NORDVIK

Skogblomstveien 59

3 soverom | 92 kvm | Rekkehus



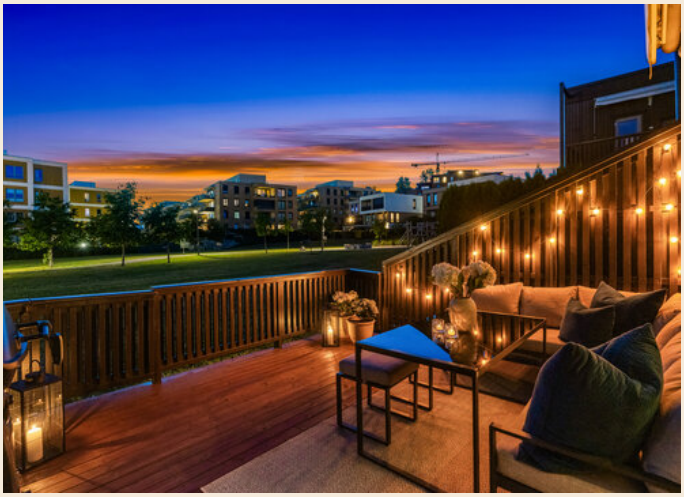
Velkommen til

Skogblomstveien 59

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Andre vedlegg
63	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt enderekkehus med fine uteplasser! Gode solforhold - Fjernvarme - Nærhet til skole/tog - Svært barnevennlig!

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 090,-**
Totalpris	**6 356 090,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

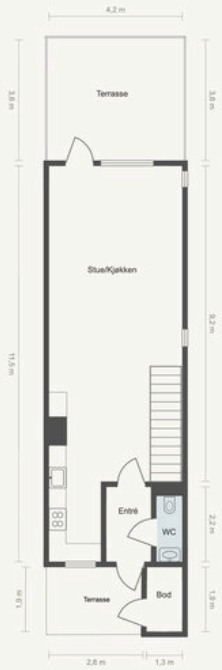
Velkommen til Skogblomstveien 59, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er et lekkert, selveiet enderekkehus over to plan! Boligen har en familievennlig planløsning, bestående av åpen stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, bod, bad og toalett.

Boligen har en super beliggenhet i et rolig og meget barnevennlig boligfelt like ved lekeplasser, barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er det kort gangavstand til matbutikk, tog (sone1t), turløyper, SNØ og alt som foregår i Snøbyen.

Verdt å merke seg:
Moderne rekkehus over to plan
To herlige terrasser
Passivhus som gjør det svært energieffektivt
Carport med elbillader og gjesteparkering
Direkte tilgang til fine fellesområder
Fjernvarme og oppvarming inkludert (a-konto) i felleskostnadene

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 49 kvm



1. etasje
Skogblomstveien 59

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

















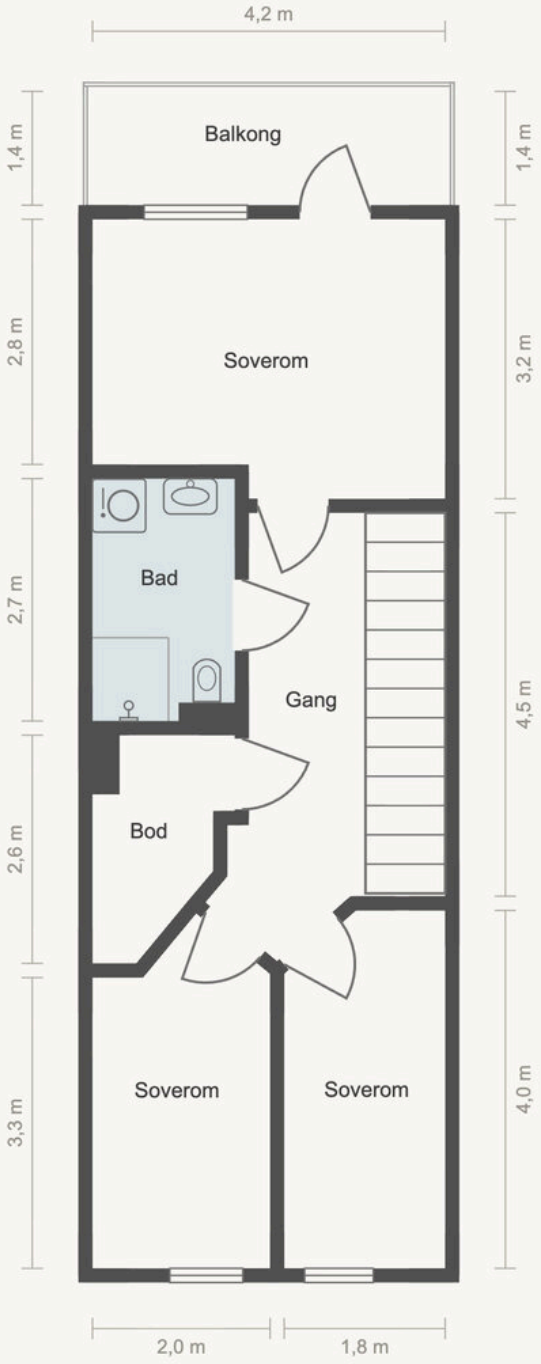






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0165/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 232 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Selgere
Simen Gulbrandsen
Vilde Dahl

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 371 090,- (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
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken, Toalett, Entré
BRA-e: 3 kvm. Bod
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse inngangspartiet
TBA: 15 kvm. Hovedterrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, Tre soverom, Bod, Gang
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold
Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 46 m²: Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré
2. etasje BRA-i 46 m²: Bad, Tre soverom, Bod, Gang

I tillegg disponeres ekstern bod på 3 m² samt 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.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. 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 terrasse. Terrassen er nordvestvendt og måler til 15 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen byr på rikelig med benk- og

skapplass. Kjøkkenet har skap med glatte fronter samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Over platetoppen er det installert en kjøkkenvifte.

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

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen er det inngang til en lys gang. Herfra er det inngang til en praktisk innvendig bod, et bad og tre gode soverom.

Bad:
Etasjen har et pent baderom med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Rommet er innredet med skap med glatte fronter, samt sservant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer under servanten, og det er plass til kommode/hyller.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i åpen garderobeløsning, samt utgang til en balkong på 6 m². Her ute er det fin utsikt mot de pent opparbeidede omgivelsene samt ettermiddagssol samt plass til bord og stoler. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
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 montert ladeboks på plassen, og ladingen betales via egen strømregning.

Sameiet har gjesteparkering med syv plasser. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Modernisering og påkostninger gjort i boligen:

Installert plisségardiner på samtlige vinduer, samt terrassedører. I tillegg er det montert markise over terrassen.
Utført av Markisemannen, 2021

Ny innmat på begge toalettene da delene fra byggeår hadde en kjent svakhet.
Utført av Enerlys' Rørservice AS, 2022.

Installert EL-billader,2024
K2 Elektro AS

Installert sirkulasjonspumpe, reguleringsventil og flowventiler.
Utført av Østlandske VVS AS, 2025.

Bygd ut terrassen og rekkverk med porter.
2023, av eier.

Beiset terrassegulv balkong i 2025. Av eier.
Beiset alle terrassegulv nede i 2026. Av eier.

Malt vegger barnerom, 2025. Av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enerlys Rørservice AS Utskifting av innmat i innbyggingssisterne på begge toalettene. Utført 02.12.2022 på toalett nede og 05.02.2023 toalett oppe. Boligelektrikeren Byttet stikkontakt på begge bad. Utført 22.07.2026 Juli 2026 ble det lagt ny silikon i dusjsone grunnet sorte prikker. Dette ble også gjort i forkant av salget i 2021, da etter konferering med rørlegger. Takstmann har oss bekjent ikke målt fukt over grenseverdier hverken da eller nå.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandske VVS AS, 28.11.2025 Det ble installert sirkulasjonspumpe, reguleringsventil og flowventiler.

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.? Ja Var tiltaket søknadspliktig? Nei Eventuell kommentar: Bygde ut terrasse og rekkverk i 2023, utført av eier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja Beskriv: Fukt i noen av Utomhussameiets carporter, det er betalt inn egenandel og skal bli utbedret snarlig. Slitasje på levegg /bjelke balkong.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja Beskriv: I vår enhet manglet det sirkulasjonspumpe, reguleringsventil og flowventiler. Dette ble installert i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021 i forbindelse med salg.

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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsrapport fra 2021.

Bygningssakkyndig
Norske Boligrapporter

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, 31.07.2026
Bygning:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Tak:
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret

Dører:
Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør og balkongdør med isolerglass, fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til 15 m².
Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, målt til 5 m².
Nordvestvendt takterrasse, målt til 6 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Synlige avløpsrør er i plast.
Radiatorer. Vannbåren gulvvarme i bad, entré og toalettrom. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i badet.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Anlegget er fra byggeåret. Rens ble utført i 2025

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 - Vesentlige avvik
Yttervegg:
Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt. Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til økt fuktpåvirkning og skader i treverket som følge av dette. Det anbefales å overvåke tilstanden på kledningen ned mot terrenget. Det er registrert noe sprekker i treverket. Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning. Sprekkene bør overvåkes, men dersom forandringer oppstår bør lokal utbedring vurderes.

Bad 2. etasje- Overflater:
Det er observert riss i flisefugene. Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Balkong/terrasse:
Det er påvist påbegynte råteskader i levegg og bærende stolpe tilknyttet leveggen. Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes. Det er registrert avvik ved vannavledning i overgangen mellom bærestolpe og beslag. Konsekvens: Konsekvensen er at vann kan samle seg under beslaget og skade underliggende konstruksjon over tid. Det er registrert at tettesjiktet ikke har tilfredstillende tetting mot stolpe hvor råteskader er registrert. Konsekvens: Manglende tetting kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
Kostnadsestimat for utbedring: 20 000 – 100 000 kr.
Utbedring av nevnte avvik er lagt til grunn for vurderingen. Det anbefales imidlertid grundigere undersøkelser under utbedringen av avvik, for å kartlegge om underliggende konstruksjon er skadet. Estimatet tar ikke hensyn til eventuelle skjulte skader.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.
- Taktekking: Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp. Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
- Tak/Loft: Yttertaket er ett flatt yttertak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er et flatt tak uten luke eller annen inspeksjonsmulighet. Takkonstruksjonen er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner, bad 2 etasje: Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er

gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Stekeovn. Mikrobølgeovn.
Alt som er fastmontert i vegg følger med.

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
Energimerking på boligen er C
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
Oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 908,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer avløp, renovasjon og vann.

Fakturert beløp i 2025:
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
A-konto vann 1 541,15 kr
A-konto avløp 1 852,72 kr
Sum-Akonto-Innbet. V -3 674,95 kr
Avløp Etter Måler 4 205,25 kr
Avfallsbrønn/boenhet 1 895,40 kr
A-Konto Avløp 2 013,82 kr
Sum-Akonto-Innbet. A -4 025,02 kr
Vann Etter Måler 3 839,50 kr
Målerleie 191,00 kr
Målerleie 175,72 kr
A-Konto Vann 1 675,16 kr
Sum 13 172,25 kr

Velavgift
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.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 981,00,-
Herav:
- Fjernvarme a-konto 796,00,-
- Bygningsforsikring 194,00,-
- A-konto strøm elbil 450,00,-
- Internett 98,00,-
- Felleskostnader 1 960,00,-

- TV 483,00,-

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

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 2026:
Styrets årsrapport
Styret tiltrådte i desember 2025 og har i perioden arbeidet med å etablere et godt
grunnlag for videre drift, sikre oversikt over pågående saker, samt styrke oppfølging av sameiets tekniske og økonomiske forhold.

Etablering og struktur
Ved oppstart gjennomførte styret en gjennomgang av pågående saker, styrets
arbeidsform og møtestruktur. Det ble besluttet å gjennomføre regelmessige styremøter med tilhørende protokollpublisering, samt å etablere et årshjul for sameiet. Arbeidet med årshjul er gjennomført og lagt til grunn for videre planlegging.

Økonomi og leverandører
Styret har prioritert å få oversikt over sameiets økonomi og gjennomgå budsjett for 2026. Det er gjennomført en gjennomgang av eksisterende leverandører og avtaler med sikte på å identifisere muligheter for kostnadsreduksjon og bedre betingelser.

Det er igangsatt arbeid med å:
- Vurdere leverandørsavtaler, herunder TV-/bredbåndsavtaler
- Kartlegge leverandørstruktur
- Vurdere reforhandling av utvalgte avtaler

Styret har samtidig hatt særskilt fokus på kostnadsutviklingen i sameiet og arbeidet med å sikre en mer nøktern og bærekraftig økonomisk drift. Det er lagt vekt på at kostnader i større grad skal knyttes til nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak, og at øvrige tiltak og prosjekter vurderes opp mot dokumentert behov, effekt og prioritering.

Videre har styret hatt fokus på å redusere bruk av eksterne konsulenter og
engangskostnader, og i større grad basere beslutninger på eksisterende dokumentasjon og løpende forvaltning. Dette arbeidet vil videreføres med mål om å sikre god kostnadskontroll og forutsigbar utvikling i sameiets økonomi.

Oppfølging av tekniske og pågående saker
Styret har fulgt opp flere tekniske og vedlikeholdsrelaterte saker som ble overtatt fra tidligere styre. I tillegg til arbeidet med løpende oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet, herunder ventilasjon og ladeanlegg, har styret jobbet med følgende saker:

Isolasjon i kummer / reklamasjon
I 2023 ble det gjennomført isolasjonsarbeid på varmtvannsrør i utendørs kummer med formål å redusere varmetap og energikostnader. I etterkant ble det reist spørsmål ved tiltakets effekt, og det tidligere styret fremmet reklamasjon overfor leverandør. Nåværende styre har fulgt opp saken videre og mottatt leverandørens svar, hvor reklamasjonen er avvist med henvisning til blant annet tidsforhold, kontraktsgrunnlag og manglende dokumentasjon på avvik fra avtalt leveranse.

Styret har vurdert saken på bakgrunn av dette, og anser den som tilstrekkelig fulgt opp innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for videre oppfølging i form av krav mot leverandør. Saken anses med dette som avsluttet.

Varmeanlegg og rørsentral
På ekstraordinært årsmøte 18.november ble forslaget om å gå videre med en eventuell utbedring stemt ned. Dette mente beboerne at styret ikke skulle følge opp videre. Vi har tatt opp saken til behandling, og basert på informasjonen gitt i forbindelse med ekstraordinært årsmøte viste vannprøvene normale verdier og at alt var i henhold til formelle krav da rørsentralen ble bygget. Basert på tilgjengelig informasjon, og at ekstraordinært årsmøte stemte med saken om videre prosess, valgte styret å avslutte.

I mai ble styret opplyst om ny informasjon i saken, da under utskiftning av vannmålere fra Techem. Det ble oppdaget skitt/møkk i rørsystemene, misfarget vann og utfordringer med varmtvannsretur i forbindelse med montering hos enkelte beboere. Styret valgte derfor å løfte saken på nytt i kommende styremøte. Styret hentet inn tilbakemeldinger fra Techem, samt tidligere servicerapporter, hvor det i siste servicerapport fra oktober 2025 kommer frem at både gulvvarme/radiatorer og tappevann har en god tilstandsgrad på nivå 1, som betyr «svake symptomer» med «små konsekvenser».

Styret legger til grunn at forhold knyttet til drift, vedlikehold og teknisk oppfølging av varmeanlegget i utgangspunktet faller innenfor styrets

forvaltningsansvar. Anlegget bør følges opp gjennom ordinær drift og service, og det er etter styrets vurdering ikke dokumentert forhold som tilsier behov for større tiltak utover dette på nåværende tidspunkt.

