NORDVIK

Skogblomstveien 25

3 soverom | 92 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Skogblomstveien 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
41	Tilstandsrapport
61	Andre vedlegg
171	Vedlegg
201	Kontaktinfo
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025









Nøkkelinformasjon

Lyst og moderne rekkehus o/2 plan! Carport - Skjermet terrasse og egen hage - Balkong - Familievennlig beliggenhet!

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 380,-**
Totalpris	**6 356 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 922,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Selveier**

Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 25, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er et lyst og romslig rekkehus over to plan! Boligen har en super beliggenhet i et rolig og meget barnevennlig boligfelt like ved lekeplasser, flere barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er det kort gangavstand til matbutikk, tog (Oslo-takst), turløyper, SNØ og alt som foregår i Stasjonsbyen.

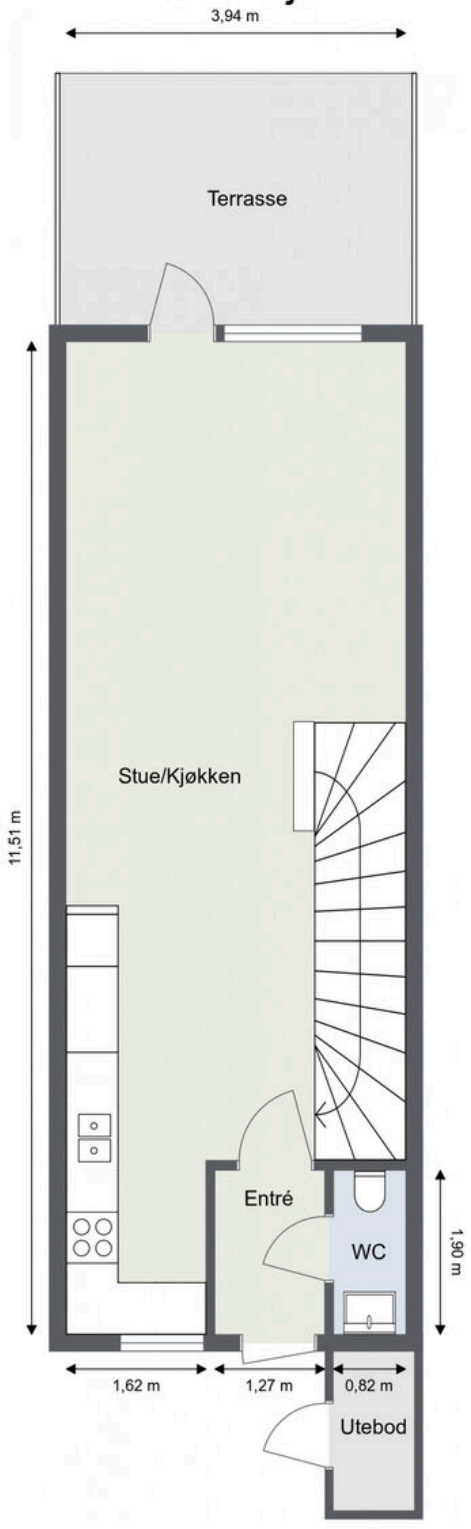
Verdt å merke seg:

- Moderne og energieffektivt rekkehus over 2 plan
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Sydvendt terrasse på 12 m²
- Balkong i 2. etg på 6 m²
- Tre gode soverom
- Parkering i carport
- Bad og toalettrom, begge med gulvvarme
- Direkte tilgang til fine fellesområder og lekeplass
- Fjernvarme og oppvarming inkludert (a-konto) i felleskostnader

