikring

Fremmet av: Hanne Kristine Nilsen

Hei, har sett over sameiets boligforsikring da et par naboer hadde fått beskjed tidligere om å tegne egen husforsikring. Vi har god husforsikring gjennom sameiet og det er ikke behov for å tegne egen utenom. Kan være greit å nevne på årsmøtet hvis flere har tegnet denne, da det er en dyr forsikring å betale dobbelt for. Beboere må kun tegne egen innboforsikring.

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjon til beboerne.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)

Fremmet av: Lise Ringlund , Skogblomstveien 11

Forslagsstiller: Lise Ringlund, Skogblomstveien 9

Beskrivelse av forslaget:

Det foreslås å etablere en ny gangvei fra området som illustrert på vedlagt eksempelbilde (bildet er kun veiledende) og ned til fellesveien. Området brukes i stor grad som skolevei, og det ferdes mange barn der daglig.

Begrunnelse:

Forslaget er begrunnet med følgende forhold:

- Gjentatte utfordringer med fremkommelighet til stien, spesielt vinterstid
- Flere hendelser der barn har sklidd og falt på grunn av glatte og ujevne forhold
- Økt trafikk etter åpningen av skole og barnehage i nærområdet
- Beboere benytter gressarealet som snarvei, noe som fører til slitasje og et uheldig visuelt inntrykk

En tilrettelagt gangvei vil:

- Øke sikkerheten for barn og øvrige brukere
- Sikre fremkommelighet året rundt
- Redusere slitasje på grøntområder
- Ivareta et ryddig og pent fellesområde

Forslag til vedtak:

1. Kostnadsdeling:
Årsmøtet godkjenner følgende avtale om kostnadsfordeling ved eventuell etablering av gangvei fra Skogblomstveien til fellesveien:

- **Martin Rude-Hansen og familie (Skogblomstveien 11)** bidrar med **75 % av oppbyggingskostnadene**, som omfatter:•Innkjøp av finknust grus eller pukk•Leie av maskin for henting og tømming av grus•Leie av asfaltmaskin•Gjennomføring av selve asfalteringsarbeidet
- **Sprinten Utomhussameie** dekker følgende kostnader ved eventuell gjennomføring:•Leie av gravemaskin•-Graving av trasé•Bortkjøring av jord og masser•**Estimert totalkostnad: ca. kr 10 000**

2. Praktiske hensyn og gjennomføring:

- Gangveien bygges med **vinkel og sving**, og blir **ikke en rett forlengelse av fellesveien**, for å begrense fart og øke sikkerheten.
- **Naturlig helling** sørger for avrenning av vann over plenen som i dag.
- **Sikkerhet under byggearbeid** ivaretas; arbeidet skjer på dagtid når barn er i barnehage eller skole, og området sikres av entreprenør.
- **Trafikkavvikling:** Bilveien fra Skogblomstveien 13 til 27, via lekeplassen og til carportene, vil holdes **åpen hele dagen** under byggeperioden.

3. Fullmakt:
Styret gis fullmakt til å:

- Inngå nødvendige avtaler og samarbeid med involverte parter
- Fremme eventuell søknad til Lørenskog Driftsforening for godkjenning av tiltaket
- Iverksette tiltaket i tråd med forutsetningene ovenfor

Styrets innstilling
Dersom årsmøtet med alminnelig flertall vedtar oppføring av gangvei i Sprinten, må styret sende en protokollført søknad til Lørenskog Driftsforening for eventuell godkjenning av tiltaket.

Avklaring vedrørende videre prosess og vinterdrift

Fra styreleder, Morteza Landari

Vinterdrift:
Basert på styreleders prisforhandlinger med **Oslo & Akershus Driftstjenester**, vil en eventuell ny gangvei **ikke medføre ekstra kostnader for brøyting og strøing** for Sprinten Utomhussameie.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fukt i bod ved carport

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

10 boligeiere har meldt fukt i deres bod ved carport med bilder.

Saken ble meldt til If forsikring men boligeiere fikk avslag på økonomi støtte.

Transaksjon 09222115557546958263 Signert FEB, DKJ, VS

Dersom dette er et problem hos halvparten av alle boligeiere, så vurderer styret et behov for å dobbeltsjekke resterende carporter. Tanken er at hvis problemet er mer omfattende så må det vurderes innhenting av tilbud etter anbudsregler for tilbud til rehabilitering og legge dette frem for beboere.
Det ble også drøftet hvorvidt det skal være ulik pris for de som må skifte kun utvendig tak, men om de som har innvendige plater som er plaget med mugg / annen skade må ta den kostnaden selv.

Forslag til vedtak

1- Boligeier tar ansvar for kostnader til utbedring av egen bod
2- Styret hjelper med å skaffe tilbud på utbedring av enkel eller flere samtidige boder
3- Styret søker på å få banklån for å utbedre fukt, og nedbetales av involvere beboere via felles kostnader hvis boligeiere ønsker det.(Det er avhengig av kostnadsnivået)
4- Sameie involveres i saken hvis det handler tak til alle carporter i Sprinten. I dette reparasjonskostnader deles lik mellom aller boligeiere. (evt. tas opp lån avhengig av kostnadsnivået)

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak: Styrets anbefaling er å få en godkjent vurdering av hva problematikken rundt fukt i bod kan komme av, videre få tilgang til resterende boder som ikke har meldt inn fukt til pr.dd for å vite hvor alvorlig det er. Innhente tilbud, kostnadene må klargjøres og så sendes inn til beboere. Alt av dokumentasjon skal ligge før avstemming. evt ekstraordinært møte må gjennomføres for vedtak fra alminnelig flertall. Det kan drøftes om dette er en rehabilitering som må gjøres for å unngå større skade på felles eiendom (carport) Saken meldes inn til årsmøte som informasjon - og avstemming av dette kan gjøres etter dokumentasjon, kostnadsestimat og hvordan dette kan gjennomføres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

Bakgrunn:

I 2023 ble det gjennomført isolering av varmtvannsrørene i de fire kummene i Sprinten. Dette ble gjort etter at Zijdemans Consult AS gjennomførte en befaring og avdekket varmetap i røranlegget. Styret engasjerte deretter GK Inneklima AS for å utføre isoleringsarbeidet i de fire kummene, til en kostnad på kr 161.000. Se vedlagte bilde av betalte fakturaer.

Mesteparten av tiltaket ble finansiert gjennom midler som ble frigjort etter nedbetaling av sameiets lån, hvor kr 200.000 var disponert til formålet.

Flere boligeiere har stilt spørsmål ved den økonomiske nytten av isolasjonsarbeidet som GK Inneklima AS utførte på varmtvannsrørene i de fire kummene i Sprinten.

Vurdering:
Det er nå kommet frem nye opplysninger som kaster tvil over hensiktsmessigheten av tiltaket:

- I motsetning til det som tidligere ble opplyst til sameiet, bekrefter Høland Rør AS, som opprinnelig leverte røranlegget, at rørene fra sentralen til kummene og fra kummene til boligene var levert som **preisolerte rør-i-rør-systemer** og dermed allerede hadde beskyttelse mot varmetap. Dette kan observeres på bildene av rørene i kummene før isoleringen ble utført. Høland Rør AS utfører ikke isoleringsarbeid, og ettersom kummene ble levert uten isolasjon, måtte Selvaag Bolig AS selv stå for dette
- Isolasjonen som ble benyttet av GK Inneklima AS i kummene er av typen **Armaflex cellegummi**, som primært er egnet for **innendørs kaldtvannsrør** og kondensbeskyttelse – ikke for utendørs varmtvannsanlegg.
- Det anbefales normalt en isolasjonstykkelse på **minimum 50 mm** for utendørs varmtvannsrør, mens Armaflex som ble brukt, hadde tykkelser mellom 13–25 mm.
- Dokumentasjon og bilder viser at kummene og rørene har en viss beskyttelse, og at det ikke ble brukt produkter egnet for utendørs forhold.

Bilder:
Nedenfor vises bilder av røranlegget før og etter isolering, samt bilder av kummene etter at isolasjonen er montert – tatt ved -18 °C.
OBS: Kummenes lokk og ca én meter rundt kummene var også tidligere gjennomvåte, som følge av at rørene ikke var isolert.