På bakgrunn av dette har ikke styret valgt å løfte saken til årsmøtet, men anbefaler
påtroppende styre å følge opp med GK Norge inn mot ny planlagt service i oktober 2026.

Fuktproblematikk i carport
Dokumentasjon og tilbud fra tidligere styre er gjennomgått, og nytt tilbud på utbedring er innhentet som grunnlag for videre vurdering. Det er behov for utbedring av fuktproblematikken i carporten, og styret vil fremme en egen sak til årsmøtet 2026.

Årshjul og beboeroppfølging
Styret har fulgt opp vedtak fra tidligere årsmøte om:
- Etablering av årshjul
- Gjennomføring av kvartalsvise beboermøter

Det er lagt til rette for mer strukturert planlegging og kommunikasjon med beboerne fremover.

Styrets vurdering
Styret vurderer at det i perioden er etablert et godt grunnlag for videre drift, med særlig fokus på:
- Bedre oversikt over økonomi og leverandører
- Styrket kostnadskontroll og bevisst prioritering av tiltak
- Strukturert oppfølging av tekniske forhold
Styret vil fremover fortsette arbeidet med å sikre kostnadseffektiv drift, god oppfølging av leverandører og langsiktig forvaltning av sameiets fellesanlegg.

Under årsmøte 2026 ble følgende saker vedtatt:
- Vurdering av tiltak for å redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til avleiringer i rørsentral og felles røranlegg.

- Årsmøtet vedtar å avslutte videre reklamasjonssak ovenfor GK Norge. Videre vedlikehold av isolasjon på varmtvannsrør ligger innenfor styrets ordinære forvaltningsansvar.

- Årsmøtet vedtar at inndekning av kostnad for utbedring av carport faktureres den enkelte beboer som en engangskostnad over felleskostnadene.

- Årsmøtet vedtar at sameiet skal inngå ny avtale med Telenor basert på Frihet M

Regnskap for 2025 viste er underskudd på kroner 58 332,-. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kroner 85 040,-.

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter er vedlagt.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 831,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.
Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 403 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 615 935,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
OBOS
Polisenr: SP889373.11.1

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke med kabel-tv og bredbånd fra Telenor inkludert i månedlige felleskostnader.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 116 kvm (Eiertomt)

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
Rekkehuset ligger i et nyere, attraktivt og sentralt boligområde i Snøbyen i Lørenskog kommune. Det er kort gangavstand til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, Blåløypa og SNØ, samt et godt utvalg av servicetilbud.

Boligen har nær beliggenhet til Luhr barneskole med tilhørende fotballbane, samt Fjellsrud ungdomsskole. I området finnes flere barnehager, blant annet Framtia, Margaretalia og Steinerud barnehage. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 ved SNØ og tilbyr skoleløp med fokus på en rekke idretter. Det er også kort vei til videregående skoler som Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Coop Mega, Kiwi og Joker. I nærområdet ligger Triaden Lørenskog Storsenter og Metro senter med et bredt servicetilbud. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker, ligger også innen kort avstand.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog stasjon(sone1), ca. 8 minutters gange fra boligen. Med bil tar det ca. 4 minutter til Lørenskog sentrum, 9 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 16 minutter til Oslo S og 29 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Fra eiendommen er det kort vei til Haneborgåsen med turmuligheter som Blåløypa, hinderløype, bålplasser og teltområder. I nærheten ligger også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet og Langvannet med badeplass. Lørenskog Hus tilbyr kino, konserter, bibliotek og kulturskole.

Området har et bredt aktivitetstilbud med blant annet ballplasser, ishall ved Metro, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.
Kun få minutters gange fra boligen ligger SNØ, en helårsarena for snøaktiviteter med alpine nedfarter, heiser, park, langrennsspor og lekeområder.

Losby Gods er et populært turmål og utgangspunkt for aktiviteter i Østmarka, med gode muligheter for tur, sykkel og padling. Her finnes også besøksgård og kafé med dyrehold.

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 sameiet. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056077 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
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).

20.02.2015 - Dokumentnr: 157891 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr: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.

20.02.2015 - Dokumentnr: 158026 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr: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.

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.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 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.

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. 49 600,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(første gratis, deretter kr 3 900,- pr. visning/overtagelse) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 825,- 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 30.07.2026
- Tilstandsrapport, datert 31.07.2026
- Energiattest, datert 02.08.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 03.08.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 28.05.2026
- 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 7. august 2026

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.

Skogblomstveien 59

Nabolaget Lur - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 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.) 346 elever, 23 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

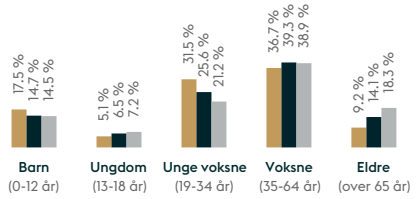
Offentlig transport

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 (0-5 år) 101 barn	2 min 0.2 km
Margaretalia barnehage (0-5 år... 46 barn	4 min 0.3 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 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
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	3 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	11 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 84/100



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 2026

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
27. juli 2026

Oppdragsnummer
65-0165/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Simen Gulbrandsen, Vilde Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2021

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: SP889373.11.1
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enerlys Rørservice AS Utskifting av innmat i innbyggingssisterne på begge toalettene. Utført 02.12.2022 på toalett nede og 05.02.2023 toalett oppe. Boligelektrikeren Byttet stikkontakt på begge bad. Utført 22.07.2026 Juli 2026 ble det lagt ny silikon i dusjsone grunnet sorte prikker. Dette ble også gjort i forkant av salget i 2021, da etter konferering med rørlegger. Takstmann har oss bekjent ikke målt fukt over grenseverdier hverken da eller nå.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandske VVS AS, 28.11.2025 Det ble installert sirkulasjonspumpe, reguleringsventil og flowventiler.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygde ut terrasse og rekkverk i 2023, utført av eier.

---

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?

Nei

---

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: Fukt i noen av Utomhussameiets carporter, det er betalt inn egenandel og skal bli utbedret snarlig. Slitasje på levegg /bjelke balkong.

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?

Ja

Beskriv: I vår enhet manglet det sirkulasjonspumpe, reguleringsventil og flowventiler. Dette ble installert i 2025.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021 i forbindelse med salg.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsrapport fra 2021.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0165/26

Tilstandsrapport

Skogblomstveien 59
1470 Lørenskog

Referanse: 2026-1258
Matrikkel: gnr. 106, bnr. 232
Befaringsdato: 27.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Rekkehus

Byggeår 2014

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Balkong/terrasse ol.
Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder noe påbegynt råte i levegg og bærende stolpe tilknyttet leveggen. Det er registrert avvik ved vannavledning i overgangen mellom bærestolpe og beslag. Det er registrert at tettesjiktet ikke har tilfredstillende tetting mot stolpe hvor råteskader er registrert.

TG 2 Vesentlige avvik 2 forhold

Yttervegg
Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt. Det er registrert noe sprekker i treverket.

Overflater · Bad - 2. etasje
TG 2: Det er observert riss i flisefugene.

IU Ikke undersøkt 4 forhold

Taktekking

Tak/Loft

Drenering

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 2. etasje

Vurderinger

Rekkehus

Byggeår 2014

Taktekking IU

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.



Tekkingen er ikke mulig å inspisere fra bakkenivået og derfor ikke vurdert.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til økt fuktpåvirkning og skader i treverket som følge av dette. Det anbefales å overvåke tilstanden på kledningen ned mot terrenget.





2. Det er registrert noe sprekker i treverket.

Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning. Sprekkene bør overvåkes, men dersom forandringer oppstår bør lokal utbedring vurderes.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft IU

Yttertaket er ett flatt yttertak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er et flatt tak uten luke eller annen inspeksjonsmulighet. Takkonstruksjonen er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende. Punktet er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Terrengforhold TG 1

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, men det er registrert en mulig dreneringsgrøft langs med boligen. Dreneringsgrøften er ikke vurdert, men det er i denne vurderingen lagt til grunn at denne er ment for å drenere bort overflate vann. Da det er montert en slik konstruksjon, er det likevel gitt TG 1, selv om terrengforholdet for øvrig er flatere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.



Det anbefales å overvåke listverk rundt dører, da vennbrettet er kortere enn listverket - noe som kan øke fuktigheten bak listen og over til gi skade.

Balkong/terrasse ol. TG 3

En nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 15 m².

En terrasse i forbindelse med inngangspartiet, målt til ca. 5 m².

Nordvestvendt takterrasse, målt til ca. 6 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.
lufting er ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder noe påbegynt råte i levegg og bærende stolpe tilknyttet leveggen.

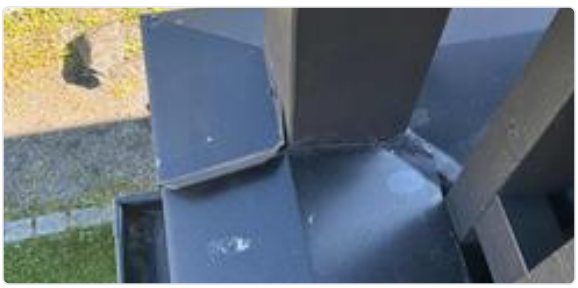
Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.






2. Det er registrert avvik ved vannavledning i overgangen mellom bærestolpe og beslag.

Konsekvens: Konsekvensen er at vann kan samle seg under beslaget og skade underliggende konstruksjon over tid.




3. Det er registrert at tettesjiktet ikke har tilfredstillende tetting mot stolpe hvor råteskader er registrert.

Konsekvens: Manglende tetting kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

20 000 – 100 000 kr

Utbedring av nevnte avvik er lagt til grunn for vurderingen. Det anbefales imidlertid grundigere undersøkelser under utbedringen av avvik, for å kartlegge om underliggende konstruksjon er skadet. Estimatet tar ikke hensyn til eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. TG 2: Det er observert riss i flisefugene.

Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.





SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Rens ble utført i 2025.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme i bad, entré og toalettrommet ifølge eier. Radiatorer for øvrig. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Rekkehus

Byggeår 2014

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel og står på en støpt plate på mark uten synlig fuktsikring. Byggegrunn er ukjent, og terrenget omkring er relativt flatt med en etablert dreneringsgrøft for overvann. Taket er en flat trekonstruksjon tekket med asfaltbasert takpapp, hvor det mangler inspeksjonsmulighet. Boligen har ytterdører i tre uten datomerking og vinduer med isolerglass fra byggeåret. Utvendige konstruksjoner består av tre terrasser i trekonstruksjon, hvorav takterrassen har en rekkverkshøyde på ca. 1,01 meter og et tettesjikt fra byggeåret.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,51 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En carport med elbillader og utebod.

Utebod

Byggeår 2014

Enkel beskrivelse

Utebod i forbindelse med car port i enkel trekonstruksjon.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

98 m²	92 m²	6 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Rekkehus (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	46 m²	3 m²	-	**49 m²**	-
2. etasje	46 m²	-	-	**46 m²**	-
Sum Rekkehus	**92 m²**	**3 m²**	**-**	**95 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Tre soverom, Bod, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**3 m²**	**-**	**3 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om utførte håndverkstjenester de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Rekkehus

Byggeår 2014

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

Ja

> **2026 · Nye spottere i 1 etasje, ny stikkontakt på begge bad.**
> Skriftlig dokumentasjon foreligger.
>
> **2025 · Rørlegger Innstallerte sirkulasjonspumpe i skapet nede.**
> Skriftlig dokumentasjon foreligger.
>
> **2023 · Rørlegger byttet innmat i begge toaletter.**
> Skriftlig dokumentasjon foreligger.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Skogblomstveien 59, 1470 Lørenskog**
Matrikkel: **gnr. 106, bnr. 232**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Simen Gulbrandsen og Vilde Dahl**

Kunde: **Simen Gulbrandsen og Vilde Dahl**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **27.07.2026**

Rapportdato: **31.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

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

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

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

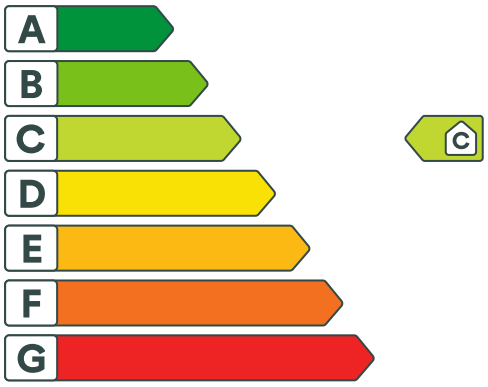
Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse	
Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325872**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300407163**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **232**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,60 kWh/m²	**15 405 kWh**



Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Deres ref.: Meglerbrev Vår ref.: 7343-1-232 Dato: 07.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sprinten Utomhussameie
Organisasjonsnr:	914890276
Seksjonseier:	Gulbrandsen, Simen
Medeier:	Dahl, Vilde Kristine Valding
Leilighetsnummer:	232
Adresse:	Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	
Gnr.	106
Bnr.	232

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 531,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	796,00	
Bygningsforsikring	194,00	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

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/Roar Råken, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7343

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Margaretalia barnehage.

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.

Om årsmøtet 2026

Styret informerte i beboerne 24.april 2026 om at årsmøtet i sameiet avholdes **tirsdag 26. mai kl. 18:00**.

Årsmøtet blir gjennomført som et hybridmøte, med fysisk møte for gjennomgang og belysning av sakene, og digital avstemming via Vibbo. Fysisk møte gjennomføres i Margaretalia barnehage.

Seksjonseiere som ønsket å få en sak behandlet på årsmøtet fikk frist innen 6.mai til å oversende sine forslag. Totalt mottok styret to innkomne forslag, hvor begge et å finne i sakslisten.

Vi gjør også oppmerksom på at hele styret er på valg. Beboere som ønsker å stille til styreverv, eller foreslå kandidater, oppfordres til å ta kontakt med styret innen 26.mai.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Innkommet forslag: Tilstand og oppgradering av varmesentral/rørsentral

6. Innkommet forslag: Tilstand og isolasjon av varmtvannsrør i utendørs kummer

7. Finansieringsmodell for utbedring av fukt i carport

8. Ny avtale for TV og bredbånd

9. Fastsettelse av honorarer

10. Valg av tillitsvalgte

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

Atle Rolstadaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Halse og Miriam Abouhaider Andskog 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7343 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7343_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
3. Styrets årsrapport.pdf

Sak 5

Innkommet forslag: Tilstand og oppgradering av varmesentral/rørsentral

Forslag fremmet av:
Morteza Landari, Skogblomstveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vurdering av tiltak for å redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til avleiringer i rørsentral og felles røranlegg.

Flere boligeiere i Sprinten – særlig i Skogblomstveien 31, 35, 39, 43, 49, 51, 55 og 59 – har over lengre tid rapportert om utfordringer med manglende varme i boligene i kalde perioder. Undersøkelser og tekniske befaringer har indikert at enkelte utfordringer kan ha sammenheng med tekniske svakheter og manglende komponenter i sameiets røranlegg og rørsentral.

Det er blant annet observert mørkebrun misfarging i vannet i glassene over radiator-sensorene i baderomsskapene, noe som etter det jeg har fått opplyst kan være tegn på avleiringer i anlegget.