Planløsning

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

Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG
1. Etasje















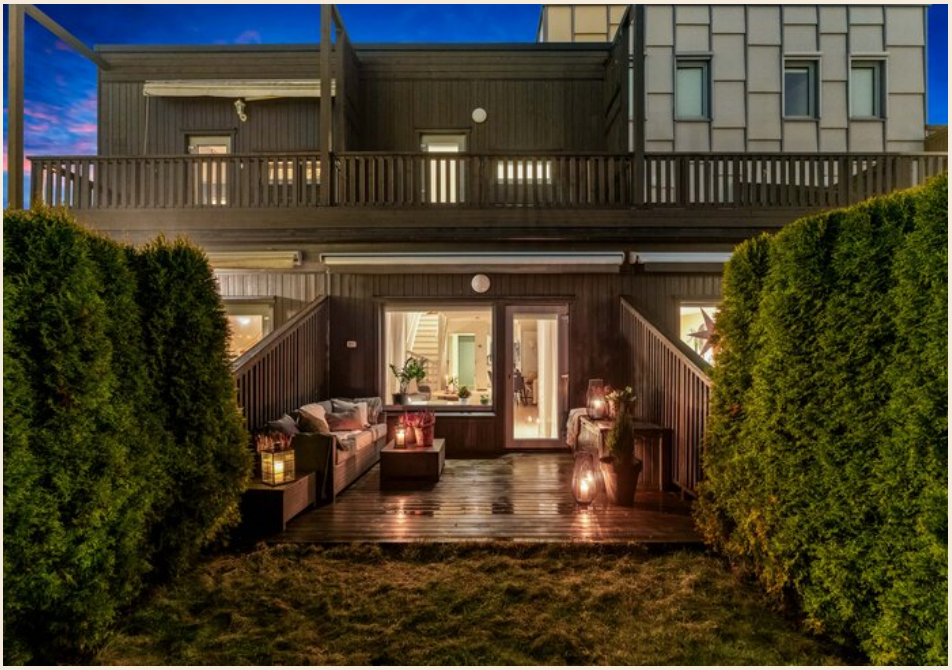




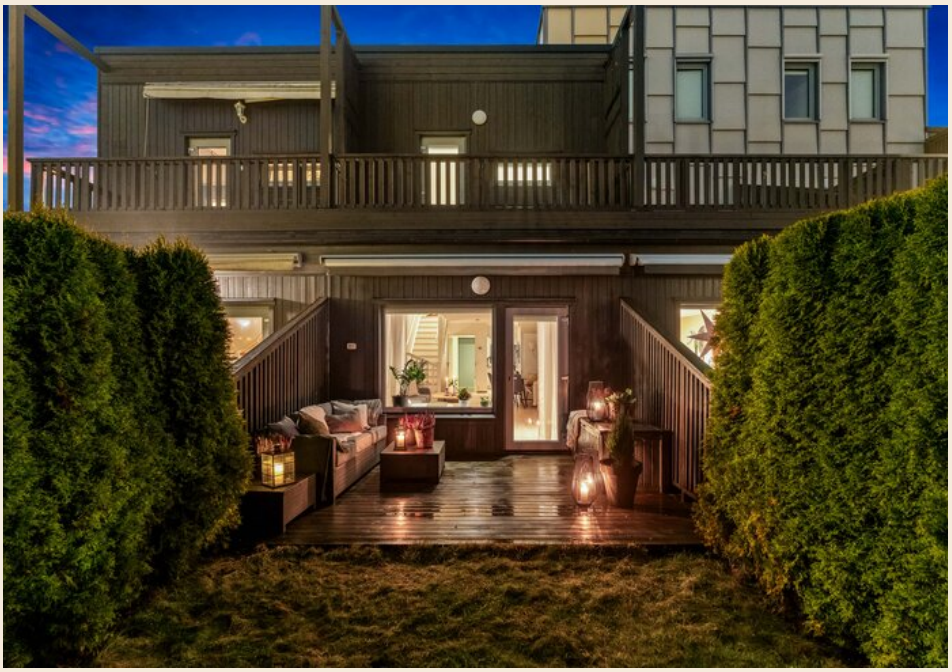














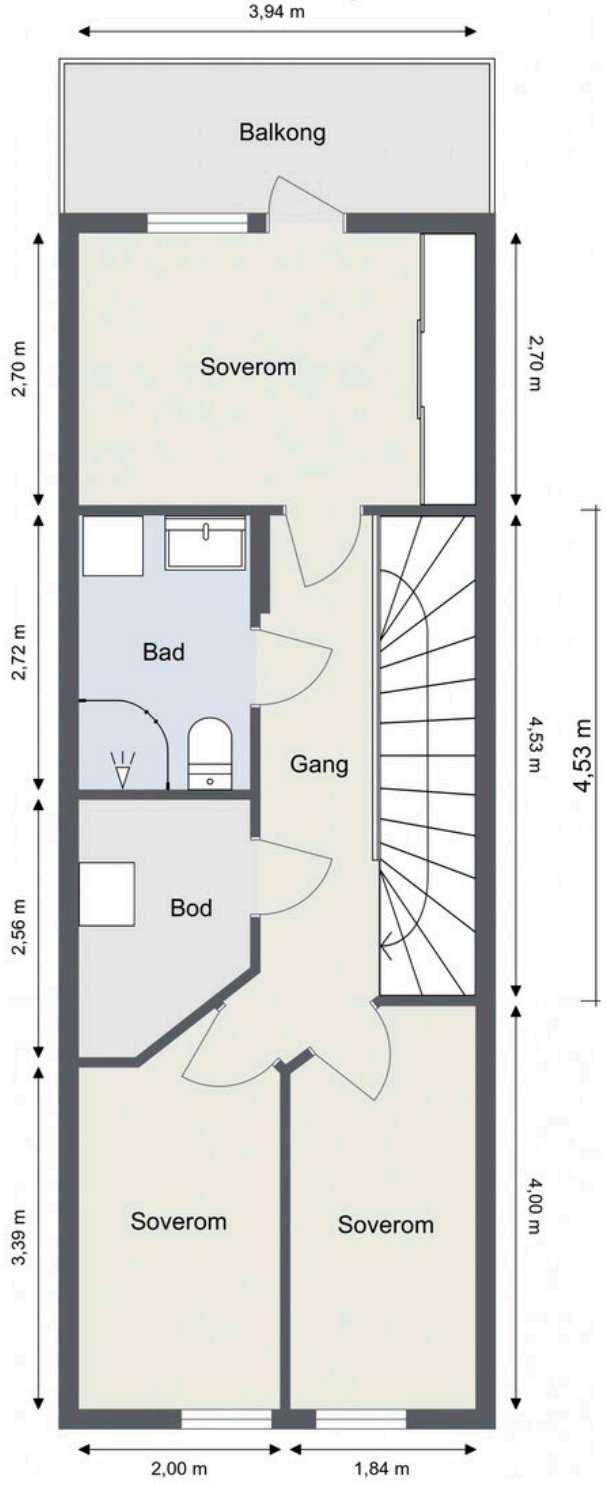




Planløsning

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

Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG
2. Etasje





























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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0237/25

Boligtype og eierform
Rekkehus selveier

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 216 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Selger
Karin Elisabeth Trandheim

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 371 080,- (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: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. WC, entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig Bod
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod ved carport
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, bod, gang og tre soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Innhold
Rekkehus over to plan, som inneholder:
1. etasje BRA-i 46 m²: Entré, toalettrom, stue, kjøkken, bod
2. etasje BRA-i 46 m²: Bad, tre soverom, gang

I tillegg disponeres parkering i carport, en bod bak carport på 3 m² og en utvendig bod på 2 m².

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

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er trapp opp til 2. etasje. I tillegg er det utgang til den herlige terrassen. Terrassen er sydvendt og er på 12 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt grill. Utenfor

terrassen er det etablert en gressplen, fint skjermet med hekk. Her kan store og små boltre seg! I tillegg disponeres store og pent opparbeidede fellesarealer i umiddelbar nærhet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og byr på mye benk- og skapplass! Kjøkkenet har skap med profilerte fronter samt benkeplate av laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt montert belysning under overskapene.

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

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

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning, samt utgang til en balkong på 6 m². Her ute er det 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.

Bad:
Badet i etasjen er fra byggeåret, og har flislagte overflater. Rommet har servant, underskap med slette fronter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon i boligen.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entréen og WC. Trestavs parkett i 1. etasje. Enstavs parkett i 2. etasje.
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 disponeres en biloppstillingsplass i en carportrekke.

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
- Satt inn dusjkabinett i 2019
- Ny parkett stue/kjøkken 2022
- Ny markise (stue) 2019

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Vi har satt inn dusjkabinett

- 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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en reklamasjon til Selvaag angående taket i boden ved carport i 2017. Dette ble rettet opp av Selvaag innen reklamasjonsfristen.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Det ble utført kontroll av ventilasjon i sameiet i 2025

- 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? Salgsoppgave 2017.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Det forekommer div. forslag til vedtak på årsmøter som er blitt nedstemt. Om de ev. ville medført merkostnader for beboerne er usikkert. Viser for øvrig til protokoll fra siste årsmøte, høsten 2025

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.12.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Dører:
Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2013.
Innvendige dører i tre.

Trapper:
Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Balkong/terrasse:
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, 12 m².
Sydvendt takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, 6 m².

Dekkene er belagt terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet i 2. etasje.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en sjakt i 1. etasje.
Lekkasjevakt i kjøkkenet.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme til badet, WC og entré, med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i et fordelerskap i badet.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Utebod:
Betongdekke på grunn. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr og mikro-ovn
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøl- frys er ikke fastmontert, og følger i prinsippet ikke 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
A - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at de har hatt strømkostnader på ca. kr. 6 000,- i 2025, inkl. nettleie.
Strømforbruk 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

Felleskostnader
Kr 3 922,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 922,00,-
Herav:
- Fjernvarme a-konto 1 187,00,-
- Bygningsforsikring 194,00,-

- Internett 98,00,-
- Felleskostnader 1 960,00,-
- TV 483,00,-

Eiendommen er en del av et 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

Kommunale avgifter
Kr 10 255,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp: kr. 2 580,90,-
Renovasjon: kr. 5 262,38,-
Vann: kr. 2 707,64,-
Sum: kr. 10 550,92,-

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 403 984,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 615 935,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Utomhussameiet

Navn og orgnr.
Sprinten Utomhussameie, orgnr. 914890276

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

I tillegg er sameiet en del av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Formålet er å forvalte og drifte fellesarealene som sameiene i Lørenskog Stasjonsby eier sammen.
Styret har inngått en Norgespris-avtale for fellesstrøm hos Fjordkraft AS, i tillegg til den eksisterende spotprisavtalen på strømleveranse. Avtalen sikrer Sprinten en fast pris på 50 øre per kilowattime (kWh), inkludert mva. Den gjelder i perioden 01.10.2025 – 31.12.2026.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:
- Braathe AS. Avtale om oppgradering og overvåking av WiFi-programvare.
- Hauge Elektro AS. Serviceavtale for ladeanlegg, WiFi-utstyr og reparasjon av ladestasjoner.
- Flexit AS – Det er inngått en 5-årig fastprisavtale til halv pris med Flexit AS for levering av filtre til ventilasjonsanlegget
- Telia Norge AS – Toårig fastprisavtale med 50 % rabatt på 20 GB datapakke til WiFi for ladeanlegg.
- Oslo & Akershus Driftstjenester – Basert på prisforhandlingene vil Sprinten Utomhussameie ikke bli belastet med ekstra kostnader for brøyting og strøing av en eventuell ny gangvei i Sprinten.