Informasjon om priser og hvilke isolasjonstyper som er best for utendørs og innendørs bruk:
Isolasjon som GK Inneklima AS har bruk i sprinten kummer er av typen **ArmaflexCellegummi (Armaflex):**
Elastisk og fuktbestandig, egnet for kalde rør.
Best for: Innendørs rør og rør i tekniske rom.
Tykkelse: 13–25 mm for varmtvann Innendørs rør.
"Armaflex AF rørisolasjon 22/13 mm – cellegummi pris :
Ca. 130 kr per meter.

Best for utendørs installasjoner og rør som skal ligge i bakken:
Preisolerte PEX-rør (rør-i-rør)
Egenskaper: Leveres med isolasjon og beskyttelsesrør,
Enkel og trygg installasjon.
Populære produkter: Uponor Ecoflex, Roth MultiPex, Høiax rør-i-rør
"Uponor Ecoflex Thermo pre-isolert PEX-rør
Pris: Fra ca. 280–400 kr per meter (avhengig av dimensjon)

Anbefalinger: For utendørs installasjoner anbefales det at isolasjonen har en tykkelse på minimum **50 mm** for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon og beskyttelse mot frost

Rørdimensjon (utvendig).	**Anbefalt isolasjonstykkelse (skumplast/mineralull)**
15–22 mm.	40–50 mm
28–35 mm	50–60 mm
42–54 mm	60–80 mm
76 mm og oppover	80–100 mm eller mer

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret innhente en uforpliktende uavhengig teknisk vurdering av isolasjonsarbeidet i kummene, med særlig fokus på:•Egnethet av valgt isolasjonsmateriale•Potensiell nytteverdi og effekt•Eventuelle

1. feilvurderinger i bestillingen

Transaksjon 09222115557546958263 Signert FEB, DKJ, VS

2. Dersom det fremkommer at tiltaket har vært teknisk unødvendig eller feil utført, ber årsmøtet styret vurdere videre oppfølging mot involverte leverandører.

3. Styret bes samtidig undersøke varmtvannsentralen og det øvrige rørsystemet for eventuelle lekkasjer eller varmetap frem til boligene.

4. Styret gis fullmakt til å følge opp saken, og eventuelt innhente tilbud på nødvendig etterisolering eller forbedring av eksisterende løsning. Når all dokumentasjon foreligger kan dette presenteres for beboere og tas opp i et ekstraordinært møte.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utbedring av røranlegg-sentralen

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

Inneklimaproblemer relatert til røranlegg i Sprinten

Rørleggere har også vært tilkalt av boligeiere i Skogblomstveien 35 og 49 i tidligere år for å undersøke og utbedre forhold som kan ha sammenheng med inneklimautfordringer.

Østlandske VVS AS har gjennomført befaringer hos Skogblomstveier 43, 51 og 55 og 59 i løpet av 2025, i forbindelse med disse problemene. Basert på disse befaringene mener Østlandske VVS AS at røranlegg-sentralen i Sprinten mangler nødvendig utstyr, noe som bidrar og kan være medvirkende årsak til inneklimaproblemer som flere beboere opplever.

Følgende er resultatet av hans arbeid.

Varmeanlegget mangler Filter:

1. Filtere hindrer smussoppbygning i det lukkede varmeanlegget, og bidrar til å holde vannet i anlegget rent. Slik som du har sett så er resultatet uten filter at ventiler ut på anlegget blir tette og komponenter kan gå i stykker.

Ekspansjopnskar mangler serviceventil:

1. Ekspansjonskar trenger serviceventil, hvis ikke må hele varmeanlegget nedtappes ved hver service, så vil øke prisen i serviceavtalen betraktelig. Et ekspansjonskar skal være enkelt å utføre service på. Funksjonen til et ekspansjoskar er å opprettholde trykket i varmeanlegget, uten et fungerende ekspansjonskar så vil trykk i varmeanlegget økes og minskes ved oppvarming og temperaturfall, spesielt i overgang sommer og vinter.

Anlegget mangler Vakuumutskiller

1. Vakuumutskiller er ment til å hindre luft fra å oppstå i varmeanlegget, og holder anlegget oksygenfritt . Det vil da hindre korrosjon og segmentering som igjen kan ødelegge komponenter i anlegget over tid.

Glasshode på Varmvannrørene på kjøkkenet viser rødt/brunt farge og det er tegn på dårlig vannkvalitet:

1. Jeg anbefaler også på det sterkeste at det utføres en vannprøve av varmeanlegget så vi får kartlagt hvor dårlig vannkvaliteten i anlegget er.
   Se vedlagt link for å få mer forståelse av energibesparelse ved å ha et rent varmeanlegg; Sparer 30 prosent av
2. energien med rent vann | nemitek.no

Inneklima problemer i Skogblomstveien 43, 51, 55 og noen andre boliger som rørlegger har vært hos boligeiere i 2005 :

1. Det er stort sett problemer forbundet med smuss og skitt i anlegget, slik at vannet ikke får sirkulert slik det skal og varmefunksjonen reduseres betraktelig.
2. En beboer mangler vesentlige komponenter på varmetilførselen i sin bolig i forhold til de andre boligene jeg har vært, samt at tilløp og fraløp er koblet feil. Dette vil si at beboer aldri har hatt et funksjonelt varmesystem.
3. Jeg har også blitt oppmerksom på at det montert deler av galvanisert stål på forbruksvann/drikkevannstilførselen i hver bolig i forgreningen vann sprinkler, disse delene vil ruste i kontakt med oksygen, som drikkevann har masse av og vil forringe kvaliteten på vannet dere drikker.

Styrets innstilling
Informasjon fra styret .

Styret informerer om at kostnadene for utbedring av røranlegg-sentralen i Sprinten er estimert til mellom 200.000 og 250.000 kroner, basert på tilbudet fra Østlandske VVS AS.

Før en eventuell beslutning fattes, må det gjennomføres en økonomisk kalkyle og vurdering av finansieringsbehov. Det vil også bli vurdert om sameiet må ta opp lån, og hva dette eventuelt vil innebære i kostnad per boenhet.

Styret vil komme tilbake med et konkret forslag og anbefaling, inkludert finansieringsplan og fordeling av kostnader, før det eventuelt tas en endelig beslutning på sameiemøte.

Forslag til vedtak:
Beboerne stemmer over hvilke alternativer de ønsker at styret skal gå videre med. På bakgrunn av resultatet gjennomfører styret en anbudsrunde i tråd med vanlig praksis. Det skal innhentes tilbud fra minst tre leverandører for å sikre konkurranse og et godt beslutningsgrunnlag.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

12. Publisering av styreprotokoller

Fremmet av: Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Begrunnelse:
Transparens og innsyn i styrets arbeid er avgjørende for å sikre tillit, engasjement og en ansvarlig forvaltning av sameiets felles interesser. Eierseksjonsloven § 53 gir beboerne rett til informasjon om styrets virksomhet, så langt dette ikke strider mot hensynet til personvern eller konfidensialitet. I tillegg slår Eierseksjonsloven § 57 fast at styret har en forvaltningsplikt overfor sameiet, og god informasjon til beboerne kan bidra til at sameiet samlet sett tar bedre beslutninger.

Transaksjon 09222115557546958263 Signert FEB, DKJ, VS

I mange boligselskaper er det praksis å offentliggjøre hovedpunkter fra styreprotokoller i anonymisert eller sammenfattet form. Dette sikrer at beboerne holdes løpende oppdatert på beslutninger som påvirker dem, samtidig som styrets interne diskusjoner og taushetsbelagte opplysninger forblir konfidensielle. En slik løsning styrker tilliten mellom styret og beboerne, samt gir et bedre grunnlag for medvirkning i sameiets drift.

Styrets innstilling
Fra Styreleder Morteza Landari:
Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleders redegjørelse – vedrørende innsyn i styreprotokoller

Svar: Nei til publisering av styreprotokoller i sin hellhet. Boligeiere har som hovedregel ikke krav på direkte innsyn i styreprotokoller. Dette skyldes at protokollene ofte inneholder sensitive opplysninger om enkeltpersoner, økonomiske forhold, interne vurderinger eller saker av konfliktfull karakter. Styret har et ansvar for å behandle slike forhold konfidensielt.