Funn fra tekniske befaringer

- Manglende filter i varmeanlegget, som kan føre til oppsamling av smuss og økt risiko for tette ventiler og slitasje på komponenter
- Ekspansjonskar uten serviceventil, noe som medfører at hele anlegget må tappes ved service og vedlikehold
- Manglende vakuumutskiller/luftutskiller, som kan føre til luft i systemet og økt risiko for korrosjon
- Galvaniserte ståldeler i drikkevannsanlegget, som over tid kan være utsatt for rust og slitasje

Forslag til vurdering

Etter mitt syn bør sameierne få anledning til å vurdere om det er ønskelig å se nærmere på mulige forbedringer i eksisterende røranlegg, herunder:

- Tiltak for filtrering og håndtering av avleiringer
- Utskifting av ekspansjonskar for å sikre stabil drift og tilfredsstillende trykkforhold i anlegget

Basert på innhentede faglige vurderinger kan slike tiltak bidra til å redusere risikoen for fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. Basert på innhentet tilbud for utskifting av ekspansjonskar og installasjon av filter, er kostnadsnivået estimert til ca. kr 70 000.

Det vil naturligvis være mulig for styret å innhente alternative tilbud dersom sameiet ønsker å gå videre med vurdering av slike tiltak. Jeg ser dette som en ordinær vedlikeholds- og utviklingssak for sameiet, med fokus på langsiktige løsninger og god forvaltning av fellesanleggene.

På denne bakgrunn ønsker jeg at saken tas opp til behandling på årsmøtet, slik at sameierne gis anledning til å diskutere og ta stilling til eventuell videre oppfølging.

Styrets innstilling

Styret henviser til informasjon gitt i styrets årsrapport, og støtter beboer sin forståelse om at saken ligger innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er samtidig viktig å poengtere følgende knyttet til beboers innspill i saken:

- Det er ingen mangler på anlegget som ligger utenfor krav
- Det ble ikke oppdaget avleiring i systemet, kun magnetittpartikler
- Varmeanlegget er et lukket system, så vannprøver kan tas enten hos en beboer eller direkte fra varmesentralen for å sjekke vannkvaliteten
- Misfarging av vann fra anlegget er helt normalt når det ikke er kjemi eller filter i anlegg
- Problemer med returledningen var ikke avleiringer, men at anlegget i teknisk rom var trykkløst da de testet retur
- Anlegget leverer kun varmt vann til hver bolig, men romregulering i den enkelte bolig styres ikke fra selve anlegget

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering og ber påtroppende styre om å følge opp videre vedlikehold av varmesentralen/rørsentralen som en del av styrets ordinære forvaltningsansvar.

Sak 6

Innkommet forslag: Tilstand og isolasjon av varmtvannsrør i utendørs kummer

Forslag fremmet av:
Morteza Landari, Skogblomstveien 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til tidligere behandling av sak vedrørende isolasjon av varmtvannsrør i utendørs kummer i sameiet. Saken ble opprinnelig tatt opp i perioden jeg var styreleder, og ble senere presentert på ekstraordinært årsmøte i desember 2025.

Bakgrunnen er arbeid bestilt og gjennomført av tidligere styre i november/desember 2023, hvor det ble benyttet kr 214 936 til befaring og isolasjonstiltak. Formålet var å redusere varmetap og tilhørende kostnader knyttet til varmtvannsanlegget.

På bakgrunn av foreliggende opplysninger og innhentede faglige vurderinger, er det forhold som gir grunn til å stille spørsmål ved både utførelsen av arbeidet og styrets oppfølging av tiltaket. Dette gjelder særlig:

- Valg av isolasjonsløsning som ikke synes å være egnet for utendørs kummer i norsk klima
- Manglende dokumentert effekt i form av reduserte varmtvannskostnader
- Manglende eller utilstrekkelig oppfølging innenfor reklamasjons- og garantiperioden
- Et kostnadsnivå som fremstår uforholdsmessig sett opp mot alternative løsninger i markedet

Saken ble behandlet av nåværende styre i mars 2026 og ansett avsluttet på bakgrunn av leverandørens avslag på reklamasjonen. Det kan etter mitt syn være hensiktsmessig å foreta en nærmere vurdering av saken opp mot styrets forvaltningsplikt etter eierseksjonsloven § 57, herunder kravene til forsvarlig drift, vedlikehold og ivaretakelse av sameiets økonomiske interesser.

Videre kan det reises spørsmål om det foreligger et mulig erstatningsgrunnlag, jf. alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, dersom:

- Det er utvist uaktsomhet ved valg av løsning eller leverandør
- Arbeidet ikke er fagmessig utført eller i samsvar med kontrakt
- Reklamasjonsrettigheter ikke er tilstrekkelig ivaretatt

Det kan også være aktuelt å vurdere om vilkårene for mangelskrav etter håndverkertjenesteloven er oppfylt, herunder om leveransen avviker fra det som må anses som fagmessig utførelse og forventet standard.På denne bakgrunn fremstår det som utilstrekkelig å avslutte saken utelukkende på grunnlag av avslag på reklamasjon, uten en bredere vurdering av faktiske og rettslige forhold.

På denne bakgrunn ber jeg styret om å:

1. Sørge for at saken settes på agendaen for ordinært årsmøte 2026 slik at sameierne gis anledning til å ta stilling til eventuelle tiltak.
2. Innhente en uavhengig faglig vurdering av utført arbeid, herunder egnetheten av valgt isolasjonsløsning, samt gjennomgå mottatte tilbud og tidligere innhentet vurdering fra Glava (2025).
3. Foreta en rettslig vurdering av mulige krav overfor leverandør og eventuelt tidligere beslutningsgrunnlag
4. Vurdere alternative tiltak for å redusere varmetap, basert på oppdatert teknisk grunnlag

Styrets innstilling

I 2022 ble det gjennomført isolasjonsarbeid på varmtvannsrør i utendørs kummer med formål å redusere varmetap og energikostnader. I etterkant ble det reist spørsmål ved tiltakets effekt, og det tidligere styret fremmet reklamasjon overfor leverandør. Nåværende styre har fulgt opp saken videre og mottatt leverandørens svar, hvor reklamasjonen er avvist med henvisning til blant annet tidsforhold, kontraktsgrunnlag og manglende dokumentasjon på avvik fra avtalt leveranse.

Styret har vurdert saken på bakgrunn av dette, og anser den som tilstrekkelig fulgt opp innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for videre oppfølging i form av krav mot leverandør.

Fullstendig avslag mottatt fra GK Norge er vedlagt saken.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å følge opp avslaget på reklamasjon ovenfor GK Norge, herunder foreta en uavhengig faglig vurdering av arbeidet og en rettslig vurdering over mulige krav mot leverandør.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar å avslutte videre reklamasjonssak ovenfor GK Norge. Videre vedlikehold av isolasjon på varmtvannsrør ligger innenfor styrets ordinære forvaltningsansvar.

Vedlegg

4. Vedlegg sak 6 - Svar på reklamasjon GK Norge.pdf

Sak 7

Finansieringsmodell for utbedring av fukt i carport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status p.t. er at styret i 2025/2026 har innhentet nye tilbud for utbedring av fuktskader i carport, samt ytret ønske om en konkretisering av tidligere innhentede tilbud. Dette for å få et godt grunnlag for en avgjørelse ved neste årsmøte. Per nå er det innhentet tre tilbud. Det er 11 boder som har blitt meldt inn med fuktskader og disse har mest sannsynlig oppstått pga svakheter i konstruksjonen og utførelsen. Disse skadene bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse av eksisterende konstruksjoner som bæring med mer.

I lys av styrets vedlikeholdsansvar har styret vedtatt at en utbedring må gjennomføres, men ønsker at sameiet vedtar finansieringsmodell på årsmøtet.

Finansieringsmodeller

Basert på innhentet tilbud ligger prisen for utbedringen på ca. kr 250 000,-. Da dette er en relativt høy kostnad, ønsker styret at årsmøtet vedtar valg av finansieringsmodell for utbedringen.

Alternativ 1: Engangsbetaling fra den enkelte beboer

Den enkelte beboer faktureres en engangskostnad for utbedringen. Totalkostnaden på kr 250 000 fordeles likt på våre 28 boliger, noe som tilsvarer en sum på ca. kr 9 000,-. Fakturering vil gjennomføres over felleskostnadene i juli.

Alternativ 2: Ta opp lån fra OBOS Banken

Sameiet tar opp et treårig lån gjennom OBOS Banken med en nominell rente på 7,30 % og en effektiv rente på kr 8,56%. Renteberegning gjennomføres etterskuddsvis og vil gi en økt totalkostnad på kr 30 078,-. I tillegg kommer et gebyr på kr 3 800,-. Totalkostnad inkl. renter og gebyrer utgjør kr 281 878,-, som fordelt på 28 boliger gir en totalkostnad på ca. kr 10 000. Lånet nedbetales månedlig. Se informasjon om nedbetalingsplan vedlagt.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at inndekning av kostnad for utbedring av carport faktureres den enkelte beboer som en engangskostnad over felleskostnadene.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at inndekning av kostnad for utbedring av carport gjøres gjennom å ta opp et treårig lån gjennom OBOS Banken. Kostnad for nedbetaling av lånet faktureres den enkelte beboer over felleskostnadene iht forespeilet nedbetalingsplan.

Vedlegg

5. Vedlegg sak 7 - Pristilbud på lån.pdf
6. Vedlegg sak 7 - Nedbetalingsplan 3 år.pdf

Sak 8

Ny avtale for TV og bredbånd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende avtale med Telenor (Komplett 50) utløper i juni 2026. Styret har i den forbindelse gjennomført en markedsprosess og innhentet tilbud fra flere leverandører. (Telenor, Altibox, NextGenTel og GlobalConnect). Etter gjennomgang av tilbudene vurderer styret at to alternativer fremstår som de mest relevante:

- Telenor – Samlet løsning for TV og bredbånd
- GlobalConnect – Bredbånd til alle, med valgfri TV

Saken legges frem for årsmøtet slik at sameierne kan ta stilling til valg av modell for ny avtale.

Alternativ 1 – Telenor Frihet M (samlet løsning)

Alle beboere betaler for en felles pakke som inkluderer både internett og TV.

- Pris: kr 529 per måned per boenhet
- Inkluderer TV og bredbånd i samme pakke
- Fleksibelt poengsystem for tilpasning av innhold
- Enkel løsning med én samlet avtale for alle

Alternativ 2 – GlobalConnect (separert løsning)

Alle beboere betaler for internett, mens hver beboer selv velger om de ønsker TV-tjenester.

- Pris bredbånd: ca. kr 229 per måned per boenhet

- Bredbånd: 1000/1000 Mbps til alle
- TV: valgfritt tillegg for den enkelte beboer
- Eksempel TV: Fra kr 269 per måned

Styrets innstilling

Styret vurderer at de to alternativene representerer ulike modeller:

- En fellesløsning hvor alle har samme tilbud
- En fleksibel løsning hvor den enkelte beboer velger selv

Styret legger til grunn at begge alternativene er teknisk gode og konkurransedyktige, men med ulike fordeler knyttet til fleksibilitet og forutsigbarhet. Valg av løsning vil påvirke både kostnadsstruktur og valgfrihet for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at sameiet skal inngå ny avtale med Telenor basert på Frihet M

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at sameiet skal inngå ny avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd, med valgfri TV-løsning for den enkelte beboer

Vedlegg

7. Vedlegg sak 8 - Telenor Frihet M.pdf

8. Vedlegg sak 8 - GlobalConnect.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det sittende styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte i desember 2025, etter at daværende styre trakk seg. Som følge av dette er alle styreverv på valg i ordinært årsmøte 2026.

Dette gjelder:

- Styreleder
- Styremedlemmer
- Varamedlemmer

Styreleder og styremedlem(mer) velges for to år, mens varamedlem velges for ett år.

Videre prosess

Det åpnes for å fremme benkeforslag i forbindelse med den stedlige delen av årsmøtet. Endelig kandidatliste fastsettes etter dette, før avstemming gjennomføres. I tråd med gjennomføring som hybridmøte vil selve avstemmingen skje digitalt via Vibbo i etterkant av det fysiske møtet.

Innstilling

Kandidater til verv blir publisert etter fysisk beboermøte mandag 26.mai.

Roller og kandidater

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

- Foreslå i beboermøte .
- Kandidat 1

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

- Foreslå i beboermøte .
- Foreslås i beboermøte .
- Kandidat 2

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

- Foreslå i beboermøte .
- Foreslås i beboermøte .
- Kandidat 2

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret tiltrådte i desember 2025 og har i perioden arbeidet med å etablere et godt grunnlag for videre drift, sikre oversikt over pågående saker, samt styrke oppfølging av sameiets tekniske og økonomiske forhold.

Etablering og struktur

Ved oppstart gjennomførte styret en gjennomgang av pågående saker, styrets arbeidsform og møtestruktur. Det ble besluttet å gjennomføre regelmessige styremøter med tilhørende protokollpublisering, samt å etablere et årshjul for sameiet. Arbeidet med årshjul er gjennomført og lagt til grunn for videre planlegging.

Økonomi og leverandører

Styret har prioritert å få oversikt over sameiets økonomi og gjennomgå budsjett for 2026. Det er gjennomført en gjennomgang av eksisterende leverandører og avtaler med sikte på å identifisere muligheter for kostnadsreduksjon og bedre betingelser.

Det er igangsatt arbeid med å:

- Vurdere leverandørsavtaler, herunder TV-/bredbåndsavtaler
- Kartlegge leverandørstruktur
- Vurdere reforhandling av utvalgte avtaler

Styret har samtidig hatt særskilt fokus på kostnadsutviklingen i sameiet og arbeidet med å sikre en mer nøktern og bærekraftig økonomisk drift. Det er lagt vekt på at kostnader i større grad skal knyttes til nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak, og at øvrige tiltak og prosjekter vurderes opp mot dokumentert behov, effekt og prioritering.

Videre har styret hatt fokus på å redusere bruk av eksterne konsulenter og engangskostnader, og i større grad basere beslutninger på eksisterende dokumentasjon og løpende forvaltning. Dette arbeidet vil videreføres med mål om å sikre god kostnadskontroll og forutsigbar utvikling i sameiets økonomi.

Oppfølging av tekniske og pågående saker

Styret har fulgt opp flere tekniske og vedlikeholdsrelaterte saker som ble overtatt fra tidligere styre. I tillegg til arbeidet med løpende oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet, herunder ventilasjon og ladeanlegg, har styret jobbet med følgende saker:

Isolasjon i kummer / reklamasjon

I 2023 ble det gjennomført isolasjonsarbeid på varmtvannsrør i utendørs kummer med formål å redusere varmetap og energikostnader. I etterkant ble det reist spørsmål ved tiltakets effekt, og det tidligere styret fremmet reklamasjon overfor leverandør. Nåværende styre har fulgt opp saken videre og mottatt leverandørens svar, hvor reklamasjonen er avvist med henvisning til blant annet tidsforhold, kontraktsgrunnlag og manglende dokumentasjon på avvik fra avtalt leveranse.

Styret har vurdert saken på bakgrunn av dette, og anser den som tilstrekkelig fulgt opp innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for videre oppfølging i form av krav mot leverandør. Saken anses med dette som avsluttet.

Varmeanlegg og rørsentral

På ekstraordinært årsmøte 18.november ble forslaget om å gå videre med en eventuell utbedring stemt ned. Dette mente beboerne at styret ikke skulle følge opp videre. Vi har tatt opp saken til behandling, og basert på informasjonen gitt i forbindelse med ekstraordinært årsmøte viste vannprøvene normale verdier og at alt var i henhold til formelle krav da rørsentralen ble bygget. Basert på tilgjengelig informasjon, og at ekstraordinært årsmøte stemte med saken om videre prosess, valgte styret å avslutte.