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

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

Følgende saker ble presentert av styreleder på årsmøtet i 2025, men ble enten stemt ned eller fikk likt antall positive og negative stemmer:
- Feil isolasjonstype på varmtvannsrør i Sprinten-kummer. Siste oppdatering 12.12.25 er at GK har gitt avslag på reklamasjonen. Styret følger opp tilbakemeldingen fra GK og avklarer realiteten rundt avslag på reklamasjon.

- Mangler ved varmtvannssentralen - Det nye styret setter seg inn i saken for å få en oversikt over tidligere kartlegginger og faktagrunnlag. Saken tas opp igjen på neste styremøte.
- Fuktskader på tak i carporter. Styret setter seg inn i saken, og eventuell oppfølging diskuteres på neste styremøte.

Det er pt usikkert hva utfallet av disse sakene blir, men dersom utfallet blir at utenomhussameiet må bekoste dette selv, vil det medføre en økning i fellesgjeld/felleskostnader.

Under årsmøte 2025 ble følgende saker vedtatt:
- Vilkår i sameiets boligforsikring. Sameiet har felles boligforsikring. Beboere må kun tegne egen innboforsikring.
- 10 boligeiere har meldt fukt i deres bod ved carport med bilder. Styreleder opplyser at problemet ligger i takunderlaget. Saken ble meldt til If forsikring men boligeiere fikk avslag på økonomi støtte. Styrets anbefaling er å få en godkjent vurdering av hva problematikken rundt fukt i bod kan komme av, videre få tilgang til resterende boder som ikke har meldt inn fukt til pr.dd for å vite hvor alvorlig det er. Dersom dette er et problem hos halvparten av alle boligeiere, så vurderer styret et behov for å dobbeltsjekke resterende carporter. Tanken er at hvis problemet er mer omfattende så må det vurderes innhenting av tilbud etter anbudsregler for tilbud til rehabilitering og legge dette frem for beboere. Det ble også drøftet hvorvidt det skal være ulik pris for de som må skifte kun utvendig tak, men om de som har innvendige plater som er plaget med mugg / annen skade må ta den kostnaden selv.
Vedtak: Innhente tilbud, kostnadene må klargjøres og så sendes inn til beboere. Alt av dokumentasjon skal ligge før avstemming. evt ekstraordinært møte må gjennomføres for vedtak fra alminnelig flertall. Det kan drøftes om dette er en rehabilitering som må gjøres for å unngå større skade på felles eiendom (carport) Saken meldes inn til årsmøte som informasjon - og avstemming av dette kan gjøres etter dokumentasjon, kostnadsestimat og hvordan dette kan gjennomføres.

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

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

- Etablering av årshjul for sameiet. Et årshjul gir forutsigbarhet for beboerne og bidrar til en mer effektiv drift av sameiet. Eierseksjonsloven § 56 fastslår at styret har ansvar for forvaltningen av eiendommen, noe som inkluderer både vedlikehold og planlegging av driftsoppgaver. Videre legger Eierseksjonsloven § 41 vekt på at årsmøtet har en sentral rolle i å vedta større saker, noe som innebærer at et systematisk årshjul kan bidra til bedre saksforberedelse og langsiktig planlegging. Mange sameier og borettslag benytter seg av årshjul som et verktøy for å sikre at viktige oppgaver ikke overses, og at beboerne vet hva som skjer gjennom året. Dette gir ikke bare bedre økonomisk styring og forebygging av uforutsette utgifter, men også økt beboerengasjement og bedre planlegging av fellestiltak.
Vedtak: Styret skal utarbeide et årshjul for sameiet som tydeliggjør planlagte aktiviteter, vedlikehold og større arbeider. Dette skal inkludere, men er ikke begrenset til, dugnader, feiing av garasjeanlegg, service på tekniske installasjoner, dato for styremøter og eventuelle frister for innmelding av saker til årsmøtet. Årshjulet skal være tilgjengelig for beboerne via Vibbo, oppdateres fortløpende.

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

Det ble gjennomført en ekstraordinært årsmøte 8.desember 2025 hvor sittende styre trakk seg og det ble vedtatt nytt styre frem til årsmøtet i mai 2026. Det blir installert ny energi- og varmtvannsmålere, for dette er planlagt utført på denne boligen torsdag 15.01.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 889373

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 105 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset har et skjermet uteareal, med hekk rundt hagen. Tomten er opparbeidet med terrasse på 12 kvm, samt en balkong i 2. etasje på 6 kvm. Boligen har et overbygget inngangsparti, med plass til utemøbler og sykkelparkering. Ved inngangsdøren er det også tilgang til en utvendig bod med lagringsplass.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.07.2017.

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

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

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

Reguleringsplan: 014 Ødegården felt B1, O1 og Af 2

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

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

Ingen

Eiendommens rettigheter:

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

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

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

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

2014/1088494-1/200 10.12.2014 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 205
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 207
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 209
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 210
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 211
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 212
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 217
Kommentar: Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 I Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser

hver på eiendommen:
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207
1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212
1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217
Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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. 12 900,-
Innhenting av informasjon forr.fører kr. 2 750,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon Foto(avtalt 5k. diff) kr. 513,-
Rådgivning(faktura direkte til selger) kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke(alle visninger inkludert frem til vi har solgt) kr. 5 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Inkl. kveld og fasadebilder kr. 5 513,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 940,- 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 01.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 16.12.2025
- Energiattest, datert 25.11.2016
- Brev fra forretningsfører, datert 28.11.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 13.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Ferdigattest, datert 06.06.2017
- 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 22. desember 2025

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

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

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

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

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

Skogblomstveien 25

Nabolaget Lur - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	21 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3 km

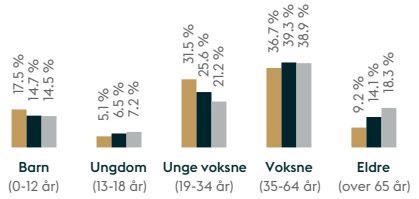
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	3 min 0.2 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	5 min 0.3 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	11 min
EVO SNØ	8 min
Sportytude Lørenskog Snø	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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
1. des. 2025

Oppdragsnummer
65-0237/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Karin Elisabeth Trandheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2017

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: 889373
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vi har satt inn dusjkabinett

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en reklamasjon til Selvaag angående taket i boden ved carport i 2017. Dette ble rettet opp av Selvaag innen reklamasjonsfristen.

---

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble utført kontroll av ventilasjon i sameiet i 2025

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2017.