Likevel: Boligeiere har rett til relevant informasjon om saker som gjelder dem selv eller fellesskapet. Dersom en beboer ønsker innsyn i en konkret beslutning, kan det rettes en skriftlig henvendelse til styret. Styret vil da vurdere om det er mulig å gi innsyn i saken – helt eller delvis – uten å bryte med personvern, taushetsplikt eller andre hensyn.

Oppsummert:

- Boligeiere har ikke automatisk rett til full tilgang til styreprotokoller.
- Styret kan gi utdrag eller redegjørelser for beslutninger når det er forsvarlig.
- Styret skal etterstrebe åpenhet, men alltid balansere dette med hensynet til personvern og sitt ansvar som tillitsvalgte.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak:
Styret skal etter hvert styremøte publisere en oppsummert versjon av sine styreprotokoller på Vibbo, slik at alle beboere får innsyn i styrets arbeid. Publiseringen skal inneholde beslutningspunkter og relevante vedtak, men unnta opplysninger som er taushetsbelagt eller av sensitiv karakter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Etablering av årshjul for sameiet

Fremmet av: Atle Rolstadaas

Begrunnelse:
Et årshjul gir forutsigbarhet for beboerne og bidrar til en mer effektiv drift av sameiet. Eierseksjonsloven § 56 fastslår at styret har ansvar for forvaltningen av eiendommen, noe som inkluderer både vedlikehold og planlegging av driftsoppgaver. Videre legger Eierseksjonsloven § 41 vekt på at årsmøtet har en sentral rolle i å vedta større saker, noe som innebærer at et systematisk årshjul kan bidra til bedre saksforberedelse og langsiktig planlegging.

Mange sameier og borettslag benytter seg av årshjul som et verktøy for å sikre at viktige oppgaver ikke overses, og at beboerne vet hva som skjer gjennom året. Dette gir ikke bare bedre økonomisk styring og forebygging av uforutsette utgifter, men også økt beboerengasjement og bedre planlegging av fellestiltak.

Forslag til vedtak:
Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak:
Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

Fremmet av: Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Begrunnelse:
Eierseksjonsloven § 53 gir seksjonseierne rett til informasjon om saker som angår sameiet. Ved å innføre kvartalsvise informasjonsmøter skapes en fast arena for å sikre at beboerne får løpende innsikt i sameiets drift. Dette er allerede vanlig praksis i mange borettslag og sameier som ønsker å styrke kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn.
Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak:
Styret skal arrangere kvartalsvise informasjonsmøter for beboerne. Møtene skal gi en oppdatering om økonomisk status, vedlikeholdsprosjekter og andre pågående saker i sameiet. Informasjonsmøtene kan i tillegg benyttes til å gå gjennom sameiets årshjul og gir beboerne mulighet til å komme med innspill til nye aktiviteter i årshjulet. Møtene skal enten holdes fysisk eller digitalt, og referat skal gjøres tilgjengelig på Vibbo for de som ikke kan delta.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Fremmet av: Atle Rolastadaas, Skogblomstveien 11

Endringene fra nåværende vedtekter er merket med fet skrift i kursiv.

§ 4 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i sameiet skal på forhånd varsle sameierne om **dato og tidspunkt for møtet, samt frist** for innlevering av saker som ønskes behandlet. **Fristen for innlevering av saker settes til to uker før møtet**. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst **30 dagers** varsel. **Innkallingen kan sendes per e-post til sameiere som har oppgitt e-postadresse. Sameiere som ikke har oppgitt e-postadresse, skal motta innkallingen per post. Sameiermøtet kan gjennomføres digitalt dersom styret finner det hensiktsmessig, forutsatt at alle sameiere har mulighet til å delta**. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. **Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten**. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og innkomne saker skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere og gjøres tilgjengelig digitalt, for eksempel på Vibbo eller tilsvarende plattform. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. **Sameiermøtet er vedtaksført når minst halvparten av de stemmeberettigede seksjonene er representert. Dersom det ikke oppnås vedtaksførhet, kan det innkalles til et nytt sameiermøte hvor det ikke kreves et minimumsantall fremmøtte for at møtet skal være vedtaksført.**

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre **bestående av minst 3 styremedlemmer og 1 varamedlem**. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet, og **begge kjønn skal være representert i styret**. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de **innstilte kandidatene**. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, **med mindre sameiermøtet bestemmer en kortere eller lengre tjenestetid**. Ved valg anses **de kandidater som oppnår flest stemmer** som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår **alminnelig flertall av de avgitte stemmene**. Inntil utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby felt B1-1 er **ferdigstilt**, kan representant for utbygger utgjøre ett av medlemmene i styret. **Representanten har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Ferdigstillelsen skal anses som gjennomført når kommunen har utstedt ferdigattest for feltet**. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegg **og fellesarealer innenfor felt B1-1**, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter **samt si dem opp, så lenge dette er i tråd med vedtatt årsbudsjett på sameiets årsmøte. Beslutning om ansettelse eller oppsigelse av forretningsfører krever enstemmig vedtak i styret**. Styret er vedtaksført når **minst 3 styremedlemmer er til stede. Dersom et ordinært styremedlem ikke kan stille, trer varamedlemmet inn med stemmerett.** Vedtak treffes med alminnelig flertall blant de tilstedeværende styremedlemmene. **Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Varamedlemmene skal motta innkalling til alle styremøter, og kan møte med talerett**. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene **og gjøres tilgjengelig for sameierne i anonymisert form via Vibbo innen 7 dager etter møtet**.

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

Sprinten sameie ikke er et eierseksjonssameie, og omfattes altså derfor ikke av eierseksjonsloven. Sprinten Sameie er et tingsrettslig sameie, og da er det sameieloven som gjelder. Sameieloven sier ingenting om rett til informasjon eller innsyn. Dermed er det Sprinten sameie vedtekter som er styrende, og så lenge Sprinten sameie ikke har en bestemmelse på dette, så blir det å rette seg etter det de sier om at sameiermøtet er øverste myndighet.

Samtidig skal selvsagt personvern og nødvendig konfidensialitet ivaretas, slik at OBOS rådgivere anbefaler også en balansegang som er foreslått her, ved at man har så mye åpenhet som mulig og informerer om nødvendige og nyttige ting, men ikke styreprotokoller i sin hellhet.

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak:
Det foreslås endringer i de nåværende vedtektene som gjelder gjennomføring av ordinært sameiemøte og valg av styreverv. Endringene trer i kraft etter godkjenning på sameiemøtet

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7343
SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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:
28. mai 2025 kl. 19:00, Samlingssalen ved Luhr skole.

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.

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. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

Med vennlig hilsen,
Styret i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

Tina Nordengen Dysthe 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 Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner ble Dan Kenneth Jonsson og Finn Erik Bråten 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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskapet for 2024 godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7343 revisjonsberetning.pdf
2. 7343 Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets årsrapport 2024-2025 (1).pdf

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sprinten Utomhussameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sprinten Utomhussameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: D2ZNK-N6SM1-JVBIE-HZTV1-UFEFY-3PE5P

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: D2ZNK-N6SM1-JVBIE-HZTV1-UFEFY-3PE5P

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914 890 276, KUNDENR. 7343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	898 590	858 290	834 000	968 590
Andre inntekter	3	94 948	328 328	91 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**993 538**	**1 186 618**	**925 000**	**968 590**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-29 556	-29 556	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 471	-6 045	-8 480	-8 820
Forretningsførerhonorar		-46 433	-44 158	-50 000	-52 500
Konsulenthonorar	7	-21 676	-15 706	-5 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	0
Drift og vedlikehold	8	-178 534	-197 144	-141 000	-70 000
Forsikringer		-122 080	-111 475	-118 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-240 968	-159 152	-190 000	-277 150
Energi/fyring	10	-99 504	-104 917	-80 000	-1 500
TV-anlegg/bredbånd		-158 589	-143 021	-152 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-124 548	-86 763	-100 400	-152 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 107 600**	**-977 176**	**-924 480**	**-930 770**
DRIFTSRESULTAT		**-114 062**	**209 442**	**520**	**37 820**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 569	3 138	0	0
Finanskostnader		0	-7 377	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 569**	**-4 239**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-110 493**	**205 203**	**520**	**37 820**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	205 203		
Fra opptjent egenkapital		-110 493	0		