I mai ble styret opplyst om ny informasjon i saken, da under utskiftning av vannmålere fra Techem. Det ble oppdaget skitt/møkk i rørsystemene, misfarget vann og utfordringer med varmtvannsretur i forbindelse med montering hos enkelte beboere. Styret valgte derfor å løfte saken på nytt i kommende styremøte. Styret hentet inn tilbakemeldinger fra Techem, samt tidligere servicerapporter, hvor det i siste servicerapport fra oktober 2025 kommer frem at både gulvvarme/radiatorer og tappevann har en god tilstandsgrad på nivå 1, som betyr «svake symptomer» med «små konsekvenser».

Styret legger til grunn at forhold knyttet til drift, vedlikehold og teknisk oppfølging av varmeanlegget i utgangspunktet faller innenfor styrets forvaltningsansvar. Anlegget bør følges opp gjennom ordinær drift og service, og det er etter styrets vurdering ikke dokumentert forhold som tilsier behov for større tiltak utover dette på nåværende tidspunkt.

På bakgrunn av dette har ikke styret valgt å løfte saken til årsmøtet, men anbefaler påtroppende styre å følge opp med GK Norge inn mot ny planlagt service i oktober 2026.

Fuktproblematikk i carport

Dokumentasjon og tilbud fra tidligere styre er gjennomgått, og nytt tilbud på utbedring er innhentet som grunnlag for videre vurdering. Det er behov for utbedring av fuktproblematikken i carporten, og styret vil fremme en egen sak til årsmøtet 2026.

Årshjul og beboeroppfølging

Styret har fulgt opp vedtak fra tidligere årsmøte om:

- Etablering av årshjul
- Gjennomføring av kvartalsvise beboermøter

Det er lagt til rette for mer strukturert planlegging og kommunikasjon med beboerne fremover.

Styrets vurdering

Styret vurderer at det i perioden er etablert et godt grunnlag for videre drift, med særlig fokus på:

- Bedre oversikt over økonomi og leverandører
- Styrket kostnadskontroll og bevisst prioritering av tiltak
- Strukturert oppfølging av tekniske forhold

Styret vil fremover fortsette arbeidet med å sikre kostnadseffektiv drift, god oppfølging av leverandører og langsiktig forvaltning av sameiets fellesanlegg.

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914890276, KLIENTNR. 7343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	968 734	898 590	969 000	1 034 000
Andre inntekter	3	114 411	94 948	85 500	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 083 145**	**993 538**	**1 054 500**	**1 049 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-29 556	-29 556	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 855	-6 471	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-48 655	-46 433	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar		-42 190	-21 676	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-115 055	-178 534	-110 000	-100 000
Forsikringer		-131 170	-122 080	-131 000	-147 000
Kommunale avgifter	8	-279 140	-240 968	-277 150	-305 000
Energi/fyring	9	-122 295	-99 504	-101 500	-103 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 333	-158 589	-183 000	-188 000
Andre driftskostnader	10	-139 868	-158 148	-146 700	-170 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 142 757**	**-1 107 600**	**-1 069 490**	**-1 136 040**
DRIFTSRESULTAT		**-59 612**	**-114 062**	**-14 990**	**-87 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 407	3 569	0	2 000
Finanskostnader	12	-127	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 280**	**3 569**	**0**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-58 332**	**-110 493**	**-14 990**	**-85 040**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-58 332	-110 493		

SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 914890276, KLIENTNR. 7343

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	29 556	59 112
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 556**	**59 112**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 513	284
Forskuddsbetalte kostnader		53 936	43 707
Andre kortsiktige fordringer		0	51 232
Driftskonto OBOS-banken		277 156	388 053
Sparekonto OBOS-banken		30	29
SUM OMLØPSMIDLER		**343 635**	**483 305**
SUM EIENDELER		**373 191**	**542 417**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		240 274	298 606
SUM EGENKAPITAL		**240 274**	**298 606**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 003	25 602
Leverandørgjeld		79 458	137 986
Energiavregning	14	7 456	80 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 916**	**243 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**373 191**	**542 417**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 17.03.2026
Styret i Sprinten Utomhussameie

Stian Jødahl | Ole Nicolai Enger Munthe-Kaas | Atle Rolstadaas

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

Strøm elbil	107 350
Felleskostnader	633 360
Bygningsforsikring	71 952
TV	112 896
Internett	43 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**968 734**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Rens av ventilasjon og filter	73 849
El bil avregning	40 562
SUM ANDRE INNTEKTER	**114 411**

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 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 855
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 855**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 649
Drift/vedlikehold VVS	-15 986
Drift/vedlikehold elektro	-4 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 268
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 688
Kostnader dugnader	-248
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-115 055**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-279 140
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-279 140**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-119 469
Andre fyringskostnader	-2 826

SUM ENERGI / FYRING		**-122 295**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 855
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 738
Vaktmestertjenester	-74 414
Andre driftskostnader	-2 757
Andre kontorkostnader	-2 149
Telefon, annet	-4 532
Kontingenter	-40 585
Bank- og kortgebyr	-2 837
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-139 868**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
Andre renteinntekter	86
SUM FINANSINNTEKTER	**1 407**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	**-127**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	295 560	
Avskrevet tidligere	-236 448	
Avskrevet i år	-29 556	
		-29 556
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-29 556**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-29 556**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-484 344
SUM INNTEKTER	**-484 344**

KOSTNADER

Techem	21 142
Fjernvarme	455 746
SUM KOSTNADER	**476 888**

SUM ENERGIAVREGNING	**-7 456**

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.

Shape the future with confidence

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

Til årsmøtet i Sprinten Utomhussameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sprinten Utomhussameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: HMR3N-5K2N8-VUTD8-VJLQ6-JSBHH-A12YK

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HMR3N-5K2N8-VUTD8-VJLQ6-JSBHH-A12YK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Styrets årsrapport

Styret tiltrådte i desember 2025 og har i perioden arbeidet med å etablere et godt grunnlag for videre drift, sikre oversikt over pågående saker, samt styrke oppfølging av sameiets tekniske og økonomiske forhold.

Etablering og struktur

Ved oppstart gjennomførte styret en gjennomgang av pågående saker, styrets arbeidsform og møtestruktur. Det ble besluttet å gjennomføre regelmessige styremøter med tilhørende protokollpublisering, samt å etablere et årshjul for sameiet. Arbeidet med årshjul er gjennomført og lagt til grunn for videre planlegging.

Økonomi og leverandører

Styret har prioritert å få oversikt over sameiets økonomi og gjennomgå budsjett for 2026. Det er gjennomført en gjennomgang av eksisterende leverandører og avtaler med sikte på å identifisere muligheter for kostnadsreduksjon og bedre betingelser.

Det er igangsatt arbeid med å:

- Vurdere leverandørsavtaler, herunder TV-/bredbåndsavtaler
- Kartlegge leverandørstruktur
- Vurdere reforhandling av utvalgte avtaler

Styret har samtidig hatt særskilt fokus på kostnadsutviklingen i sameiet og arbeidet med å sikre en mer nøktern og bærekraftig økonomisk drift. Det er lagt vekt på at kostnader i større grad skal knyttes til nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak, og at øvrige tiltak og prosjekter vurderes opp mot dokumentert behov, effekt og prioritering.

Videre har styret hatt fokus på å redusere bruk av eksterne konsulenter og engangskostnader, og i større grad basere beslutninger på eksisterende dokumentasjon og løpende forvaltning. Dette arbeidet vil videreføres med mål om å sikre god kostnadskontroll og forutsigbar utvikling i sameiets økonomi.

Oppfølging av tekniske og pågående saker

Styret har fulgt opp flere tekniske og vedlikeholdsrelaterte saker som ble overtatt fra tidligere styre. I tillegg til arbeidet med løpende oppfølging av tekniske installasjoner i sameiet, herunder ventilasjon og ladeanlegg, har styret jobbet med følgende saker:

Isolasjon i kummer / reklamasjon

I 2023 ble det gjennomført isolasjonsarbeid på varmtvannsrør i utendørs kummer med formål å redusere varmetap og energikostnader. I etterkant ble det reist spørsmål ved tiltakets effekt, og det tidligere styret fremmet reklamasjon overfor leverandør. Nåværende styre har fulgt opp saken videre og mottatt leverandørens svar, hvor reklamasjonen er avvist med henvisning til blant annet tidsforhold, kontraktsgrunnlag og manglende dokumentasjon på avvik fra avtalt leveranse.

Styret har vurdert saken på bakgrunn av dette, og anser den som tilstrekkelig fulgt opp innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for videre oppfølging i form av krav mot leverandør. Saken anses med dette som avsluttet.

Varmeanlegg og rørsentral

På ekstraordinært årsmøte 18.november ble forslaget om å gå videre med en eventuell utbedring stemt ned. Dette mente beboerne at styret ikke skulle følge opp videre. Vi har tatt opp saken til behandling, og basert på informasjonen gitt i forbindelse med ekstraordinært årsmøte viste vannprøvene normale verdier og at alt var i henhold til formelle krav da rørsentralen ble bygget. Basert på tilgjengelig informasjon, og at ekstraordinært årsmøte stemte med saken om videre prosess, valgte styret å avslutte.

I mai ble styret opplyst om ny informasjon i saken, da under utskiftning av vannmålere fra Techem. Det ble oppdaget skitt/møkk i rørsystemene, misfarget vann og utfordringer med varmtvannsretur i forbindelse med montering hos enkelte beboere. Styret valgte derfor å løfte saken på nytt i kommende styremøte. Styret hentet inn tilbakemeldinger fra Techem, samt tidligere servicerapporter, hvor det i siste servicerapport fra oktober 2025 kommer frem at både gulvvarme/radiatorer og tappevann har en god tilstandsgrad på nivå 1, som betyr «svake symptomer» med «små konsekvenser».

Styret legger til grunn at forhold knyttet til drift, vedlikehold og teknisk oppfølging av varmeanlegget i utgangspunktet faller innenfor styrets forvaltningsansvar. Anlegget bør følges opp gjennom ordinær drift og service, og det er etter styrets vurdering ikke dokumentert forhold som tilsier behov for større tiltak utover dette på nåværende tidspunkt.

På bakgrunn av dette har ikke styret valgt å løfte saken til årsmøtet, men anbefaler påtroppende styre å følge opp med GK Norge inn mot ny planlagt service i oktober 2026.

Fuktproblematikk i carport

Dokumentasjon og tilbud fra tidligere styre er gjennomgått, og nytt tilbud på utbedring er innhentet som grunnlag for videre vurdering. Det er behov for utbedring av fuktproblematikken i carporten, og styret vil fremme en egen sak til årsmøtet 2026.

Årshjul og beboeroppfølging

Styret har fulgt opp vedtak fra tidligere årsmøte om:

- Etablering av årshjul
- Gjennomføring av kvartalsvise beboermøter

Det er lagt til rette for mer strukturert planlegging og kommunikasjon med beboerne fremover.

Styrets vurdering

Styret vurderer at det i perioden er etablert et godt grunnlag for videre drift, med særlig fokus på:

- Bedre oversikt over økonomi og leverandører
- Styrket kostnadskontroll og bevisst prioritering av tiltak
- Strukturert oppfølging av tekniske forhold

Styret vil fremover fortsette arbeidet med å sikre kostnadseffektiv drift, god oppfølging av leverandører og langsiktig forvaltning av sameiets fellesanlegg.

Lørenskog, 12.mai 2026

Stian Jødahl (sign.)	Ole Nicolai Munthe-Kaas (sign.)	Atle Rolstadaas (sign.)
Styreleder	*Styremedlem*	*Styremedlem*

Sprinten Utomhussameie

Kun sendt per e-post til: sprinten@styrerommet.no

Oslo

27. februar 2026

SVAR PÅ FORMELL REKLAMASJON – ISOLASJONSARBEID UTFØRT AV GK INNEKLIMA AS I DESEMBER 2022

GK Norge AS («**GK**») viser til reklamasjonskravet fremmet av styret i Sprinten Utomhussameie («**Sprinten**») i e-post av 25. november 2025. Etter en gjennomgang av saken avviser GK kravet i sin helhet. Grunnene er som følger.

1 BAKGRUNN OG AVTALEFORHOLD

Korrespondansen viser at Sprinten selv tok initiativ og ba GK om hjelpe med tiltak for å minimere varmetapet, og at det ble holdt befaring med teknisk isolatør før GK ga et prisoverslag. Løsningen som ble tilbudt og akseptert var isolering av rør i kummene med cellegummi, bygging av ramme med styrofoam på vegger/gulv og vintermatte på topp, med uttrykkelig forbehold om at rørstrekk utenfor kummene ikke inngår.

Styret behandlet dette i ekstraordinært årsmøte og besluttet å gå for GK sitt opplegg. E-postkjeden viser at det skjedde et tilbud/aksept prosess og at det ble inngått avtale om et begrenset serviceoppdrag.

På denne bakgrunn var GK sin kontraktsforpliktelse å levere en faglig forsvarlig isoleringsløsning innenfor de gitte fysiske rammene og det avtalte omfanget, ikke

å garantere en bestemt reduksjon i energi- eller varmtvannsforbruk.

Bilag 1 - Korrespondanse

2 REKLAMASJONEN ER FREMSATT FOR SENT

Arbeidet ble ferdigstilt den 23. desember 2022. Den formelle reklamasjonen ble først fremsatt den 25. november 2025 – nærmere tre år etter at arbeidet var avsluttet.

Det følger av alminnelige kontraktsrettslige regler at en reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at mangelen er eller burde ha vært oppdaget. Isolasjonsarbeidet ble utført i fullt synlig omfang i kummene, og eventuelle avvik fra forventet effekt – herunder manglende reduksjon i varmetap eller fuktighet i kummene – måtte ha vært konstaterbare kort tid etter utførelsen, i alle fall etter første vinter. I tillegg fremgår det at det allerede før GK ble involvert var kjent at kummene var uisolerte og skapte betydelig varmetap, og at Sprinten parallelt kjørte en tvist mot utbygger Selvaag.

Det er ingenting i sakens dokumentasjon som antyder at Sprinten ble hindret fra å undersøke eller reklamere tidligere. En reklamasjon fremsatt nesten tre år etter utførelsen er klart for sen, og kravet kan allerede av denne grunn avvises.

3 FORELDELSE AV KRAV

I tillegg til at reklamasjonsfristen er overskredet, er kravet foreldet etter foreldelsesloven § 2, jf. § 3 nr. 2. Den alminnelige foreldelsesfristen er tre år, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt fordringshaveren tidligst kunne ha krevd å få oppfyllelse – i dette tilfellet fra ferdigstillelse av arbeidet i desember 2022. GK har ikke erkjent kravet, og Sprinten har ikke tatt rettslige skritt innen

foreldelsesfristen løp ut i desember 2025. Kravet er dermed foreldet, og kan av denne grunn avvises uavhengig av om reklamasjonen i sin tid ble fremsatt rettidig.

4 SPRINTEN ER IKKE FORBRUKER

Reklamasjonen viser til håndverkertjenesteloven, avhendingsloven og forbrukerkjøpsloven. Sprinten har selv bekreftet i korrespondanse av 11. desember 2025 at det ikke anser seg som forbruker. Disse lovene kommer dermed ikke til anvendelse, og gir ikke selvstendig grunnlag for krav mot GK.

Bilag 2 - Korrespondanse

5 DET FORELIGGER INGEN KONTRAKTSRETTSLIG MANGEL

GKs vurdering er at det uansett ikke foreligger noen mangel ved det utførte arbeidet.