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

Eventuell kommentar: Det forekommer div. forslag til vedtak på årsmøter som er blitt nedstemt. Om de ev. ville medført merkostnader for beboerne er usikkert. Viser for øvrig til protokoll fra siste årsmøte, høsten 2025

---

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: 65-0237/25

Tilstandsrapport - Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG

Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG
Selveier rekkehus:
3222-106/216/0/0

Grunnkrets:
Skårødegården
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

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, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	15. des. 2025
Til stede	Selger/eier Karin Elisabeth Trandheim Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand
Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og normal slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2014 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass i en carportrekke følger boligen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	105.7 m²
Hjemmelshaver	Karin Elisabeth Trandheim

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Lagt ny parkett i 1. etasje.	Håndverker	Ikke aktuelt

Kommentar
Arbeidet med nytt gulv er utført i regi av en forsikringssak, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i gulvoverflater?
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering

TG 1

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel og fasadeplater.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
På grunn av terrasseplatting avsluttet inntil husveggen og avslutning på fasaden er det ikke mulig å inspisere bak kledningen.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
På grunn av terrasseplatting avsluttet inntil husveggen og avslutning på fasaden er det ikke mulig å inspisere bak kledningen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG IU

Flatt yttertak, tekket med takmembran.
Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen.
Overløp er registrert.

Taktekking er ikke besiktiget på grunn av begrenset adkomst og da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, det er ikke loft i takkonstruksjonen.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Takkonstruksjonen er ikke vurdert som følge av manglende adkomst til utvendig takflate og manglende inspeksjonsmulighet av selve takkonstruksjonen.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 1

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Fliser i entréen og WC.
Trestavs parkett i 1. etasje.
Enstavs parkett i 2. etasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Malte og tapetserte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte plater.

1. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gang er målt til 2,51 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet i 2. etasje.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en sjakt i 1. etasje.
Lekkasjevakt i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme til badet, WC og entré, med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i et fordelerskap i badet.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Ja, det er ifølge eier utført rens i desember 2024.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 1

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m².

Sydvendt takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m².

Dekkene er belagt terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon på membransarbeider og flisarbeider.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot sluket, men eksakt fallforhold og høydeforskjell mellom slukrist og terskel er ikke kontrollert.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusjkabinett.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Wc

Sanitær TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygning

Utebod

TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. 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. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	46 m²	2 m²		12 m²
2. etasje	46 m²			6 m²
Sum	92 m²	2 m²		18 m²
Totalt bruksareal	94 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	WC, entré, stue og kjøkken.	Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, bod, gang og tre soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	46 m²	2 m²	WC, entré, stue og kjøkken.	Ekstern bod.
2. etasje	42 m²	4 m²	Bad, gang og tre soverom.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Utebod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		3 m²		
Sum		3 m²		
Totalt bruksareal	3 m²			

Rombetegnelser - Utebod.

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Utebod.	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. 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. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

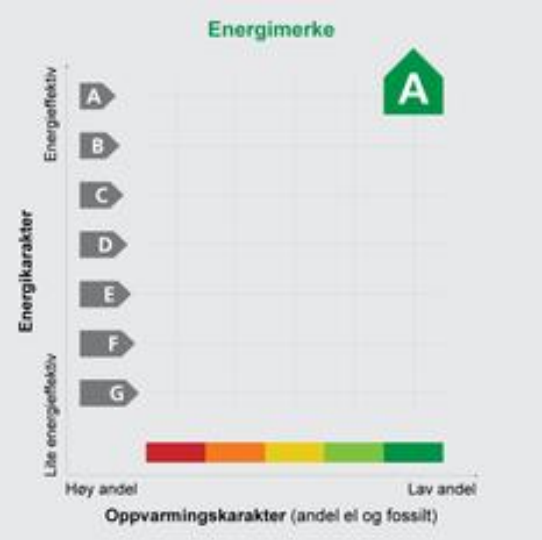
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

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. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Skogblomstveien 25
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	216
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300407165
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-723622
Dato	25.11.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2014	
BRA:	91,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	04.05.2016	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogblomstveien 25
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.11.2016 16:08:26
Energimerkenummer: A2016-723622
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 106
Bnr: 216
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300407165

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2014

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	25.11.2016

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	219 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,06 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,06 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	46,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.05.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	8,7
Ventilasjonsvarme	2,2
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	76,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7439 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7439 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3457 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3982 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7439 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

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

Deres ref.: 65-0237/25 . Vår ref.: 7343-1-216 Dato: 28.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sprinten Utomhussameie
Organisasjonsnr:	914890276
Seksjonseier:	Trandheim, Karin Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	216
Adresse:	Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	
Gnr.	106
Bnr.	216

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 922,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 187,00	
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.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7343
SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7343

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

15. Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morteza Landari

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

- Elias Sivalingam
- Saim Ali

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

- Atle Rolstadaas

Sak 7

Vilkår i sameiets boligforsikring

Forslag fremmet av:
Hanne Kristine Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Informasjon til beboerne.

Sak 8

Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)

Forslag fremmet av:
Lise Ringlund , Skogblomstveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Lise Ringlund, Skogblomstveien 9

Beskrivelse av forslaget:

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

Begrunnelse:

Forslaget er begrunnet med følgende forhold:

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

En tilrettelagt gangvei vil:

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

2. Praktiske hensyn og gjennomføring:

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

3. Fullmakt:
Styret gis fullmakt til å:

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

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

Avklaring vedrørende videre prosess og vinterdrift

Fra styreleder, Morteza Landari

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

Forslag til vedtak
Etablere en gangvei fra Sprinten til fellesveien

Vedlegg

4. Ny vei.JPG

5. Kordinat av etablering av gangvei ved skogblomstveien 2.jpeg

6. Kordinat av etablering av gangvei ved skogblomstveien 1.jpeg

7. Sak til aŕsmøte, fra Lise Ringelund, Skogblomstveien 11 .pdf

---

Sak 9

Fukt i bod ved carport

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

8. 1.jpg

9. 2.jpg

10. 3.jpg

11. 4.jpg

12. 5.jpg

Sak 10

Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om priser og hvilke isolasjonstyper som er best for utendørs og innendørs bruk:
Isolasjon som GK Inneklima AS har bruk i sprinten kummer er av typen **ArmaflexCellegummi (Armaflex):**
Elastisk og fuktbestandig, egnet for kalde rør.

Best for: Innendørs rør og rør i tekniske rom.
Tykkelse: 13–25 mm for varmtvann Innendørs rør.
"Armaflex AF rørisolasjon 22/13 mm – cellegummi pris :
Ca. 130 kr per meter.

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 11

Utbedring av røranlegg-sentralen

Forslag fremmet av:
Styreleder Morteza Landari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inneklimaproblemer relatert til røranlegg i Sprinten

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

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

Følgende er resultatet av hans arbeid.

Varmeanlegget mangler Filter:

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

Ekspansjopnskar mangler serviceventil:

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

Anlegget mangler Vakuumutskiller

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Informasjon fra styret .

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Publisering av styreprotokoller

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styreleders redegjørelse – vedrørende innsyn i styreprotokoller

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

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

Oppsummert:

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

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Etablering av årshjul for sameiet

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

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

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

Forslag fremmet av:
Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Forslag fremmet av:
Atle Rolastadaas, Skogblomstveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

§ 4 Ordinært sameiermøte

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

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

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

§ 7 Styret

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

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

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrearbeid

- **Administrasjon**

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

- **Kommunikasjon**

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

- **Leverandør, tjenestetilbud og vedlikehold**

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

Styrets arbeidsoppgaver og tiltak 2024–2025:

Arbeid utført – Sebastian Belda (Styremedlem)

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

Arbeid utført – Rune Aulibraaten (Styremedlem)

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

Arbeid utført – Morteza Landari (Styreleder)

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

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

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

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:

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

Spesielle uforutsette hendelser :

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

Beboer aktiviteter

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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sprinten Utomhussameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 13.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Sprinten Utomhussameie

Morteza Landari Rune Aulibråten Sebastian A Bernal Belda

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

SUM FINANSINNTEKTER	**3 569**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-29 556**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 397
SUM INNTEKTER	**-524 397**

KOSTNADER

Techem	21 874
Fjernvarme	422 301
SUM KOSTNADER	**444 175**

SUM ENERGIAVREGNING	**-80 222**
	0

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

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

Styrets årsrapport 2025

Lukk

Tips og råd

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

  Hjelpesenteret
  , eller i

  denne artikkelen på obos.no.