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914 890 276, KUNDENR. 7343

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	59 112	88 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 112**	**88 668**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		284	4 748
Kundefordringer		0	4 774
Forskuddsbetalte kostnader		43 707	40 994
Andre kortsiktige fordringer	14	51 232	0
Driftskonto OBOS-banken		388 053	619 608
Sparekonto OBOS-banken		29	28
SUM OMLØPSMIDLER		**483 305**	**670 152**
SUM EIENDELER		**542 417**	**758 820**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		298 606	409 099
SUM EGENKAPITAL		**298 606**	**409 099**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 602	20 004
Leverandørgjeld		137 986	135 880
Energiavregning	15	80 222	193 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		**243 810**	**349 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**542 417**	**758 820**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Sprinten Utomhussameie

Morteza Landari Rune Aulibråten Sebastian A Bernal Belda

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	608 160
Strøm motorvarmere	101 550
Bygningsforsikring	71 952
TV	63 504
Internett	53 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**898 590**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Pulver og brannvarslere	51 232
Avregning Elbil 2023	43 716
SUM ANDRE INNTEKTER	**94 948**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 471.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 676
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 676**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 907
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 493
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 094
Kostnader dugnader	-8 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-178 534**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-240 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-240 968**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-98 352
Andre fyringskostnader	-1 152
SUM ENERGI / FYRING	**-99 504**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 527
Vaktmestertjenester	-85 300
Andre fremmede tjenester	-18 928
Andre kontorkostnader	-1 094
Telefon, annet	-2 766
Bank- og kortgebyr	-2 934
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-124 548**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
Andre renteinntekter	728
SUM FINANSINNTEKTER	**3 569**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	295 560	
Avskrevet tidligere	-206 892	
Avskrevet i år	-29 556	
		59 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**59 112**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 556**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Pulver og brannvarslere 2024	51 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 232**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 397
SUM INNTEKTER	**-524 397**
KOSTNADER	
Techem	21 874
Fjernvarme	422 301
SUM KOSTNADER	**444 175**
SUM ENERGIAVREGNING	**-80 222**
	0

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.

Årsrapport fra styret 2024–2025

1. Administrasjon

Styret har i perioden avholdt fem styremøter. To av møtene er protokollført. I tillegg har hatt et årsmøte. Styrets medlemmer hatt løpende intern kommunikasjon gjennom det digitale verktøyet Vibbo og e-post for å sikre fremdrift i saker og prosjekter.
Styret har hatt løpende dialog og koordinering via e-epost med OBOS- rådgiverteam. Styret har hatt samarbeid med eksterne aktører som forretningsfører, vaktmester og parkeringsservice. OBOS' digitale plattform Styrerommet.no benyttes av styret til styremøter og ble også brukt til å gjennomføre det digitale årsmøtet i 2025

2. Kommunikasjon med beboere

Vibbo har vært styrets primære kommunikasjonskanal for å holde beboerne informert om aktuelle saker, tiltak og hendelser.

3. Leverandørkontakt, tjenestetilbud og vedlikehold

Styrets medlemmer har, i henhold til godkjenning fra styret, gjennomført en rekke små og store prosjekter og tiltak knyttet til drift, vedlikehold og forbedring av fellesarealer og infrastruktur.

Gjennomførte oppgaver og tiltak

Sebastian Belda (styremedlem):

- Ansvarlig for innkjøp og levering av sandkassesand, samt beis og maleutstyr i forbindelse med dugnad.
- Ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av sandkasser og lekeplass.
- Fulgt opp IF Forsikrings konsulent i forbindelse med befaring av fuktskadede boder ved carportene i januar 2025.

Rune Aulibraaten (styremedlem):

- Sikret søppelkassene med metallkjeder for å hindre forsøpling fra fugler.
- Håndterte arbeid relatert til økonomi og årsregnskap.
- Jevnlig kontakt med forretningsfører for økonomisk oppfølging.
- Utførte avregning av strøm knyttet til elbillading.
- Målte og registrerte årlig forbruk av varmt og kaldt vann, samt strømforbruk i anlegget.
- Innhentet tilbud på brannvarslingssystem og koordinert installasjon i boligene.
- Deltok i nasjonal undersøkelse om brannsikkerhet i boligselskaper.

Morteza Landari (styreleder):

- Organiserte dugnad og sørget for leie av container og utstyr til carportvask.
- *Løste eierskiftesak knyttet til utemøbler ved lekeplassen.*
- Kontaktet Luhr skole for å hindre parkering av el-sparkesykler og sykler på fellesarealer.

- *Innhentet rabattert tilbud (50 %) på ventilasjonsfiltre og inngikk avtale md Flexit AS om levering av filtre til styret gjennom en 5-årig fastprisavtale..*
- Innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegg, inkludert avtrekkskanaler og aggregat, til under halv markedspris , og fulgte opp arbeidet.

- *Innhentet tilbud på oppgradering av ladeanlegg til WiFi og fulgte opp oppstarten av arbeidet.*
- Innhentet tilbud på utbedring av fuktskadede boder.
- *Innhentet tilbud på utbedring av varmtvannssentral*.

- Innhentet og koordinerte nye rørleggere (Høland Rør og Østlandske vvs) for å bistå beboere med inneklimautfordringer.
- Inngikk service- og supportavtaler med Hauge Elektro AS vedrørende Wifi-anlegget
- *Inngikk supportavtale med Braathe Support om halvårlige WiFi-oppdateringer og sikkerhetspatcher.*

- Avsluttet tidligere serviceavtale med K2 Elektro AS.
- *Følgte opp driftsavtalen med Oslo & Akershus Eiendomsdrift (brøyting, strøing, feiing og gressklipping). I vinteren 2024 ble bortføring av snø erstattet med å flytte snøen lenger unna.*
- Bidro til etablering av forsøplingsskilt og inngikk avtaler om felleskostnadsdeling med Formtoppen og Skrensen.

- *Meldte inn og fulgte opp forsikringssak vedrørende fuktskade på boder hos IF Forsikring.*
- Følget opp innmeldte forsikringssaker fra boligeiere.
- *Samarbeider med Akershus Energi om overvåking og lekkasjetesting i varmtvannssystemet.*
- Håndterte akutt lekkasje fra utekran.

- *Hadde samtaler med ROAF for å få ryddet rundt søppelsjaktene grunnet omfattende forsøpling.*
- Hadde samtaler med ROAF og Lørenskog Stasjonsby Driftsforening angående bommen ved Skrensen, da denne skaper hindringer for søppelbilens tilgang til avfallsbeholdere i Sprinten.

- *Gjenåpnet avslått forsikringssak hos IF Forsikring om fuktskader på boder, ved å oversende ny dokumentasjon fra to spesialiserte håndverksfirmaer. Befaringene avdekket feil bruk av takunderlag beregnet for innendørs bruk, noe som bidro til fuktskadene.*

Pågående tiltak

Styret gjennomfører per i dag manuell overvåking av varmtvannsforbruk gjennom døgnet. Dette gjøres for å avdekke mulige lekkasjer i rørsystemet. Arbeidet ledes av styreleder, og vil erstattes av elektronisk og kontinuerlig måling utført av Akershus Energi. Hensikten er å optimalisere energibruken og avdekke eventuelle feil eller tap.

Avtaler inngått av styret

- **Braathe AS:** Supportavtale for WiFi-oppdateringer og sikkerhetspatcher.
- **Hauge Elektro AS:** Serviceavtale for ladeanlegg og tilhørende utstyr.
- **Flexit AS:** Femårig fastprisavtale for levering av ventilasjonsfiltre til styret.
- **Telia Norge AS:** Toårig datapakkeavtale med 50 % rabatt til WiFi-løsning for ladeanlegg.
- **Oslo & Akershus Driftstjenester:** Prisforhandlinger som sikrer at sameiet ikke belastes for en eventuell ny gangvei.