Oppdraget ble bestilt av Sprinten daværende styreleder Stian Ingvaldsen i mai 2022, som et nødvendig tiltak for å redusere varmetapet etter at rørleverandøren i det opprinnelige byggeprosjektet ikke hadde isolert kummene. GK gjennomførte befaring med teknisk isolatør og fremla et konkret tilbud i juni 2022, som spesifiserte løsningen – isolering av rør i kummene med cellegummi, bygging av ramme med styrofoam på vegger og gulv, samt vintermatte på topp. Det ble uttrykkelig presisert at rørstrekk utenfor kummene ikke var inkludert i oppdraget. Sprinten behandlet tilbudet i ekstraordinært årsmøte og aksepterte GKs spesifikasjon.

Cellegummi-produkter var den eneste praktisk gjennomførbare løsningen gitt de stedlige plassforholdene. Det er verdt å merke seg at Sprintens eget sammenligningstilbud innhentet i 2025 – som brukes for å underbygge påstanden om feil materialvalg – selv spesifiserer bruk av cellegummi som materiale. Dette undergraver i seg selv anførselen om at GKs materialvalg var faglig uforsvarlig.

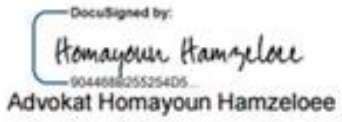
Påstanden om at det ikke har vært «målbar reduksjon» i varmetap eller energikostnader er heller ikke dokumentert med konkrete, etterprøvbare data. Sprinten dokumenterer ingen teknisk feil ved selve utførelsen.

6 PRISFORSKJELL

Sprinten anfører «vesentlig overpris» ved å vise til et tilbud i 2025 på kr 78 750 inkl. mva, mot GKs jobb til ca. 128 800 eks. mva (opprinnelig 115 000 eks. mva, justert for 12% økte materialkostnader). En prisforskjell i seg selv utgjør normalt ikke en mangel når prisen har vært tydelig opplyst, forhandlet og godkjent av styret etter ekstraordinært årsmøte, særlig når oppdraget ble gjennomført under tidspress («haster») og det ikke foreligger opplysninger om at GK utnyttet situasjonen på en illojal måte. Sammenligningstilbudet er dessuten innhentet tre år senere, i et annet marked, og synes å omfatte fjerning av eksisterende isolasjon som GK opprinnelig måtte etablere.

7 AVVISNING AV KRAVET

På bakgrunn av det ovenstående avviser GK reklamasjonskravet i sin helhet. Kravet er fremsatt for sent, foreldet, og det foreligger uansett ikke et tilstrekkelig faktisk eller rettslig grunnlag for å konstatere mangel ved GKs ytelse.



Homayoun Hamzeloee

Konsernadvokat

Pristilbud på lån

Sprinten Utomhussameie
v/Styret
12.05.2026

BESKYTTET

Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Tre grunner til å velge OBOS-banken

1. **Trygt**. Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt**. Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt**. Gode betingelser over tid

Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregara nti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer

Pristilbud på lån

Vi har gleden av å tilby følgende betingelser:

Låneformål	Indikativ pristilbud
Lånebeløp	kr 250 000
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	3
Avdragsfrihet	
Nominell rente	7,30 % per år
Terminforfall	Månedlig
Gebyrer	Termingebyr kr 50. Etableringsgebyr kr 2 000. Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Vi gjør oppmerksom på at pristilbudet er uforpliktende fra bankens side, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttende organer.

Dersom dette pristilbudet er av interesse, oppfordrer vi deg til å søke om lån via vårt lånesøknadsskjema i Styrerommet. Når søknaden er mottatt, behandlet og eventuelt innvilget tar vi kontakt for signering av lånedokumenter.

Vi håper at tilbudet er i overenstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid. Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

Vennlig hilsen
Johanne Aasprong Rosvoll
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

Vedlegg:

Nedbetalingsplan

NEDBETALINGSPLAN

OBOS Banken

LÅNEBELØP	**250 000 kr**	**STARTDATO**	**12.05.2026**
NOMINELL RENTE	**7,30 %**	**FØRSTE FORFALL**	**30.06.2026**
EFFEKTIV RENTE	**8,56 %**	**TERMINLENGDE**	**1 mnd**
NEDBETALINGSTID	**3 år**	**TERMINBELØP**	**7 804 kr**
TERMINOMKOSTNINGER	**50 kr**	**AVDRAGSFRIHET**	**0 terminer**
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	**2 000 kr**	**INNFRIELSESDATO**	**30.05.2029**
RENTEBEREGNING	**Etterskuddsvis**	**LÅNETYPE**	**Annuitet**

	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
Totalsum	kr 281 878	kr 250 000	kr 30 078	kr 3 800	kr 250 000
Dato	**Terminbeløp**	**Avdrag**	**Renter**	**Gebyr**	**Saldo**
2026	**55 528**	**44 381**	**10 797**	**350**	**205 619**
30.06.2026	8 704	6 204	2 450	50	243 796
30.07.2026	7 804	6 291	1 463	50	237 505
30.08.2026	7 804	6 281	1 473	50	231 224
30.09.2026	7 804	6 320	1 434	50	224 904
30.10.2026	7 804	6 405	1 349	50	218 499
30.11.2026	7 804	6 399	1 355	50	212 100
30.12.2026	7 804	6 481	1 273	50	205 619
2027	**93 648**	**80 710**	**12 338**	**600**	**124 909**
30.01.2027	7 804	6 479	1 275	50	199 140
28.02.2027	7 804	6 599	1 155	50	192 541
30.03.2027	7 804	6 599	1 155	50	185 942
30.04.2027	7 804	6 601	1 153	50	179 341
30.05.2027	7 804	6 678	1 076	50	172 663
30.06.2027	7 804	6 683	1 071	50	165 980
30.07.2027	7 804	6 758	996	50	159 222
30.08.2027	7 804	6 767	987	50	152 455
30.09.2027	7 804	6 809	945	50	145 646
30.10.2027	7 804	6 880	874	50	138 766
30.11.2027	7 804	6 894	860	50	131 872
30.12.2027	7 804	6 963	791	50	124 909
2028	**93 648**	**86 797**	**6 251**	**600**	**38 112**
30.01.2028	7 804	6 982	772	50	117 927
29.02.2028	7 804	7 048	706	50	110 879
30.03.2028	7 804	7 091	663	50	103 788
30.04.2028	7 804	7 112	642	50	96 676
30.05.2028	7 804	7 176	578	50	89 500
30.06.2028	7 804	7 201	553	50	82 299

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.07.2028	7 804	7 262	492	50	75 037
30.08.2028	7 804	7 290	464	50	67 747
30.09.2028	7 804	7 335	419	50	60 412
30.10.2028	7 804	7 393	361	50	53 019
30.11.2028	7 804	7 426	328	50	45 593
30.12.2028	7 804	7 481	273	50	38 112
2029	**39 054**	**38 112**	**692**	**250**	
30.01.2029	7 804	7 518	236	50	30 594
28.02.2029	7 804	7 577	177	50	23 017
30.03.2029	7 804	7 616	138	50	15 401
30.04.2029	7 804	7 659	95	50	7 742
30.05.2029	7 838	7 742	46	50	

Protokoll til årsmøte 2026 for SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914890276
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. mai kl. 10:25 til 4. juni kl. 10:25 og møtet ble avholdt 28. mai 2026, Margaretalia barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Atle Rolstadaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Halse og Miriam Abouhaider Andskog er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Innkommet forslag: Tilstand og oppgradering av varmesentral/rørsentral

Fremmet av: Morteza Landari, Skogblomstveien 9

Vurdering av tiltak for å redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til avleiringer i rørsentral og felles røranlegg.

Flere boligeiere i Sprinten – særlig i Skogblomstveien 31, 35, 39, 43, 49, 51, 55 og 59 – har over lengre tid rapportert om utfordringer med manglende varme i boligene i kalde perioder. Undersøkelser og tekniske befaringer har indikert at enkelte utfordringer kan ha sammenheng med tekniske svakheter og manglende komponenter i sameiets røranlegg og rørsentral.

Det er blant annet observert mørkebrun misfarging i vannet i glassene over radiator-sensorene i baderomsskapene, noe som etter det jeg har fått opplyst kan være tegn på avleiringer i anlegget.

Funn fra tekniske befaringer

- Manglende filter i varmeanlegget, som kan føre til oppsamling av smuss og økt risiko for tette ventiler og slitasje på komponenter
- Ekspansjonskar uten serviceventil, noe som medfører at hele anlegget må tappes ved service og vedlikehold
- Manglende vakuumutskiller/luftutskiller, som kan føre til luft i systemet og økt risiko for korrosjon
- Galvaniserte ståldeler i drikkevannsanlegget, som over tid kan være utsatt for rust og slitasje

Forslag til vurdering

Etter mitt syn bør sameierne få anledning til å vurdere om det er ønskelig å se nærmere på mulige forbedringer i eksisterende røranlegg, herunder:

- Tiltak for filtrering og håndtering av avleiringer
- Utskifting av ekspansjonskar for å sikre stabil drift og tilfredsstillende trykkforhold i anlegget

Basert på innhentede faglige vurderinger kan slike tiltak bidra til å redusere risikoen for fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. Basert på innhentet tilbud for utskifting av ekspansjonskar og installasjon av filter, er kostnadsnivået estimert til ca. kr 70 000.

Det vil naturligvis være mulig for styret å innhente alternative tilbud dersom sameiet ønsker å gå videre med vurdering av slike tiltak. Jeg ser dette som en ordinær vedlikeholds- og utviklingssak for sameiet, med fokus på langsiktige løsninger og god forvaltning av fellesanleggene.

På denne bakgrunn ønsker jeg at saken tas opp til behandling på årsmøtet, slik at sameierne gis anledning til å diskutere og ta stilling til eventuell videre oppfølging.

Styrets innstilling
Styret henviser til informasjon gitt i styrets årsrapport, og støtter beboer sin forståelse om at saken ligger innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er samtidig viktig å poengtere følgende knyttet til beboers innspill i saken:

- Det er ingen mangler på anlegget som ligger utenfor krav
- Det ble ikke oppdaget avleiring i systemet, kun magnetittpartikler
- Varmeanlegget er et lukket system, så vannprøver kan tas enten hos en beboer eller direkte fra varmesentralen for å sjekke vannkvaliteten
- Misfarging av vann fra anlegget er helt normalt når det ikke er kjemi eller filter i anlegg
- Problemer med returledningen var ikke avleiringer, men at anlegget i teknisk rom var trykkløst da de testet retur
- Anlegget leverer kun varmt vann til hver bolig, men romregulering i den enkelte bolig styres ikke fra selve anlegget

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar saken til orientering og ber påtroppende styre om å følge opp videre vedlikehold av varmesentralen/rørsentralen som en del av styrets ordinære forvaltningsansvar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkommet forslag: Tilstand og isolasjon av varmtvannsrør i utendørs kummer

Fremmet av: Morteza Landari, Skogblomstveien 9

Jeg viser til tidligere behandling av sak vedrørende isolasjon av varmtvannsrør i utendørs kummer i sameiet. Saken ble opprinnelig tatt opp i perioden jeg var styreleder, og ble senere presentert på ekstraordinært årsmøte i desember 2025.

Bakgrunnen er arbeid bestilt og gjennomført av tidligere styre i november/desember 2023, hvor det ble benyttet kr 214 936 til befaring og isolasjonstiltak. Formålet var å redusere varmetap og tilhørende kostnader knyttet til varmtvannsanlegget.

På bakgrunn av foreliggende opplysninger og innhentede faglige vurderinger, er det forhold som gir grunn til å stille spørsmål ved både utførelsen av arbeidet og styrets oppfølging av tiltaket. Dette gjelder særlig:

- Valg av isolasjonsløsning som ikke synes å være egnet for utendørs kummer i norsk klima
- Manglende dokumentert effekt i form av reduserte varmtvannskostnader
- Manglende eller utilstrekkelig oppfølging innenfor reklamasjons- og garantiperioden

- Et kostnadsnivå som fremstår uforholdsmessig sett opp mot alternative løsninger i markedet

Saken ble behandlet av nåværende styre i mars 2026 og ansett avsluttet på bakgrunn av leverandørens avslag på reklamasjonen. Det kan etter mitt syn være hensiktsmessig å foreta en nærmere vurdering av saken opp mot styrets forvaltningsplikt etter eierseksjonsloven § 57, herunder kravene til forsvarlig drift, vedlikehold og ivaretakelse av sameiets økonomiske interesser.

Videre kan det reises spørsmål om det foreligger et mulig erstatningsgrunnlag, jf. alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, dersom:

- Det er utvist uaktsomhet ved valg av løsning eller leverandør
- Arbeidet ikke er fagmessig utført eller i samsvar med kontrakt
- Reklamasjonsrettigheter ikke er tilstrekkelig ivaretatt

Det kan også være aktuelt å vurdere om vilkårene for mangelskrav etter håndverkertjenesteloven er oppfylt, herunder om leveransen avviker fra det som må anses som fagmessig utførelse og forventet standard.På denne bakgrunn fremstår det som utilstrekkelig å avslutte saken utelukkende på grunnlag av avslag på reklamasjon, uten en bredere vurdering av faktiske og rettslige forhold.

På denne bakgrunn ber jeg styret om å:

1. Sørge for at saken settes på agendaen for ordinært årsmøte 2026 slik at sameierne gis anledning til å ta stilling til eventuelle tiltak.
2. Innhente en uavhengig faglig vurdering av utført arbeid, herunder egnetheten av valgt isolasjonsløsning, samt gjennomgå mottatte tilbud og tidligere innhentet vurdering fra Glava (2025).
3. Foreta en rettslig vurdering av mulige krav overfor leverandør og eventuelt tidligere beslutningsgrunnlag
4. Vurdere alternative tiltak for å redusere varmetap, basert på oppdatert teknisk grunnlag

Styrets innstilling
I 2022 ble det gjennomført isolasjonsarbeid på varmtvannsrør i utendørs kummer med formål å redusere varmetap og energikostnader. I etterkant ble det reist spørsmål ved tiltakets effekt, og det tidligere styret fremmet reklamasjon overfor leverandør. Nåværende styre har fulgt opp saken videre og mottatt leverandørens svar, hvor reklamasjonen er avvist med henvisning til blant annet tidsforhold, kontraktsgrunnlag og manglende dokumentasjon på avvik fra avtalt leveranse.

Styret har vurdert saken på bakgrunn av dette, og anser den som tilstrekkelig fulgt opp innenfor styrets forvaltningsansvar. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for videre oppfølging i form av krav mot leverandør.

Fullstendig avslag mottatt fra GK Norge er vedlagt saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar å følge opp avslaget på reklamasjon ovenfor GK Norge, herunder foreta en uavhengig faglig vurdering av arbeidet og en rettslig vurdering over mulige krav mot leverandør.

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar å avslutte videre reklamasjonssak ovenfor GK Norge. Videre vedlikehold av isolasjon på varmtvannsrør ligger innenfor styrets ordinære forvaltningsansvar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **12**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Finansieringsmodell for utbedring av fukt i carport

Status p.t. er at styret i 2025/2026 har innhentet nye tilbud for utbedring av fuktskader i carport, samt ytret ønske om en konkretisering av tidligere innhentede tilbud. Dette for å få et godt grunnlag for en avgjørelse ved neste årsmøte. Per nå er det innhentet tre tilbud. Det er 11 boder som har blitt meldt inn med fuktskader og disse har mest sannsynlig oppstått pga svakheter i konstruksjonen og utførelsen. Disse skadene bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse av eksisterende konstruksjoner som bæring med mer.

I lys av styrets vedlikeholdsansvar har styret vedtatt at en utbedring må gjennomføres, men ønsker at sameiet vedtar finansieringsmodell på årsmøtet.

Finansieringsmodeller

Basert på innhentet tilbud ligger prisen for utbedringen på ca. kr 250 000,-. Da dette er en relativt høy kostnad, ønsker styret at årsmøtet vedtar valg av finansieringsmodell for utbedringen.