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

Styrearbeid

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

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

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

Styrets arbeidsoppgaver og tiltak 2024–2025:

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

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

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

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

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

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

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:

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

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

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

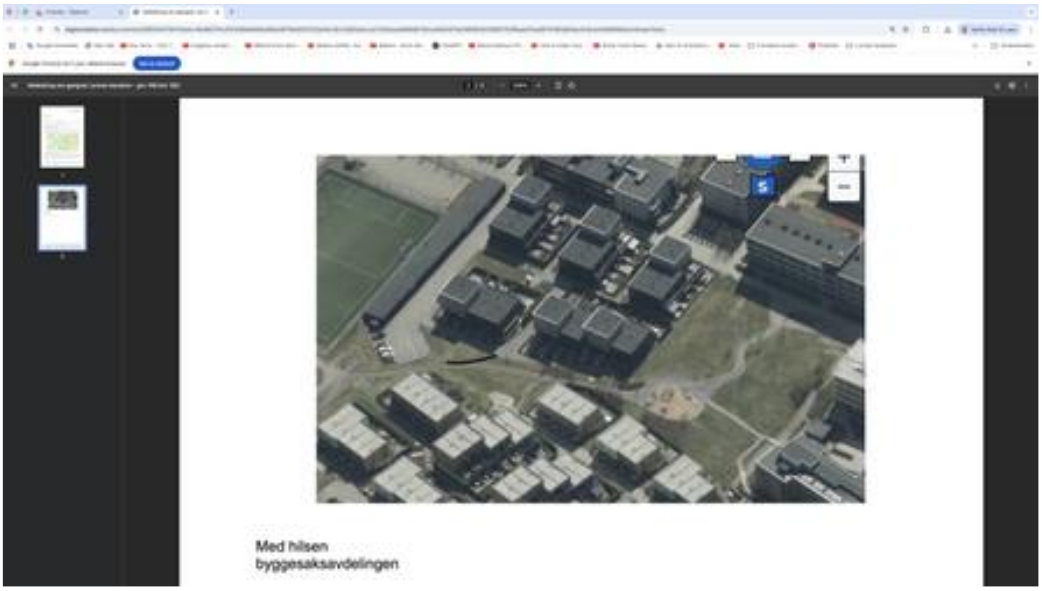
Vedlegg 4 til sak 8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)



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



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



Med hilsen
byggesaksavdelingen

Ønske om gangvei til fellesveien

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

Forslag til vedtak
Etablere en vei fra Sprinten til fellesveien

Vedlegg 8 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 9 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 10 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 11 til sak 9. Fukt i bod ved carport



Vedlegg 12 til sak 9. Fukt i bod ved carport



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Protokoll til årsmøte 2025 for SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vanja Soløst er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Morteza Landari

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

Følgende stilte til valg:
Saim Ali
Elias Sivalingam

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

Følgende stilte til valg:
Atle Rolstadaas

7. Vilkår i sameiets boligforsikring

Fremmet av: Hanne Kristine Nilsen

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

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

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

8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)

Fremmet av: Lise Ringlund , Skogblomstveien 11

Forslagsstiller: Lise Ringlund, Skogblomstveien 9

Beskrivelse av forslaget:

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

Begrunnelse:

Forslaget er begrunnet med følgende forhold:

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

En tilrettelagt gangvei vil:

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

Forslag til vedtak:

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

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

2. Praktiske hensyn og gjennomføring:

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

3. Fullmakt:
Styret gis fullmakt til å:

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

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

Avklaring vedrørende videre prosess og vinterdrift

Fra styreleder, Morteza Landari

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

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

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

9. Fukt i bod ved carport

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

10. Evaluering av isoleringstiltak på varmtvannsrør i kummene i Sprinten

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

Bakgrunn:

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

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

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

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

-

I motsetning til det som tidligere ble opplyst til sameiet, bekrefter Høland Rør AS, som opprinnelig leverte røranlegget, at rørene fra sentralen til kummene og fra kummene til boligene var levert som **preisolerte rør-i-rør-systemer** og dermed allerede hadde beskyttelse mot varmetap. Dette kan observeres på bildene av rørene i kummene før isoleringen ble utført. Høland Rør AS utfører ikke isoleringsarbeid, og ettersom kummene ble levert uten isolasjon, måtte Selvaag Bolig AS selv stå for dette

- Isolasjonen som ble benyttet av GK Inneklima AS i kummene er av typen **Armaflex cellegummi**, som primært er egnet for **innendørs kaldtvannsrør** og kondensbeskyttelse – ikke for utendørs varmtvannsanlegg.
- Det anbefales normalt en isolasjonstykkelse på **minimum 50 mm** for utendørs varmtvannsrør, mens Armaflex som ble brukt, hadde tykkelser mellom 13–25 mm.
- Dokumentasjon og bilder viser at kummene og rørene har en viss beskyttelse, og at det ikke ble brukt produkter egnet for utendørs forhold.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

11. Utbedring av røranlegg-sentralen

Fremmet av: Styreleder Morteza Landari

Inneklimaproblemer relatert til røranlegg i Sprinten

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

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

Følgende er resultatet av hans arbeid.

Varmeanlegget mangler Filter:

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

Ekspansjopnskar mangler serviceventil:

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

Anlegget mangler Vakuumutskiller

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

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

1. Jeg anbefaler også på det sterkeste at det utføres en vannprøve av varmeanlegget så vi får kartlagt hvor dårlig vannkvaliteten i anlegget er.

Se vedlagt link for å få mer forståelse av energibesparelse ved å ha et rent varmeanlegg; Sparer 30 prosent av
2. energien med rent vann | nemitek.no

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

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

Styrets innstilling
Informasjon fra styret .

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

12. Publisering av styreprotokoller

Fremmet av: Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

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

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

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

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

Styreleders redegjørelse – vedrørende innsyn i styreprotokoller

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

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

Oppsummert:

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

Styreleder
Morteza Landari

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

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

13. Etablering av årshjul for sameiet

Fremmet av: Atle Rolstadaas

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

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

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

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

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

Styreleder
Morteza Landari

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

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

14. Kvartalsvise informasjonsmøter for beboere

Fremmet av: Atle Rolstadaas, Skogblomstveien 21

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

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

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

Forslaget ble vedtatt

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

15. Endringsforslag fra nåværende vedtekter

Fremmet av: Atle Rolastadaas, Skogblomstveien 11

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

§ 4 Ordinært sameiermøte

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

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

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

§ 7 Styret

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

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

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

✗ **Forslaget falt**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7343
SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

Med vennlig hilsen,
Styret i SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sprinten Utomhussameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 13.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Sprinten Utomhussameie

Morteza Landari Rune Aulibråten Sebastian A Bernal Belda

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-29 556**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 397
SUM INNTEKTER	**-524 397**

KOSTNADER

Techem	21 874
Fjernvarme	422 301
SUM KOSTNADER	**444 175**

SUM ENERGIAVREGNING	**-80 222**
	0

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

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

Årsrapport fra styret 2024–2025

1. Administrasjon

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

2. Kommunikasjon med beboere

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

3. Leverandørkontakt, tjenestetilbud og vedlikehold

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

Gjennomførte oppgaver og tiltak

Sebastian Belda (styremedlem):

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

Rune Aulibraaten (styremedlem):

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

Morteza Landari (styreleder):

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

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

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

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

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

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

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

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

Pågående tiltak

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

Avtaler inngått av styret

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

Spesielle hendelser

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

Beboeraktiviteter og dugnad

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SPRINTEN UTOMHUSSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Nilsen og Finn Erik Bråten foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskapet for 2024 godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

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.