Spesielle hendelser

Det ble registrert en sprekk i rørene til utekranen. Vannet er stengt midlertidig da rørene, som er av plast, ikke egner seg for kalde klimaforhold.

Beboeraktiviteter og dugnad

Styret arrangerte en dugnad hvor beboerne deltok aktivt i vedlikehold og opprydding. Arbeidet inkluderte:

- Grusoppsamling langs veiene (for feiing av vaktmester).
- Vask av carporter og lekeplass.
- Pussing, maling og vedlikehold av lekeplass utemøbler.
- Påfylling av sand i sandkassene.
- Rydding av grøntarealer og bortkjøring av avfall.
- Beskjæring av vegetasjon for å sikre fri ferdsel.
- Levering av hageavfall og grus til avfallshåndtering.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 7343 **Selskapsnavn:** SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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: _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914890276
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 19:00, Samlingssalen ved Luhr skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

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

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 Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Nilsen og Finn Erik Bråten foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskapet for 2024 godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedtatt.

Transaksjon 09222115557548167546 Signert TND, HN, FEB

VEDTEKTER
for
Sprinten Utomhussameie
(B1-1 Fellesareal)
Vedtatt på stiftelsesmøte 07.01.2015

§ 1
Navn og eierforhold

Sameiets navn er Sprinten Utomhussameie.

Boligeiendommene innenfor delområde B1-1 for prosjektet Lørenskog stasjonsby vil i fellesskap eie de deler at arealet på delområdet som ligger mellom og rundt boligeiendommenes eiendom, og som ikke inngår i "Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog", med påstående garasjeanlegg og evt. øvrige felles anlegg og installasjoner, gnr 106, bnr 233 i Lørenskog kommune.

Gjennom stiftelsen av Sprinten Utomhussameie påtar sameierne seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av garasjeanlegg- og fellesarealer utomhus og øvrige felles anlegg og installasjoner, etter hvert som anlegg/arealer overtas av sameiet.

Utbygger er ikke forpliktet til å overdra hjemmel til den ideelle andel av garasje- og utomhussameie til det enkelte boligeiendom før utbyggingen av hele delområde B1-1 er ferdig.

Rettslige disposisjoner og større inngrep/bruksendringer er inntil hjemmel er overført, forbeholdt utbygger som grunneier eller dennes etterfølger etter konsultasjon med involverte boligeiendommer. Ved eventuell uenighet mellom utbygger og boligeiendommene vedrørende drift og vedlikehold før overlevering, skal utbygger, dersom tiltak allikevel gjennomføres, dekke merkostnader som sameiet påføres som følge av tiltaket frem til overtakelse.

Sameiere er:

Eiendom	Eierandel
Gnr. 106, bnr. 205,	1/28
Gnr. 106, bnr. 206,	1/28
Gnr. 106, bnr. 207,	1/28
Gnr. 106, bnr. 208,	1/28
Gnr. 106, bnr. 209,	1/28
Gnr. 106, bnr. 210,	1/28
Gnr. 106, bnr. 211,	1/28
Gnr. 106, bnr. 212,	1/28
Gnr. 106, bnr. 213,	1/28
Gnr. 106, bnr. 214,	1/28
Gnr. 106, bnr. 215,	1/28
Gnr. 106, bnr. 216,	1/28
Gnr. 106, bnr. 217,	1/28
Gnr. 106, bnr. 218,	1/28
Gnr. 106, bnr. 219,	1/28
Gnr. 106, bnr. 220,	1/28

Gnr. 106, bnr. 221,	1/28
Gnr. 106, bnr. 222,	1/28
Gnr. 106, bnr. 223,	1/28
Gnr. 106, bnr. 224,	1/28
Gnr. 106, bnr. 225,	1/28
Gnr. 106, bnr. 226,	1/28
Gnr. 106, bnr. 227,	1/28
Gnr. 106, bnr. 228,	1/28
Gnr. 106, bnr. 229,	1/28
Gnr. 106, bnr. 230,	1/28
Gnr. 106, bnr. 231,	1/28
Gnr. 106, bnr. 232,	1/28

Følgende boligeiendommer har tinglyst eksklusiv bruksrett til utvendige p-plasser på eiendommen.
Gnr. XX, bnr. XX
Gnr. XX, bnr. XX
Gnr. XX, bnr. XX
Gnr. XX, bnr. XX
Gnr. XX, bnr. XX

Tinglyst bruksrett kan ikke transporteres til andre enn til boligeiendommer som inngår i Sprinten Utomhussameie.

§ 2
Formål

Utomhussameiet formål er å eie, forvalte og vedlikeholde garasjeanlegg og fellesarealer utomhus med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver boligeiendom, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art samt eventuelt gassanlegg med ledningsnett, så fremt ikke vedlikeholdsplikt ligger på Lørenskog kommune og eller "Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog". Utomhussameiet skal også tegne felles bygningsforsikring for de eiendommer som inngå i foreningen.

Videre har Utomhussameiet til formål eie å drifte og forvalte felles fjernvarmeanlegg beliggende i naboeiendommen (Felt B1-2) gnr. 106 bnr. 234 i Lørenskog kommune (heretter benevnt "Fjernvarmeanlegget"). Fjernvarmeanlegget består av alle tekniske installasjoner/innretninger som ikke eies av fjernvarmeleverandør, som for eksempel felles tilkoblingspunkt til fjernvarme, rør, sirkulasjonspumper m.v. Fjernvarmeanlegget skal betjene samtlige av boligeiendommene og utomhussameiet skal ivareta bla. følgende felles anliggender/interesser vedrørende Fjernvarmeanlegget:

- motta felles energileveranse til sameierne,
- være kontraktspart/abonnent for energileverandør
- betale for energikostnader og sørge for kostnadsfordeling mellom sameierne,
- sørge for nødvendig drift og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget,

Sameiet skal eie, drifte og forvalte felles eiendom og fjernvarmeanlegget til beste for sameierne og ivareta deres interesser.

§3
Plikter og rettigheter

Sameierne har rett til den fysiske bruk som utomhuseiendommen er alminnelig egnet til herunder opphold, gang- og kjøreadkomst.

Den enkelte boligeiendom har enerett til bruk av en garasjeplass i garasjeanlegget og har for øvrig lik rett til å utnytte øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeanlegget- og øvrige fellesarealer utomhus kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter utomhussameiets vedtekter og vedtak fattet av huseiermøtet og styre.

Sprinten Utomhusameie har pliktig medlemskap i "Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog".

§4
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i sameiet skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen kan sendes pr. e-post. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 5
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når - to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 4.

§ 6
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligeiendom representerer en stemme i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl. a:

a) endring av vedtektene,
b) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameie eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 3 fjerde ledd kan ikke endres uten samtykke fra ”Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog”

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet. Styrets skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det huseiermøtet som foretar valget.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Inntil utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby felt B1-1 er ferdigstillet, kan representant for utbygger utgjøre ett av medlemmene i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegg- og fellesarealer utomhus innfor felt B1-1, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§8
Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder med sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt engasjert forretningsfører representere Sameierne etter nærmere fullmakt fra styret.

§ 9
Revisjon

Sameiets revisor kan være statsautorisert eller registrert revisor eller annen person valgt av sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor fungerer inntil sameiermøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Huseierforeningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 10
Vedlikehold av garasjeanlegg- og fellesarealer utomhus

Sameiet skal sørge for at garasjeanlegg- og fellesarealer utomhus og øvrige anlegg sameiet er ansvarlig for holdes forsvarlig ved like . Det enkelte sameier har dog ansvaret for nødvendig drift- og vedlikehold og evt utskifting av egen garasjeport. Vedlikeholdsplikten for den enkelte sameier gjelder også for utbedring av tilfeldig skade.

Det skal være ensartede garasjeporter i garasjeanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 11
Felleskostnader

Sameiet dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg- og fellesarealer utomhus, så fremt ikke vedlikeholdsansvaret ligger på den enkelte sameier.

Felleskostnader fordeles på sameierne med en lik andel hver, med mindre annet fremkommer av denne bestemmelse eller sameiets vedtekter.