Alternativ 1: Engangsbetaling fra den enkelte beboer

Den enkelte beboer faktureres en engangskostnad for utbedringen. Totalkostnaden på kr 250 000 fordeles likt på våre 28 boliger, noe som tilsvarer en sum på ca. kr 9 000,-. Fakturering vil gjennomføres over felleskostnadene i juli.

Alternativ 2: Ta opp lån fra OBOS Banken

Sameiet tar opp et treårig lån gjennom OBOS Banken med en nominell rente på 7,30 % og en effektiv rente på kr 8,56%. Renteberegning gjennomføres etterskuddsvis og vil gi en økt totalkostnad på kr 30 078,-. I tillegg kommer et gebyr på kr 3 800,-. Totalkostnad inkl. renter og gebyrer utgjør kr 281 878,-, som fordelt på 28 boliger gir en totalkostnad på ca. kr 10 000. Lånet nedbetales månedlig. Se informasjon om nedbetalingsplan vedlagt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at inndekning av kostnad for utbedring av carport faktureres den enkelte beboer som en engangskostnad over felleskostnadene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar at inndekning av kostnad for utbedring av carport gjøres gjennom å ta opp et treårig lån gjennom OBOS Banken. Kostnad for nedbetaling av lånet faktureres den enkelte beboer over felleskostnadene iht forespeilet nedbetalingsplan.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ny avtale for TV og bredbånd

Sameiets nåværende avtale med Telenor (Komplett 50) utløper i juni 2026. Styret har i den forbindelse gjennomført en markedsprosess og innhentet tilbud fra flere leverandører. (Telenor, Altibox, NextGenTel og GlobalConnect). Etter gjennomgang av tilbudene vurderer styret at to alternativer fremstår som de mest relevante:

- Telenor – Samlet løsning for TV og bredbånd
- GlobalConnect – Bredbånd til alle, med valgfri TV

Saken legges frem for årsmøtet slik at sameierne kan ta stilling til valg av modell for ny avtale.

Alternativ 1 – Telenor Frihet M (samlet løsning)

Alle beboere betaler for en felles pakke som inkluderer både internett og TV.

- Pris: kr 529 per måned per boenhet
- Inkluderer TV og bredbånd i samme pakke
- Fleksibelt poengsystem for tilpasning av innhold
- Enkel løsning med én samlet avtale for alle

Alternativ 2 – GlobalConnect (separert løsning)

Alle beboere betaler for internett, mens hver beboer selv velger om de ønsker TV-tjenester.

- Pris bredbånd: ca. kr 229 per måned per boenhet
- Bredbånd: 1000/1000 Mbps til alle
- TV: valgfritt tillegg for den enkelte beboer
- Eksempel TV: Fra kr 269 per måned

Styrets innstilling
Styret vurderer at de to alternativene representerer ulike modeller:

- En fellesløsning hvor alle har samme tilbud
- En fleksibel løsning hvor den enkelte beboer velger selv

Styret legger til grunn at begge alternativene er teknisk gode og konkurransedyktige, men med ulike fordeler knyttet til fleksibilitet og forutsigbarhet. Valg av løsning vil påvirke både kostnadsstruktur og valgfrihet for den enkelte beboer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at sameiet skal inngå ny avtale med Telenor basert på Frihet M

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar at sameiet skal inngå ny avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd, med valgfri TV-løsning for den enkelte beboer

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Det sittende styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte i desember 2025, etter at daværende styre trakk seg. Som følge av dette er alle styreverv på valg i ordinært årsmøte 2026.

Dette gjelder:

- Styreleder
- Styremedlemmer
- Varamedlemmer

Styreleder velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år.

Videre prosess

Det åpnes for å fremme benkeforslag i forbindelse med den stedlige delen av årsmøtet. Endelig kandidatliste fastsettes etter dette, før avstemming gjennomføres. I tråd med gjennomføring som hybridmøte vil selve avstemmingen skje digitalt via Vibbo i etterkant av det fysiske møtet.

Innstilling
Kandidater til verv blir publisert etter fysisk beboermøte mandag 26.mai.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Roar Råken (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roar Råken

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Abouhaider Andskog (9 stemmer)
Arne Hasle (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam Abouhaider Andskog
Arne Hasle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Erik Bråthen (11 stemmer)
Julian Luljad Gjurgli (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Finn Erik Bråthen
Julian Luljad Gjurgli

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LØRENSKOG STASJONSBY DRIFTSFORENING

Organisasjonsnummer: 827288632
Møtet ble avholdt 13. juli kl. 18:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. 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:**
> Mats Jonas Bergendahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Oppløpet Sameie møtte ved Ørnulf Kiær og Elin Åldstedt (116 medlemmer).
Langsiden Sameie møtte ved May Linn Aas (56 medlemmer).
Sameiet Unnarennet møtte ved Øyvind Strand Østrem (50 medlemmer).
Sameiet Tribunen møtte ved Espen Norman Olsen (61 medlemmer).
Silkeføret Boligsameie møtte ved Cristian Rodriguez Rivera (118 medlemmer).

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende medlemmer er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst ett medlem til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ørnulf Kaald Kiær og Cristian Rodriguez Rivera er valgt.

✓ **Vedtatt.**

5. Orienteringssak: Innmelding av Sameiet Tribunen

Styret orienterer om at Sameiet Tribunen (org.nr. 926 186 671), bestående av 61 seksjoner (felt B14), er innlemmet som medlem i foreningen. Driftsforeningens samlede stemmetall er etter dette 613. Simpelt flertall krever 307 stemmer, mens kvalifisert flertall (2/3) krever 409 stemmer.

Forslag til vedtak:
Innmelding er vedtatt

✓ **Vedtatt.**

6. Orienteringssak: Innmelding av Silkeføret Boligsameiet

Styret orienterer om at Silkeføret Boligsameiet (org.nr. 928 586 871), bestående av 118 seksjoner i felt B3 og B5, er innlemmet som medlem i foreningen. Driftsforeningens samlede stemmetall er etter dette 731. Simpelt flertall krever 366 stemmer, mens kvalifisert flertall (2/3) krever 488 stemmer.

Forslag til vedtak:
Innmelding er vedtatt

✓ **Vedtatt.**

7. Godkjenning av vedtekter

Styret foreslår en revisjon av vedtektene for Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Endringene har som hovedformål å tilpasse vedtektene til den faktiske utviklingen av Lørenskog Stasjonsby, tydeliggjøre medlemskap og representasjon, samt oppdatere stemmeregler og foreningens geografiske område.

De viktigste endringene er:

- Medlemmene gis en uttrykkelig rett til å møte på årsmøtet med forslags- og talerett. Samtidig endres stemmereglene slik at stemmeretten utøves samlet av styret i det enkelte boligselskap eller den enkelte huseierforening på vegne av medlemmene.
- Kravet til innkallingsfrist for ordinært årsmøte økes fra minimum 8 dager til minimum 30 dager.
- Reglene for ekstraordinært årsmøte endres slik at krav om møte må fremsettes av minst 20 prosent av medlemmene, i stedet for to medlemmer.
- I tillegg er det gjennomført enkelte språklige og redaksjonelle presiseringer uten vesentlig materiell betydning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de fremlagte vedtektsendringene. Endringene innebærer blant annet en oppdatering av foreningens geografiske virkeområde i tråd med den videre utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby, en tydeliggjøring av medlemskap og representasjon på årsmøtet, samt nye regler for stemmefordeling basert på antall medlemmer i de enkelte boligselskapene. Videre presiseres medlemmenes

rett til å møte på årsmøtet med forslags- og talerett, samtidig som stemmeretten utøves av det representerende styret på vegne av medlemmene. Det er også foretatt enkelte redaksjonelle og språklige oppdateringer

Styret er skeptisk til å åpne for at samtlige medlemmer skal kunne møte på årsmøtet med forslags- og talerett. Bakgrunnen er hensynet til en effektiv og forsvarlig gjennomføring av årsmøtene, særlig etter hvert som foreningen vokser og antallet medlemmer øker. Styret foreslår likevel en slik ordning, men samtidig bestemmelser som gir årsmøtet adgang til å fastsette nærmere regler for møtedeltakelse og møtegjennomføring, samt adgang til å bortvise medlemmer som ikke etterlever disse reglene. Styret mener dette er nødvendig for å ivareta ro, orden og en hensiktsmessig gjennomføring av årsmøtene.

Styret mener at endringene samlet sett gir et mer hensiktsmessig, moderne og tydelig regelverk for foreningens videre drift og utvikling, og anbefaler derfor at vedtektene vedtas slik de foreligger.

Forslag til vedtak:
Vedtekter er godkjente og vedtatt

Vedtatt. Basert på mottatte innspill er saken endret slik at det foreslås to endringer i vedtektsutkastet.

§ 9 endres slik at det nå kun kreves støtte fra 10 prosent av medlemmene for å kreve ekstraordinært årsmøte.

I § 11 femte ledd er det tilføyd et krav om at styret skal orientere årsmøtet om oppdateringer i vedlegg 1 på førstkommende årsmøte.

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.

VEDTEKTER
for
Lørenskog Stasjonsby Driftsforening

Fastsatt på stiftelsesmøte 10.05.2021
og sist endret ved ekstraordinært
årsmøte 13.07.2026

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Lørenskog Stasjonsby Driftsforening (heretter kalt «Foreningen»).

Alle medlemmer i Foreningen har samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstanden mv.

§ 2
Formål

Formålet med Foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder forvaltning og daglig drift av fellesarealer og eiendom.

Foreningen skal også fungere som et felles organ for ivaretakelse av medlemmenes interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Selvaag Bolig ASA, dets datterselskaper og deres rettsetterfølgere (heretter kalt «Utbygger»), eier gnr. 106, bnr. 196 m.fl. i Lørenskog kommune. Eiendommen omfatter adkomstveier, uteoppholdsarealer, lekeplasser samt park-, tur- og skogsområder for delområdene B1 (1–8), B2 til B9 og B14 i utbyggingsområdet «Lørenskog Stasjonsby», som vist i vedlegg 1 (heretter kalt «Lørenskog Stasjonsby Fellesareal»).

Foreningens geografiske område omfatter delområdene B1 (1–8), B2 til B9 og B14, samt arealer som ikke inngår i de enkelte boligselskapenes eiendommer.

§ 4
Fysisk bruk av Lørenskog Stasjonsby Fellesareal mv.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Lørenskog Stasjonsby Fellesareal til det arealet er beregnet for eller vanligvis brukes til, samt til annen bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Lørenskog Stasjonsby Fellesareal må ikke benyttes på en måte som helt eller delvis hindrer andre medlemmer i å benytte arealet. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om bruken av fellesarealet. Den enkelte avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person, hvor medlemmene ikke hefter personlig for foreningens forpliktelser.

§ 6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, samt eiere av boligeiendommer innenfor foreningens geografiske område, jf. § 3.

Seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, samt eiere av boligeiendommer i delfelt og andre boligselskaper som etableres innenfor foreningens geografiske område, har rett og plikt til å være medlemmer av Foreningen.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten, som skal innbetales innen en fastsatt frist.

Kontingenten fastsettes på grunnlag av foreningens utgifter og fordeles mellom medlemmene etter antall boliger og næringsseksjoner (lokaler) i de boligselskapene som til enhver tid er medlemmer av Foreningen.

Kontingenten kan innbetales samlet fra det enkelte eierseksjonssameie, boligselskap eller den enkelte huseierforening på vegne av medlemmene.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres på årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie, boligselskap eller sin huseierforening. Styrene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett på årsmøtet.

Medlemmene har likevel rett til å være til stede på årsmøtet, med forslags- og talerett.

Stemmegivning skjer samlet per representerende styre, med mindre annet er bestemt av årsmøtet. Hvert representerende styre avgir stemmer i samsvar med antall medlemmer som de representerer, jf. vedlegg 1. Vedlegg 1 er bindende for stemmefordeling ved alle avstemninger på årsmøtet.

Årsmøtet kan fastsette nærmere vilkår og begrensninger for den praktiske gjennomføringen av møtet.

Årsmøtet kan etter forutgående varsel bortvise medlemmer som ikke overholder fastsatte vilkår

for møtedeltakelse.

Utbygger representerer fremtidige boligselskaper, men har ikke stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene, gjennom deres respektive styrer, om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 30 dager. Med skriftlig kommunikasjon regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig hvilke saker som skal behandles. Dersom forslag som etter vedtektene krever minst 2/3 flertall, skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget fremgå av innkallingen.

Bortsett fra saker nevnt i neste ledd kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Uavhengig av om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning/årsrapport
- årsregnskap med revisors beretning
- valg av styre og revisor
- budsjett for kommende år og medlemskontingent
- årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes medlemmene, gjennom deres respektive styrer, senest én uke før ordinært årsmøte. Dokumentene kan sendes elektronisk.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 prosent av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 30 dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført, må representanter som til sammen utgjør minst 50 % av stemmegrunnlaget, slik dette følger av vedlegg 1, være til stede gjennom sine respektive styrer.

Stemmer avgis av hvert representerende styre i henhold til antall medlemmer det representerer, jf.

vedlegg 1.

Ved avstemninger beregnes flertallet på grunnlag av de avgitte stemmene.

Med mindre annet følger av vedtektene, treffes vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak som blant annet gjelder:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Lørenskog Stasjonsby Fellesareal som går utover vanlig forvaltning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene vedtaket gjelder:

- at enkelte av medlemmene pålegges plikt til å vedlikeholde deler av Lørenskog Stasjonsby Fellesareal.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte medlemmer eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige medlemmer.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av 3–9 styremedlemmer samt eventuelle varamedlemmer, som velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid er bestemt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om kandidaten ikke oppnår alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styret har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsby Fellesareal, samt øvrige felles anliggender i Foreningen, i samsvar med vedtektene og årsmøtets vedtak.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsette instruks, lønn og arbeidsvilkår, føre tilsyn med deres virksomhet, samt si opp eller avskjedige disse.

Styret skal oppdatere vedlegg 1 etter hvert som nye medlemmer tas opp i Foreningen og orientere årsmøtet om oppdateringene på førstkommende årsmøte.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og iverksette ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal behandles av årsmøtet. Avgjørelser som kan treffes av alminnelig flertall på årsmøtet, kan også treffes av styret, med mindre annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder møtelederens stemme. Det kreves likevel at minst to styremedlemmer stemmer for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Styret representerer Foreningen utad og overfor tredjepart i saker innenfor Foreningens virksomhet.

I saker som gjelder Foreningens rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, forpliktes Foreningen ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13
Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer frem til årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføringen og påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, samt at det er i samsvar med gjeldende lovgivning og vedtektene, og at det, sammenholdt med årsberetningen, gir et riktig uttrykk for Foreningens økonomiske stilling og resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal behandles av de alminnelige domstolene. Medlemmene vedtar Romerike og Glåmdal tingrett som verneting.

§ 15
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette vil antall boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet først være klart når området er ferdig utbygget.

Lørenskog Driftsforening har full faktisk råderett og ansvar for vedlikehold og daglige drift av fellesarealer utomhus etter hvert som anlegg/arealer overtas av foreningen.

Utbygger har kun rett til å gjøre endringer i utearealenes utforming og utstrekning for de arealer som ikke er overlevert til foreningen.

Utbygger har i byggetiden og helt frem til Lørenskog Stasjonsby Fellesareal er overskjøtet til Foreningen, rettslig råderett over Eiendommen.

Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som Utbygger disponerer eksklusivt skal utbygger alene dekke.

Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når Lørenskog Stasjonsby i sin helhet er ferdigstilt.