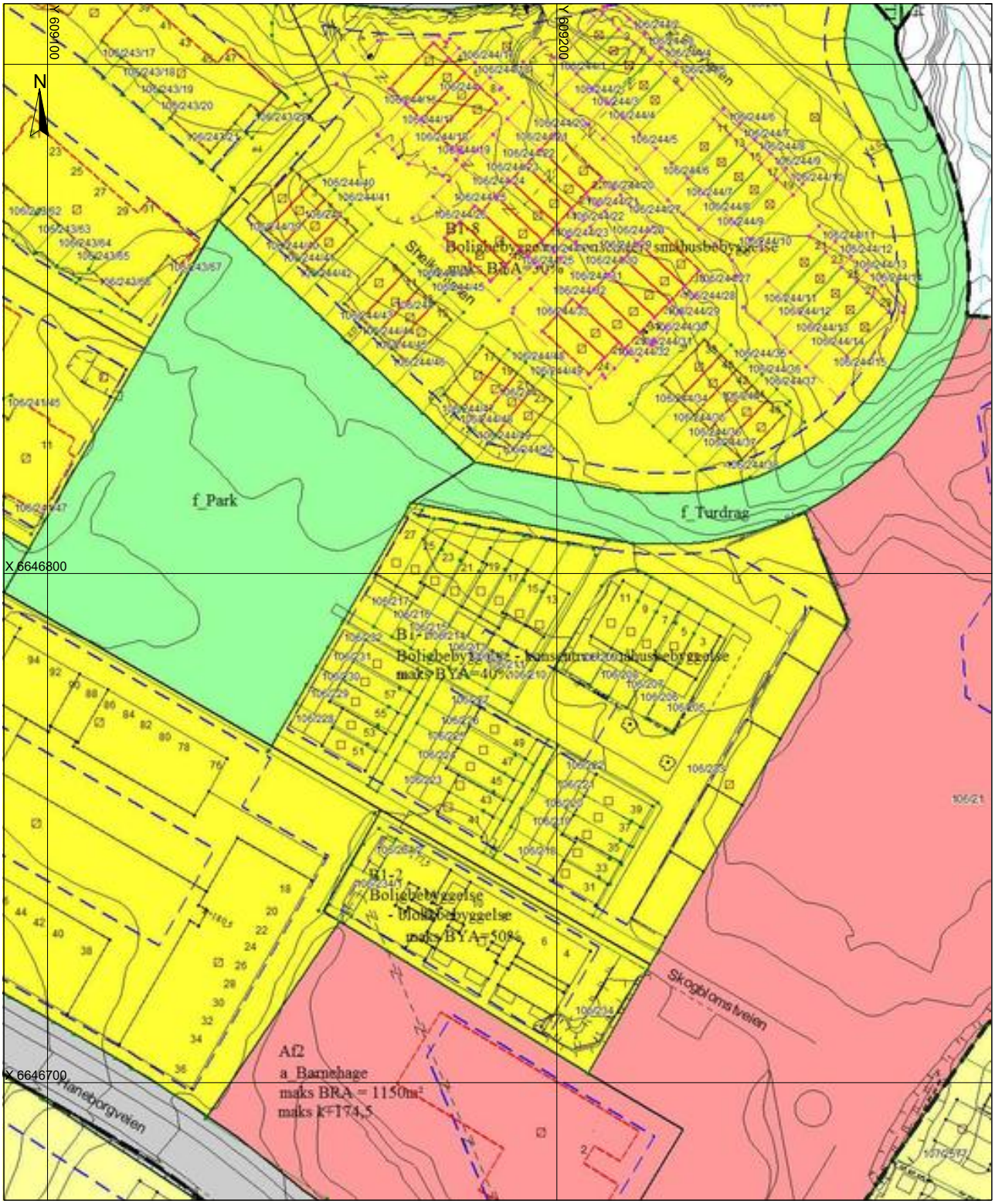
§ 15
Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

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.

Utskriftsdato: 28.11.2025

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogblomstveien 25, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 580,90 kr
Renovasjon	5 262,38 kr
Vann	2 707,64 kr
Sum	**10 550,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	1 Stk.	1895.40	1/1	0 %	1 895,40 kr
Vann etter måler	15%	44 Kbm.	46.70	1/1	0 %	2 054,87 kr
Avløp etter måler	15%	44 Kbm.	56.14	1/1	0 %	2 470,29 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	364.00	1/1	0 %	351,44 kr
A-konto vann	15%	49 Kbm.	49.99	1/1	0 %	2 288,37 kr
A-konto avløp	15%	49 Kbm.	60.44	1/1	0 %	2 751,01 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-49 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-2 288,36 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-49 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-2 751,01 kr
					Sum	**10 254,51 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

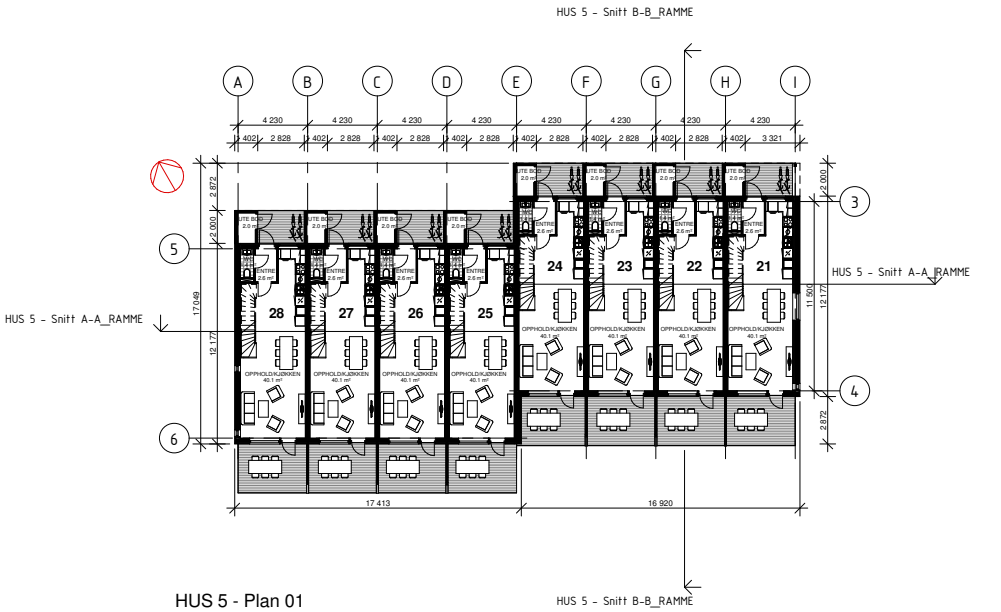
Lørenskog kommune
byggesak

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 - Plan 01

1 : 200

0 1 2 5 10 15 20

HUS 5 Bruksareal (BRA)		
Etasje	**Type areal**	**Areal**
Plan 01	Bolig	403,9
Plan 01	Bolig åpent	22,1
Plan 01		426,1
Plan 02	Bolig	344,9
Plan 02		344,9
Plan 03	Bolig	145,1
Plan 03		145,1
Grand total		916,1