De sameiere som har tinglyst eksklusiv bruksrett utvendig p-plass skal i tillegg betale felleskostnader knyttet til drift (snørydding/feiing/oppmerking) av utvendig p-plass.

Til dekning av kostnad til felles bygningsforsikring (og evt. kommunale avgifter) som sameiet har ansvaret for, jfr § 2 betaler hver sameier etter en nøkkel basert på den enkeltes boligeiendoms bruksareal.

Kostnader til fjernvarme skal fordeles etter faktisk forbruk på hver boligeiendom, forutsatt at den enkelte boligs forbruk lar seg avlese og avregne. Dersom den enkeltes forbruk ikke lar seg avlese, så skal kostnader til fjernvarme fordels på hver eiendom etter en nøkkel basert på den enkeltes boligs bruksareal.

Kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget skal fordeles på hver eiendom med lik andel hver.

§ 12
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar Lørenskog tingrett som eneste verneting.

§ 13
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 14
Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 15
Lov om sameige

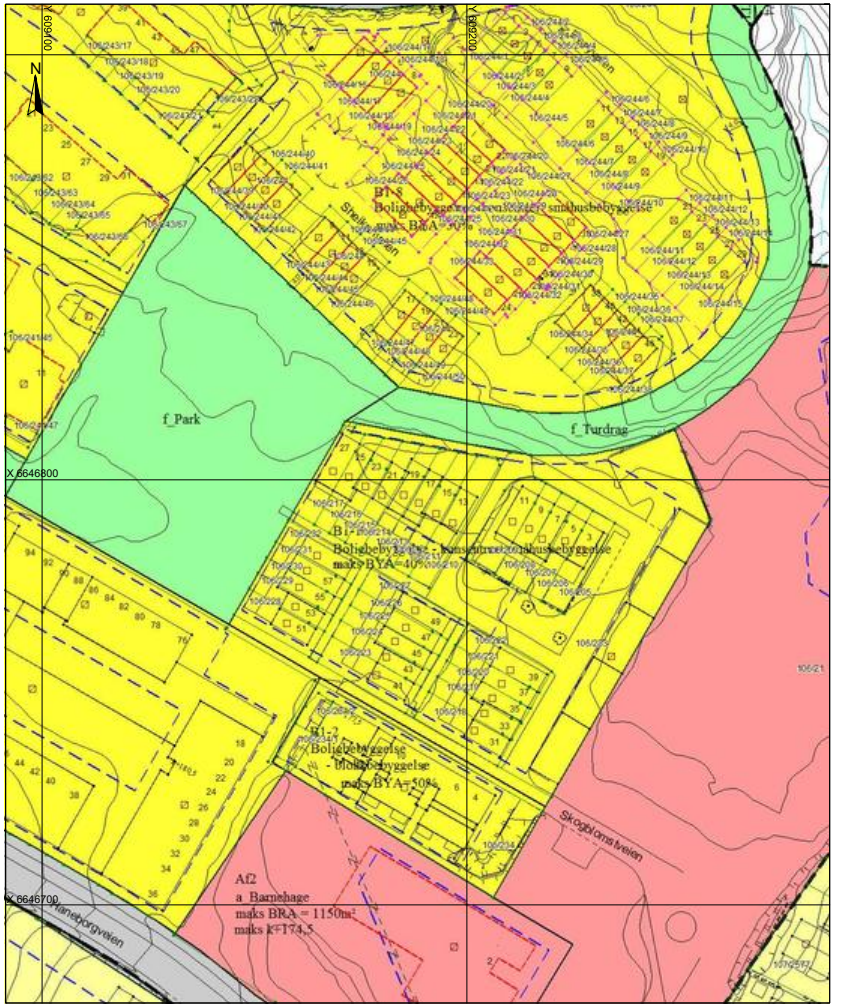
For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

Informasjon fra kommunen

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk **1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **212** Adresse: **Skogblomstveien 17**



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

Lørenskog kommune

Audun Bødtker

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omid Rowshanravani / 67 93 42 69	17/1905- 5		06.07.2017

Skogblomstveien 3-59 (oddetall) og 4-14 (partall) - tidl. Ødegårdsvei 10 - Lørenskog stasjonsby - Felt B1-1 og B1 - 2 - Ferdigattest - Vedtak

Ansvarlig søker bekrefter at alle krav iht. SAK10 § 8-1, er oppfylt.

Gjennomføringsplan datert 11.04.2017 legges til grunn for ferdigattesten.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes det vedtak om ferdigattest som omsøkt.

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

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Lørenskog kommune
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Omid Rowshanravani
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gebyrgrunnlag for byggesaksbehandling i Lørenskog kommune

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Rådhuset, Hasselveien 6
1470 LØRENSKOG

Dokument-ID:
17/36404

Utskriftsdato: 16.09.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	228	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogblomstveien 51, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 076,71 kr
Renovasjon	5 262,38 kr
Vann	9 094,24 kr
Sum	**23 433,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	1 Stk.	1895.40	1/1	0 %	1 895,40 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	351.44	1/1	0 %	351,44 kr
A-konto vann	15%	90 Kbm.	46.70	1/1	0 %	4 203,14 kr
A-konto avløp	15%	90 Kbm.	56.14	1/1	0 %	5 052,87 kr
					Sum	**14 985,35 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

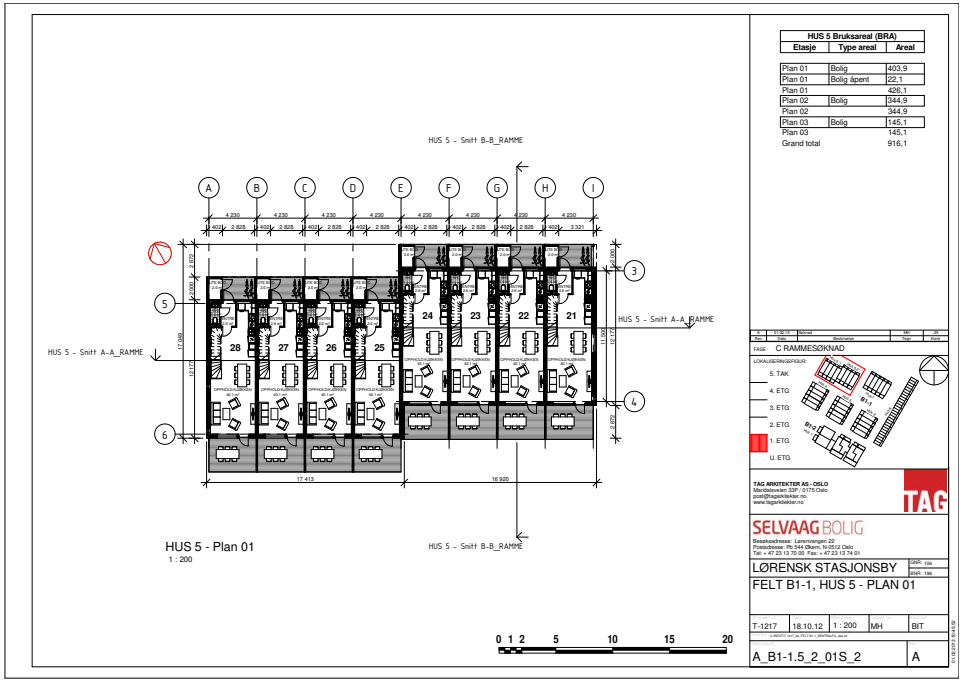
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