Eiendommen/e vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn, eller når utbygger finner det formålstjenlig overskjøtes til foreningen eller til boligselskapene/huseierforeningene, jfr §§ 3 og 6, som etableres i Lørenskog Stasjonsby og da ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Lørenskog Stasjonsby Fellesarealsameie”.

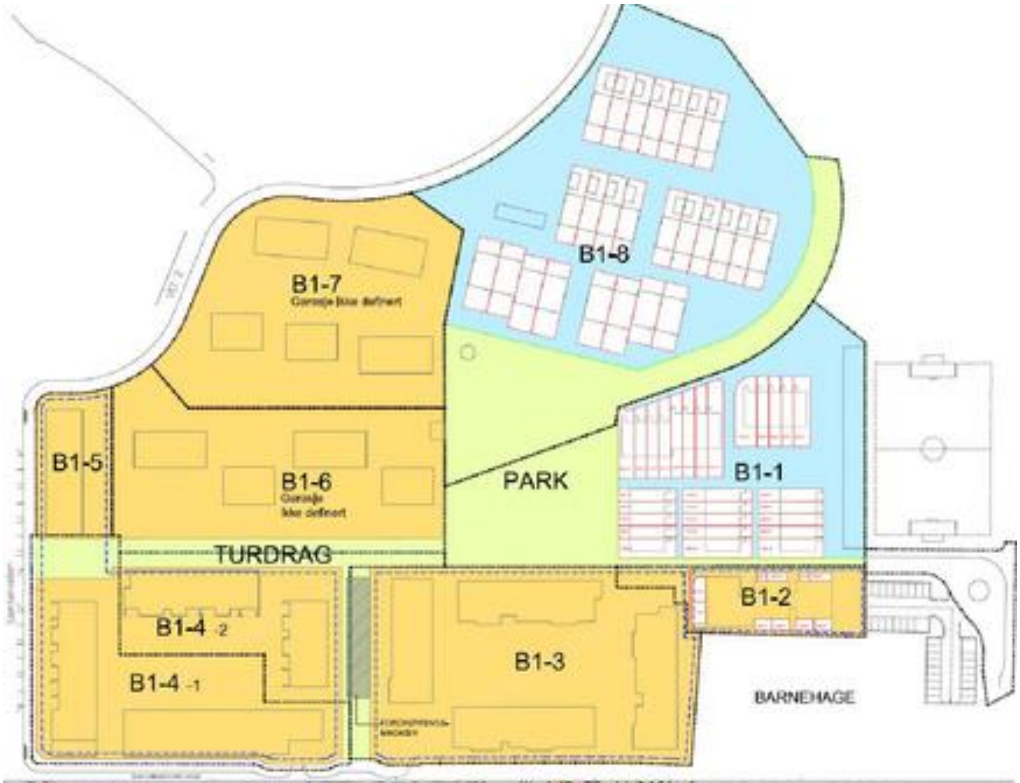
ooOoo

Vedlegg 1 – Foreningens geografiske område

Antall medlemmer, oppdatert av styret ved styrevedtak 29.06.2026.

Boligselskap	org.nr	Antall medlemmer (boliger/seksjoner)	Gnr	Bnr	Felt
Sprinten Utomhussameie	914890276	28			B1-1
Skrensen Sameie	915077129	18	106	234	B1-2
Formtoppen Sameie	915594433	140	106	235	B1-3
Oppløpet Sameie	916803869	116	106	237	B1-4
Sameiet Startskuddet	918375392	56	106	240	B1-5
Langsiden Sameie	919038764	56	106	241	B1-6
Eierseksjonssameiet Blinken	921658400	88	106	243	B1-7
Sameiet Unnarennet	920601596	50	106	244	B1-8
Sameiet Tribunen	926186671	61	106	255	B14
Silkeføret Boligsameie	928586871	118	106	259	B3 og B5
		731			

Felt B1-1 -B1-8


B1-7
B1-8
B1-5
B1-6
PARK
B1-1
TURDRAG
B1-2
B1-4 -2
B1-3
B1-4 -1
BARNEHAGE


FORELØPIG
01.06.2016

FELT B14 , B2, B3, B5




N
B9
B8
B7
B5
B4
B6
B3
B2
Af1
Af3
P1
S1
B11
B12
B10
O1
Skole
B12
Af2

Utskriftsdato: 02.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogblomstveien 59, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Fastledd renovasjon	3 482,50 kr
A-konto vann	1 541,15 kr
A-konto avløp	1 852,72 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-3 674,95 kr
Avløp Etter Måler	4 205,25 kr
Avfallsbrønn/boenhet	1 895,40 kr
A-Konto Avløp	2 013,82 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-4 025,02 kr
Vann Etter Måler	3 839,50 kr
Målerleie	191,00 kr
Målerleie	175,72 kr
A-Konto Vann	1 675,16 kr
Sum	**13 172,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn/boenhet	25%	1	1895.40	1/1	0 %	1 895,40 kr	947,70 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Målerleie	15%	1	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	182,00 kr
A-konto avløp	15%	83	60.44	1/1	0 %	5 016,85 kr	2 508,43 kr
A-konto vann	15%	83	49.99	1/1	0 %	4 149,21 kr	2 074,60 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3831154	1.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	1 915,50 kr
					Sum	**18 738,96 kr**	**9 369,48 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.

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.

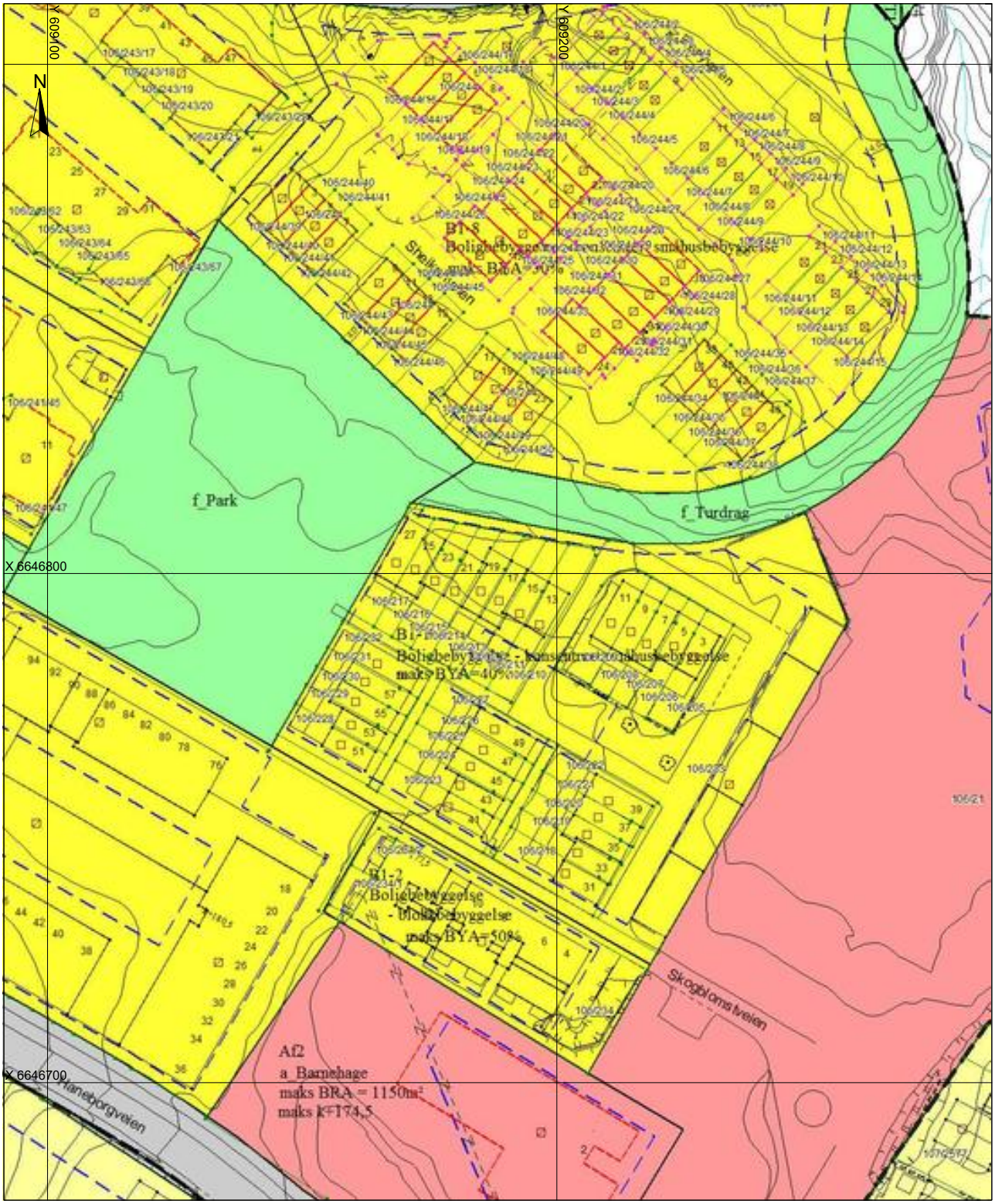
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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.

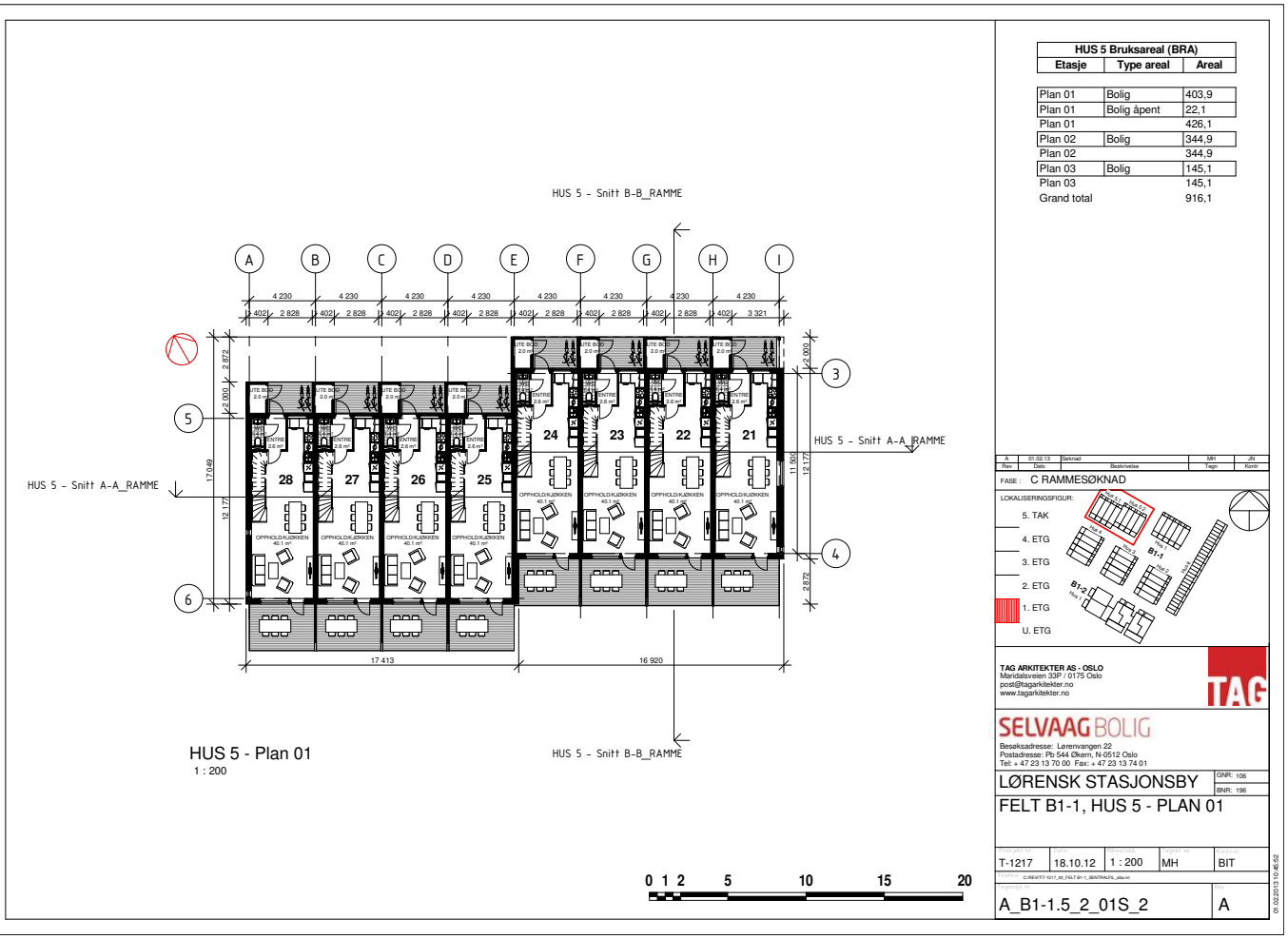
Lørenskog kommune
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Omid Rowshanravani
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gebyrgrunnlag for byggesaksbehandling i Lørenskog kommune



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

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Sideknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY
GNR: 106
BNR: 196

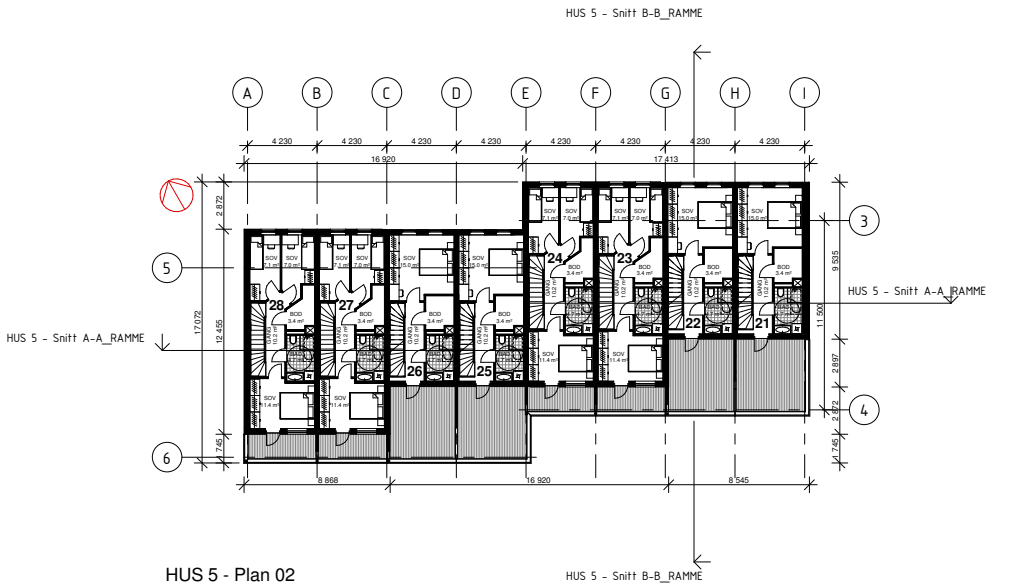
FELT B1-1, HUS 5 - PLAN 01

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

Filnavn: C:\REVIT\T-1217_02_FELT B1-1_SENTRALFIL_sikret.rvt

Tegningsnr. A_B1-1.5_2_01S_2 | Rev. A

01.02.2013 10:45:32



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

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY

GNR: 106
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - PLAN 02

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

Filnavn: C:\REVIT\T-1217_02_FELT B1-1_SENTRALFIL_sikre.rvt

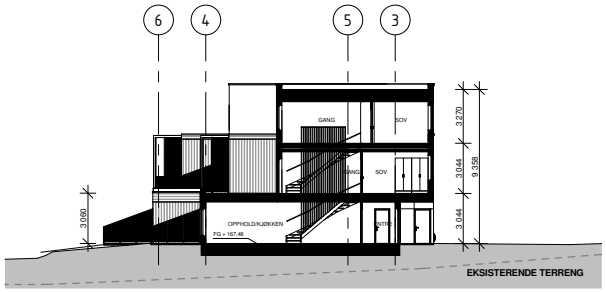
Tegningsnr.: A_B1-1.5_2_02S_2

Rev.: A

01.02.2013 10:46:13



HUS 5 - Snitt A-A
1 : 200



HUS 5 - Snitt B-B
1 : 200

0 1 2 5 10 15 20

EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY
GNR: 106
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - SNITT