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

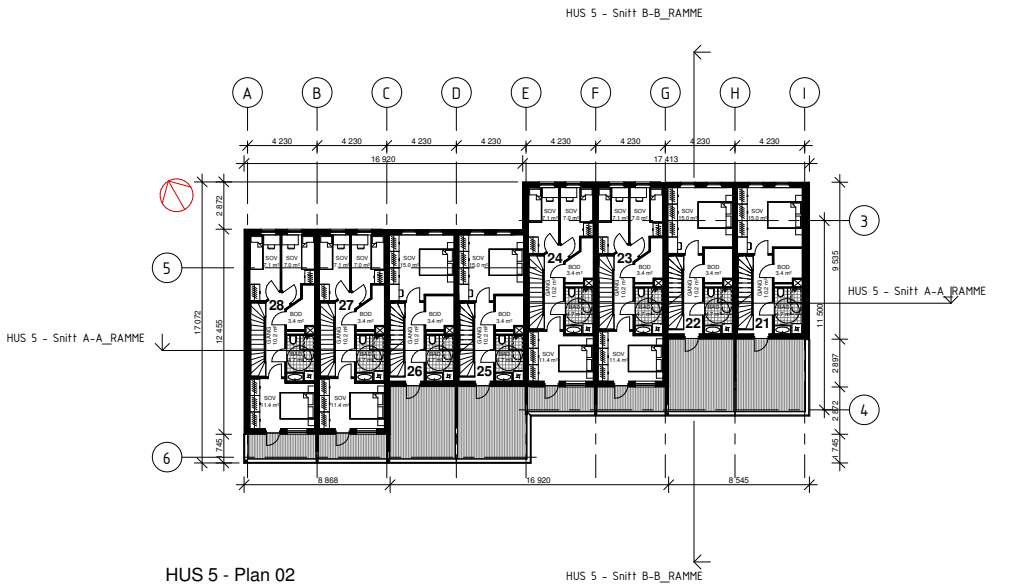
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

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

Tegningsnr.: A_B1-1.5_2_01S_2

Rev.: A

01.02.2013 10:45:52



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:

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 02

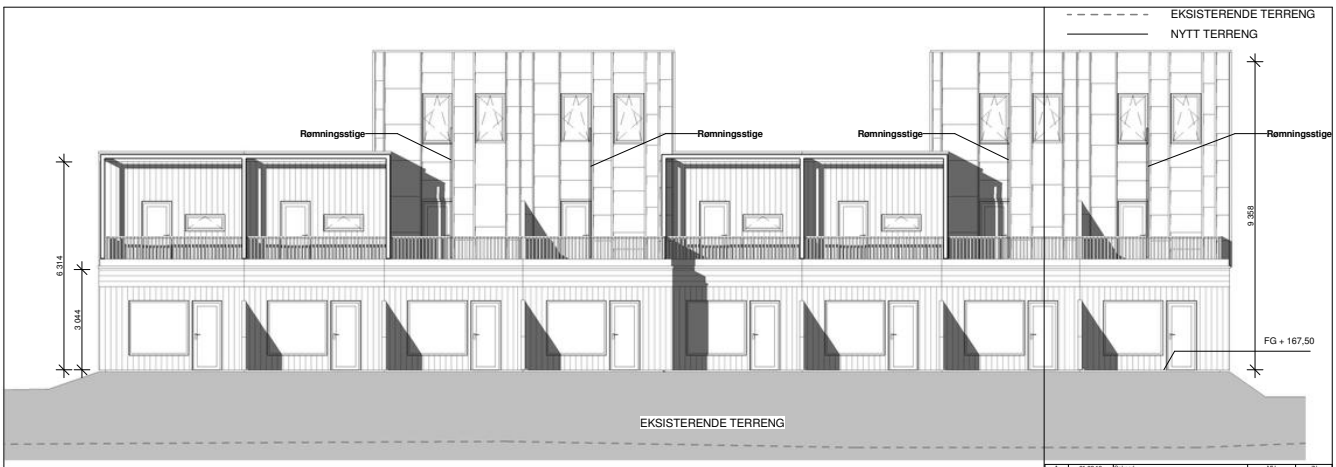
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

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 - 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	Format	Tegnet av
T-1217	18.10.12	1 : 100	EG	BIT

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

Tegningsnr.: A_B1-1.5_4_03S_3
Rev.: A

01.02.2013 11:09:39



HUS 5 - Fasade Nord_RAMME
1 : 100

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 - FASADE NORD

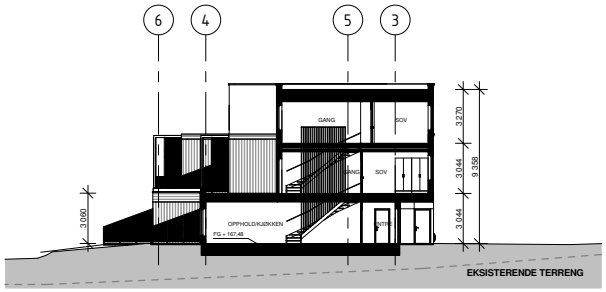
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 100	EG	BIT

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

01.02.2013 11:08:38



HUS 5 - Snitt A-A
1 : 200



HUS 5 - Snitt B-B
1 : 200

0 1 2 5 10 15 20

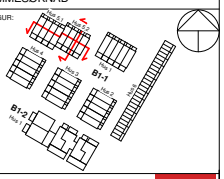
EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



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_SENTRALFIL_data.rvt

Tegningsnr. A_B1-1.5_3_01S_2 | Rev. A

01.02.2013 10:59:58

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-0023/18
SKÅRERSLETTA 5
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: KR61-1126302099-1124074872-ed11123100-1 DAAN 61-0023/18
Vår referanse: 1929255/10717454
Bestilling: A1 2019-08-30 (2) 56

Dato
30.08.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158026	200	20.2.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	234	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-145/16
ASTRIDS VEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0145/16
Vår referanse: 1041755/3344252
Bestilling: A1 2017-01-05 38

Dato
05.01.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
157891	20.2.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	234	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-32/18
ASTRIDS VEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0032/18
Vår referanse: 1541269/7464976
Bestilling: A1 2018-07-05 58

Dato
05.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158026	200	20.2.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	234	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-32/18
ASTRIDS VEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0032/18
Vår referanse: 1541268/7464971
Bestilling: A1 2018-07-05 57

Dato
05.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1088494	200	10.12.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-32/18
ASTRIDS VEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0032/18
Vår referanse: 1541267/7464966
Bestilling: A1 2018-07-05 56

Dato
05.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
591138	200	29.6.2016	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lørenskog
61-0079/16
Astrids vei 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0079/16
Vår referanse: 0822655/1719667
Bestilling: A1 2016-05-06 85

Dato
06.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1101863	15.12.2014	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lørenskog
61-0079/16
Astrids vei 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0079/16
Vår referanse: 0822659/1719687
Bestilling: A1 2016-05-06 86

Dato
06.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1088494	10.12.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lørenskog
61-0079/16
Astrids vei 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0079/16
Vår referanse: 0822660/1719692
Bestilling: A1 2016-05-06 87