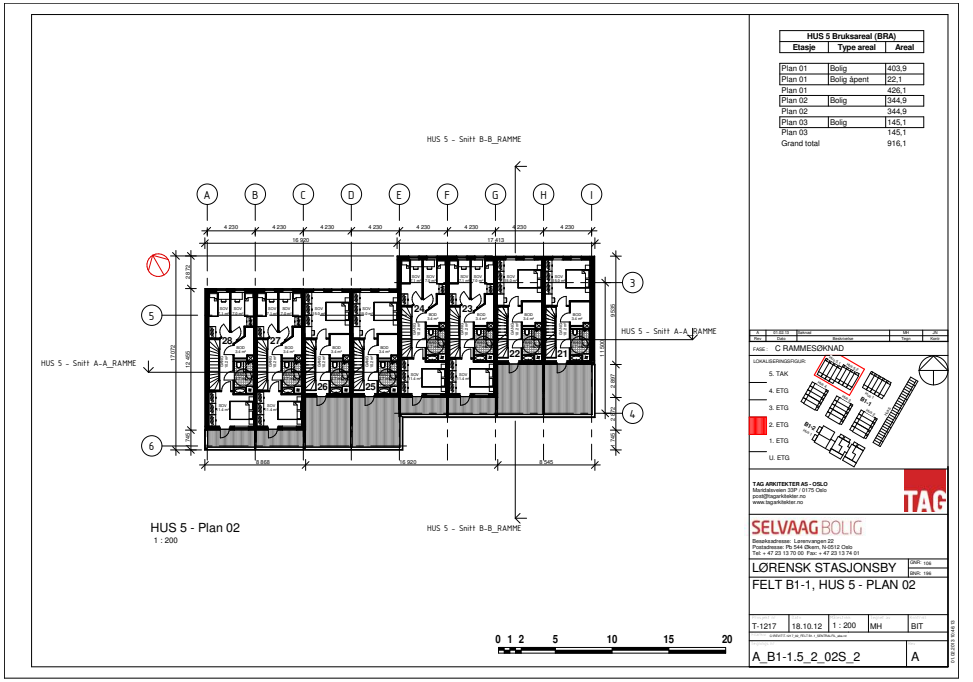
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

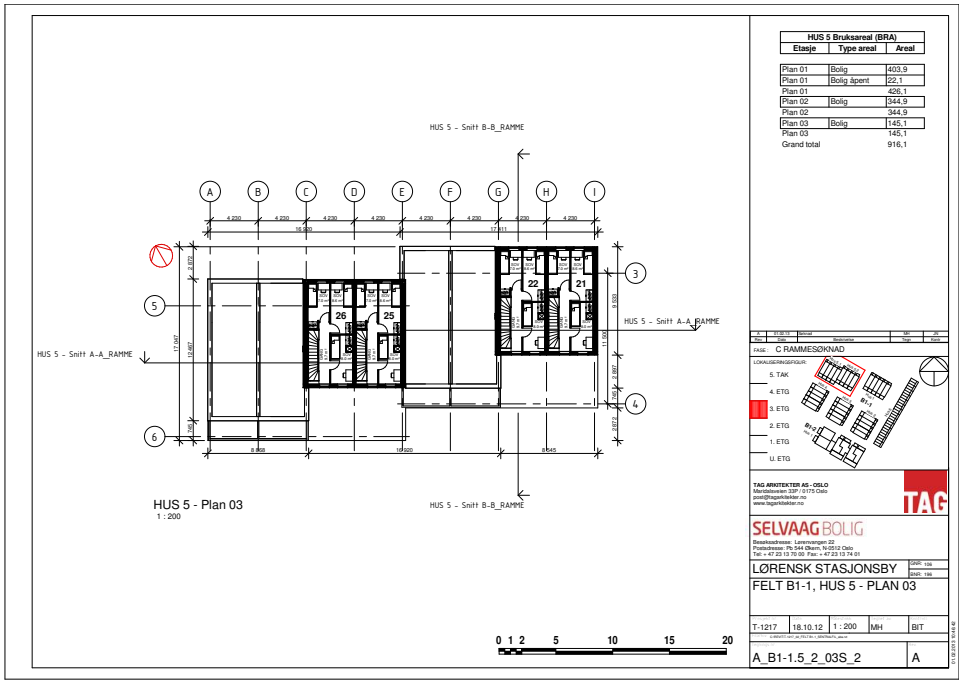
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

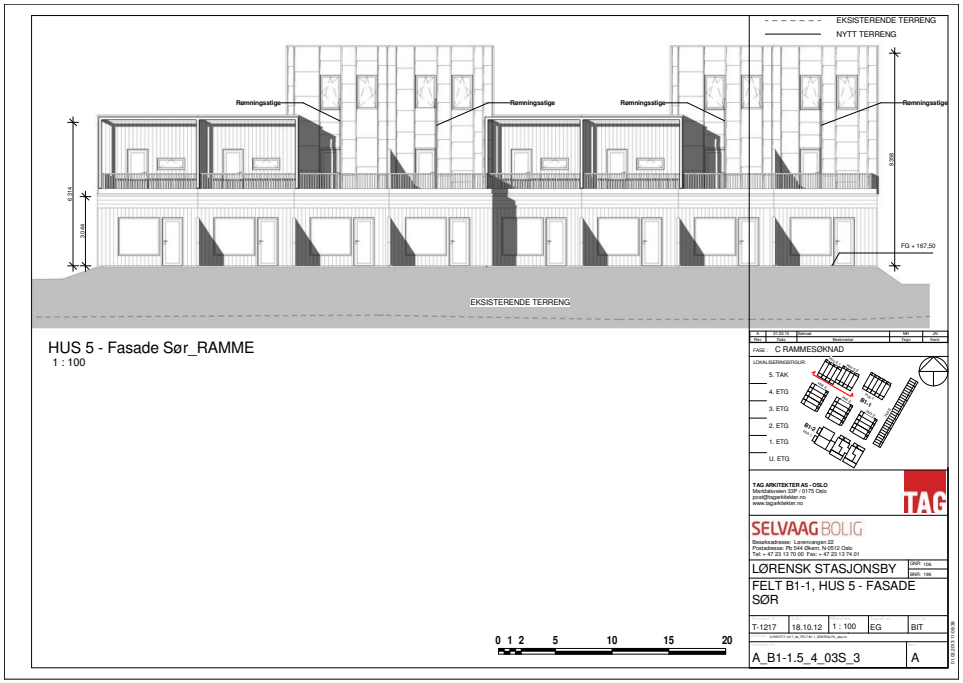
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Plan 01
1 : 200
0 1 2 5 10 15 20
HUS 5 Bruksareal (BRA)
Etasje | Type areal | Areal
Plan 01 | Bolig | 403,9
Plan 01 | Bolig åpent | 22,1
Plan 01 | 426,1
Plan 02 | Bolig | 344,9
Plan 02 | 344,9
Plan 03 | Bolig | 145,1
Plan 03 | 145,1
Grand total | 916,1
FASE: C RAMMESØKNAD
LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SELVAAG BOLIG
LØRENSK STASJONSBY
FELT B1-1, HUS 5 - PLAN 01
T-1217 | 18.10.12 | 1 : 200 | MH | BIT
A_B1-1.5_2_01S_2 | A


HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Plan 02
1 : 200
0 1 2 5 10 15 20
HUS 5 Bruksareal (BRA)
Etasje | Type areal | Areal
Plan 01 | Bolig | 403,9
Plan 01 | Bolig åpent | 22,1
Plan 01 | 426,1
Plan 02 | Bolig | 344,9
Plan 02 | 344,9
Plan 03 | Bolig | 145,1
Plan 03 | 145,1
Grand total | 916,1
FASE: C RAMMESØKNAD
LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SELVAAG BOLIG
LØRENSK STASJONSBY
FELT B1-1, HUS 5 - PLAN 02
T-1217 | 18.10.12 | 1 : 200 | MH | BIT
A_B1-1.5_2_02S_2 | A


HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt A-A_RAMME
HUS 5 - Snitt B-B_RAMME
HUS 5 - Plan 03
1 : 200
HUS 5 Bruksareal (BRA)
Etasje | Type areal | Areal
Plan 01 | Bolig | 403,9
Plan 01 | Bolig åpent | 22,1
Plan 01 | 426,1
Plan 02 | Bolig | 344,9
Plan 02 | 344,9
Plan 03 | Bolig | 145,1
Plan 03 | 145,1
Grand total | 916,1
FASE: C RAMMESØKNAD
LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SELVAAG BOLIG
LØRENSK STASJONSBY
FELT B1-1, HUS 5 - PLAN 03
T-1217 | 18.10.12 | 1 : 200 | MH | BIT
A_B1-1.5_2_03S_2 | A