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

Filnavn: C:\REVIT\T-1217_02_FELT B1-1_SENTRALT5_data.rvt

Tegningsnr. A_B1-1.5_3_01S_2 | Rev. A

01.02.2013 10:59:58



EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

HUS 5 - Fasade Nord_RAMME
1 : 100

0 1 2 5 10 15 20

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

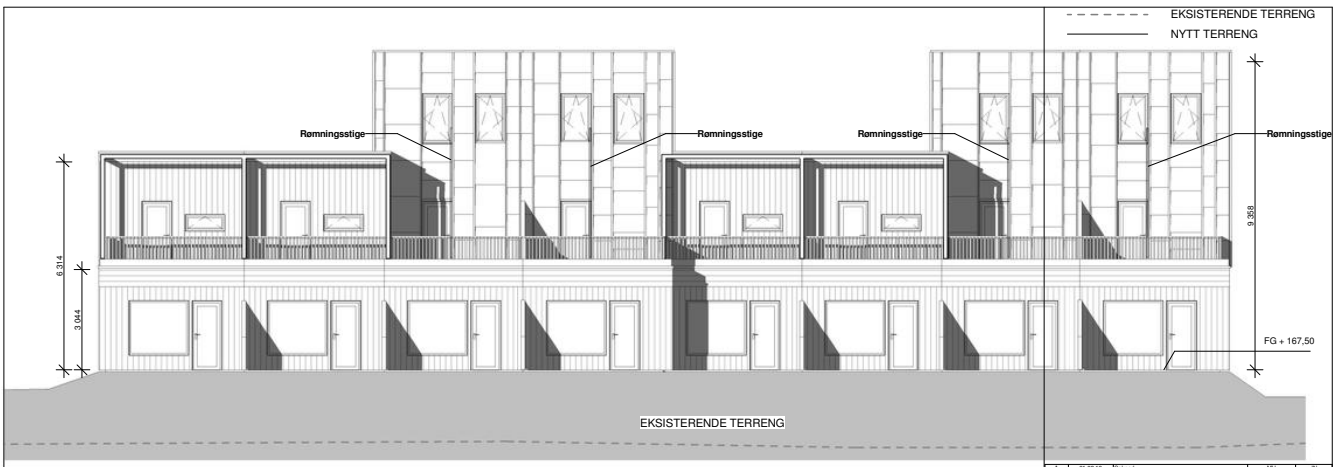
LØRENSK STASJONSBY
GNR: 106
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - FASADE NORD

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 100	EG	BIT

Dokument nr.: A_B1-1.5_4_01S_3
Rev.: A

01.02.2013 11:08:38



HUS 5 - Fasade Sør_RAMME

1 : 100

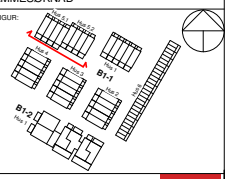
0 1 2 5 10 15 20

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

LØRENSK STASJONSBY

GNR: 106
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - FASADE SØR

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 100	EG	BIT

Filnavn: C:\REVIT-10\T_02_FELT B1-1_SENTRALFIL_sbs.rvt

Tegningsnr.: A_B1-1.5_4_03S_3

Rev.: A

01.02.2013 11:09:39

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.

STATENS KARTVERK

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, uradighetsinnehaver 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: 1097877 Tinglyst: 12.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

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
Iht. 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

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

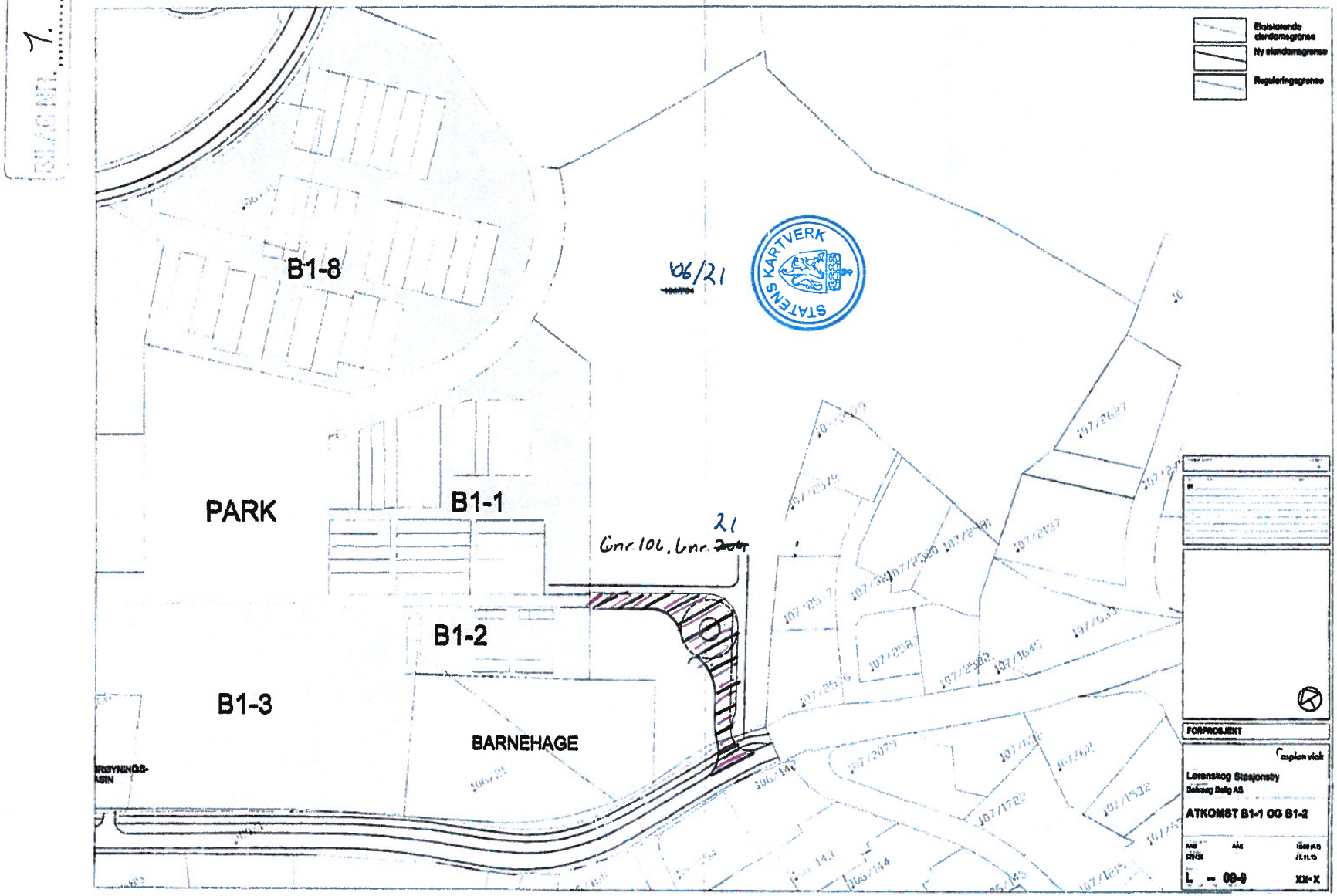
ordfører

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 1056077 Tinglyst: 02.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes


B1-8
PARK
B1-1
B1-2
B1-3
BARNEHAGE
06/21
21
Gnr 106, bnr
STATENS KARTVERK
FORPROSJEKT
Lørenskog Stasjonsby
ATKOMST B1-1 OG B1-2

Skjøte[1)]

Innsenders navn:	Plass for tinglysingsstempel
Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS	Doknr: 1101863 Tinglyst: 15.12.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: PB 13, Øvre Ullern	
Postnr.: 0311 Poststed: Oslo	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 999 562 744 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0230	Lørenskog	106	233			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☑ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eiersekasjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☑ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☑ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 100.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☑ Nei

Omsetningstype: ☑ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 100.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
992687776	Selvaag Bolig ASA	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Se vedlagt oversikt	☑ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal ligge som tilbehør til eiendommer iht. avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES
Kristianne Hoffart
Advokat

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10.12.14	

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Selvaag Bolig ASA v/ Erlend Rølle iht. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Karianne Hoffart Advokat
Adresse	

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel i dokumentavgiftsregelverket, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Wolfart
Advokat

STATENS KARTVERK

Tillegg til skjøtes punkt 5

Gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog kommune overdras med andeler iht. følgende liste:

Gnr	Bnr	Eierandel	Gnr	Bnr	Eierandel
106	205	1/28	106	219	1/28
106	206	1/28	106	220	1/28
106	207	1/28	106	221	1/28
106	208	1/28	106	222	1/28
106	209	1/28	106	223	1/28
106	210	1/28	106	224	1/28
106	211	1/28	106	225	1/28
106	212	1/28	106	226	1/28
106	213	1/28	106	227	1/28
106	214	1/28	106	228	1/28
106	215	1/28	106	229	1/28
106	216	1/28	106	230	1/28
106	217	1/28	106	231	1/28
106	218	1/28	106	232	1/28

Oslo, den 10.12.2014

.....

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776
Erlend Rølles iht. fullmakt

STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Torfart
Advokat

Rett kopi bekreftes

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 hefteIse 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

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 I LØRENSKOG

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTV. RK

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 Røiles
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 Røiles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr. 1097877 Tinglyst: 12.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRANSPORT AV

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS, org.nr. 999 562 744, rettighetshaver til 3 parkeringsplasser i gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, i henhold til dokument gitt dagboknr. 1097877 transporterer med dette én av sine parkeringsrettigheter til gnr. 106, bnr. 215 i Lørenskog.

Bruksretten er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksretten er omsettelig og kan transporteres.

Denne erklæring tinglyses som realservitutt på egne og fremtidige eieres vegne, som heftelse i eiendommen.

Oslo, 09.01.2015

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS

Sverre Molvik

Øystein Klungland

Doknr: 30933 Tinglyst: 13.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
992 587 776
org.nr./fødselsnr.:

TINGLYST
DOKUMENTNR 168247
24 FEB. 2015
STATENS KARTVERK

TRANSPORT AV

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR. 233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS, org.nr. 999 562 744, rettighetshaver til 3 parkeringsplasser i gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, i henhold til dokument gitt dagboknr. 1097877 transporterer med dette sine to resterende parkeringsrettigheter til følgende eiendommer:

- Én plass til gnr. 106, bnr. 220 i Lørenskog
- Én plass til gnr. 106, bnr. 211 i Lørenskog

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, 23.01.2015

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS

Sverre Molvik

Øystein Klungland

TINGLYST
DOKUMENTNR 168247
24 FEB. 2015
STATENS KARTVERK

Doknr: 168247 Tinglyst: 24.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftet

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

STATENS KARTVERK

Doknr: 157891 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, 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 bekrefte

Rett kopi bekreftes

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

Transport av bruksrettigheter i Gnr.106, Bnr. 233 i Lørenskog

TINGLYST
DOKUMENTNR 591138
29 JUN 2016
STATENS KARTVERK

Gnr. 106, Bnr. 207, rettighetshaver til 1 parkeringsplass i gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, i henhold til dokument gitt dagnoknr. 1088494, transporterer med dette sin parkeringsrettighet til gnr. 106, bnr. 209 i Lørenskog.

Bruksretten er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplass, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksretten er omsettelig og kan transporteres.

Denne erklæringen tinglyses som realservitutt på egne og fremtidige eiers vegne, som heftelse i eiendommen.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Dato, sted: 24.06.16 Lørenskog

KBuraas Mari Thorsen

Kristoffer Reimertz Buraas, fnr. 090388 35707 og Mari Thorsen, fnr. 010287 35894

TINGLYST
DOKUMENTNR 591138
29 JUN 2016
STATENS KARTVERK

Doknr: 591138 Tinglyst: 29.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Velkommen til

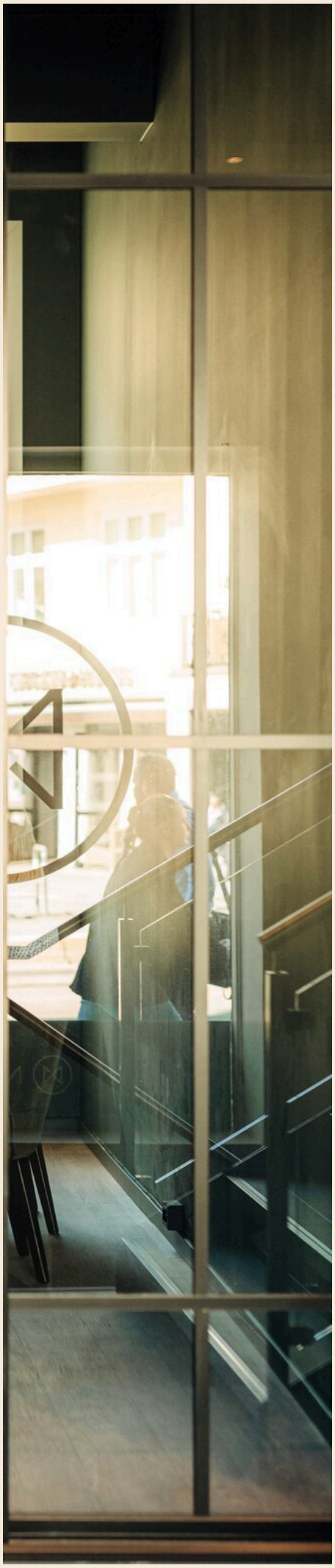
Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

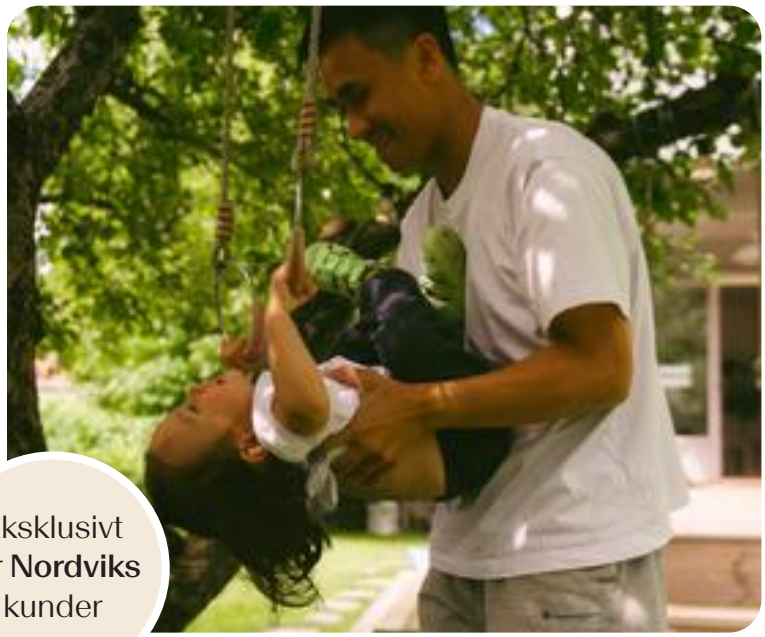
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0165/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 59 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 232 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339