EKSISTERENDE TERRENG
NYTT TERRENG
Rømningsstige
Rømningsstige
Rømningsstige
Rømningsstige
FG + 167,50
EKSISTERENDE TERRENG
HUS 5 - Fasade Sør_RAMME
1 : 100
FASE: C RAMMESØKNAD
LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SELVAAG BOLIG
LØRENSK STASJONSBY
FELT B1-1, HUS 5 - FASADE SØR
T-1217 | 18.10.12 | 1 : 100 | EG | BIT
A_B1-1.5_4_03S_3 | A



HUS 5 - Fasade Nord_RAMME
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20

EKSISTERENDE TERRENG
NYTT TERRENG

FASE: C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

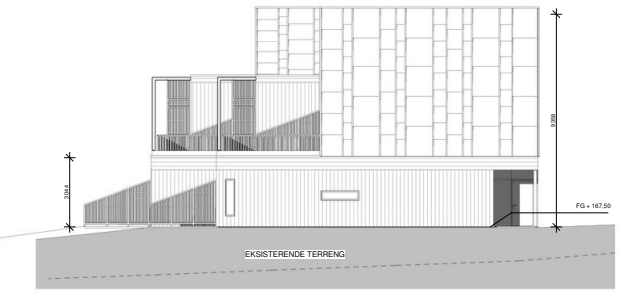
SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 5144 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY
GNR: 109
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - FASADE NORD

T-1217 | 18.10.12 | 1 : 100 | EG | BIT

A_B1-1.5_4_01S_3 | A



HUS 5 - Fasade Øst_RAMME
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20

EKSISTERENDE TERRENG
NYTT TERRENG

FASE: C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 5144 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY
GNR: 109
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - FASADE ØST

T-1217 | 18.10.12 | 1 : 100 | EG | BIT

A_B1-1.5_4_02S_3 | A

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Rett kopi bekreftes

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, gir med dette Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS, org.nr. 999 562 744, vederlagsfri og evigvarende bruksrett til 3 – tre - utvendige parkeringsplasser på eiendommen.

Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres enkeltvis eller samlet.

Oslo, 09.012.2014

For eiendommen gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Ihht. Fullmakt

* * *

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 106, bnr. 233 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte bruksretter.

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

Doknr: 1097877 Tinglyst: 12.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser hver på eiendommen:

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212

1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217

Rett kopi bekreftes

Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres.

Denne erklæring tinglyses som realservitutt på egne og fremtidige eieres vegne, som heftelse i eiendommen.

Oslo, 08.012.2014

For eiendommen gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Ihht. Fullmakt

* * *

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 106, bnr. 233 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte bruksretter.

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 1088494 Tinglyst: 10.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GNR. 106, BNR. 234 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233, samt gnr. 106, bnr 196 og senere fradelte parseller av denne gis vederlagsfri rett til å ha rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av tekniske installasjoner. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av rommet og de tekniske installasjonene.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 t.o.m. 18 på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 18.02.2015

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 158026 Tinglyst: 20.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

GNR. 106, BNR. 234 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233 gis vederlagsfri rett til å ha teknisk rom for fjernvarmesentral i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av fjernvarmesentral. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold for rommet og de tekniske installasjonene.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 t.o.m. 18 på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 18.02.2015

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

Doknr: 157891 Tinglyst: 20.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING
VEDR GNR. 106, BNR 21. I LØRENSKOG KOMMUNE

1. ADKOMSTVEI

Hjemmelshaver Lørenskog kommune (org.nr. 842566142) til gnr 106 bnr 21 erklærer herved at gnr. 106, bnr 205 - 233 i Lørenskog kommune skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei over gnr 106 bnr 21 som vist med rød skravur på vedlagt kartbilag, (Bilag 1).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 106 bnr. 21 i Lørenskog kommune.

For eiendommen, gnr 106 bnr. 21

Lørenskog, den 28/11 2014

Lørenskog kommune

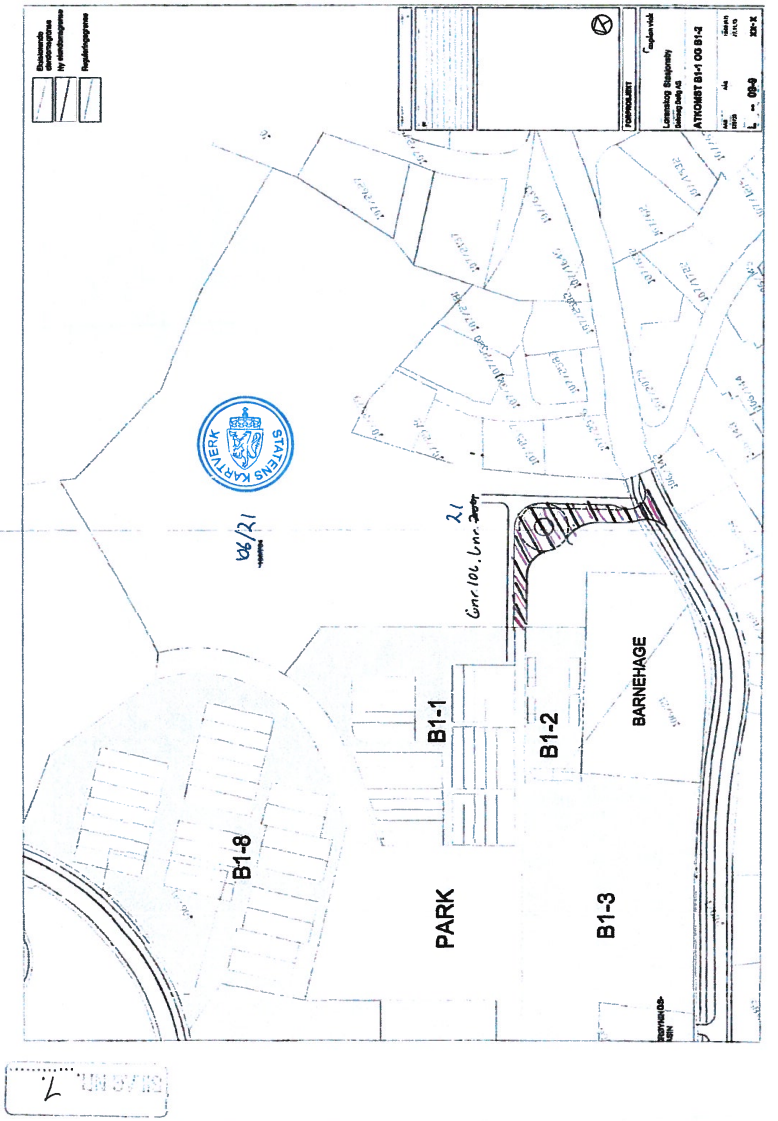
Ordfører

ordfører

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

Doknr: 1056077 Tinglyst: 02.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



7

Skogblomstveien 51

Nabolaget Lur - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	**3 min** 0.2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	**19 min** 1.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	**4 min** 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**7 min** 0.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	**20 min** 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**5 min** 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	**5 min** 2.5 km

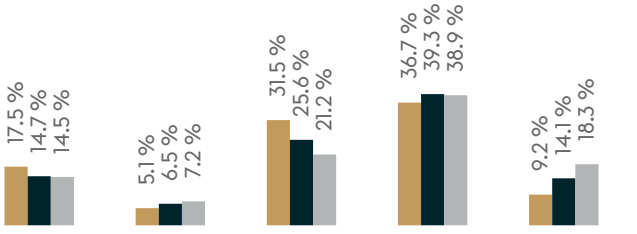
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	**7 min** 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	**8 min** 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 14.4 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	**2 min** 0.2 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	**4 min** 0.3 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	3 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	10 min
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

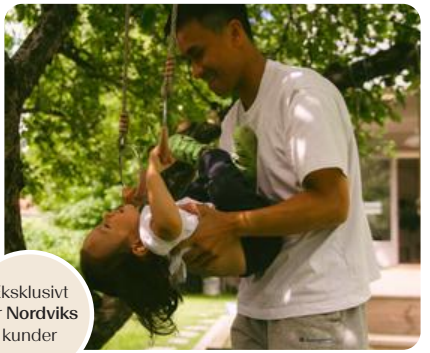
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0222/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogblomstveien 51 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 228 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no