Dato
06.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1097877	12.12.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lørenskog
61-0079/16
Astrids vei 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0079/16
Vår referanse: 0822664/1719712
Bestilling: A1 2016-05-06 88

Dato
06.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30933	13.1.2015	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lørenskog
61-0079/16
Astrids vei 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0079/16
Vår referanse: 0822665/1719717
Bestilling: A1 2016-05-06 89

Dato
06.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
168247	24.2.2015	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
V/DANIEL ANDERSSON
SKÅRERSLETTA 5
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 61-0015/23
Vår referanse: 3116006/20855600
Bestilling: C3 2023-03-15 (5) 94

Dato
15.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1097877	200	12.12.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
V/DANIEL ANDERSSON
SKÅRERSLETTA 5
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 61-0015/23
Vår referanse: 3116007/20855605
Bestilling: C3 2023-03-15 (5) 93

Dato
15.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1088494	200	10.12.2014	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	233	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser hver på eiendommen:

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212

1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217

Rett kopi bekreftes

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

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

Oslo, 08.012.2014

For eiendommen gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Ihht. Fullmakt

* * *

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 106, bnr. 233 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte bruksretter.

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 1088494 Tinglyst: 10.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS, AVD. LØRENSKOG
61-145/16
ASTRIDS VEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: DAAN 61-0145/16
Vår referanse: 1041752/3344237
Bestilling: A1 2017-01-05 37

Dato
05.01.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1056077	2.12.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	106	21	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

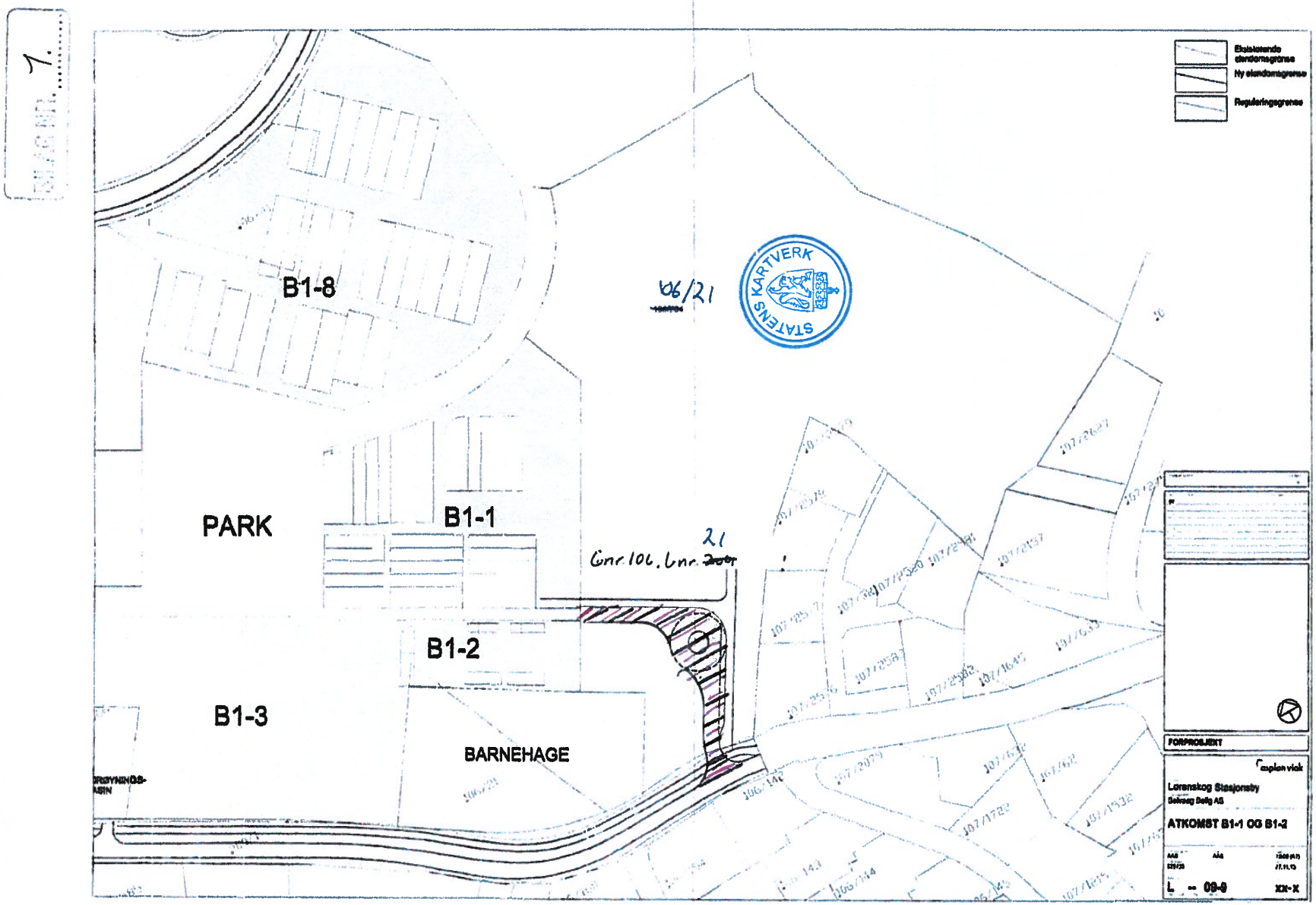
ordfører

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 1056077 Tinglyst: 02.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

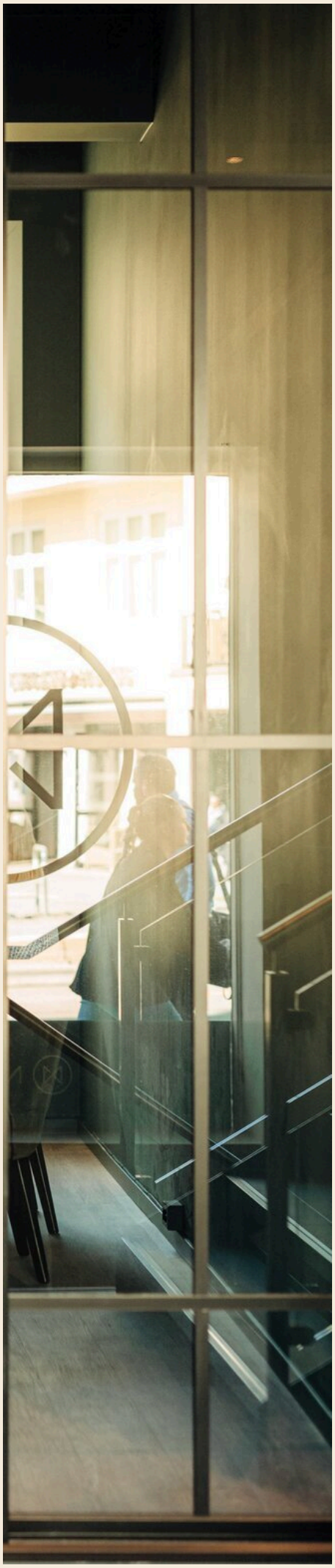

B1-8
06/21
STATENS KARTVERK
PARK
B1-1
B1-2
B1-3
BARNEHAGE
Gnr 106, bnr 21
Eksisterende eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Reguleringsgrense
FORPROSJEKT
caplan vick
Lørenskog Stasjonsby
ATKOMST B1-1 OG B1-2

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.

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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: 65-0237/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 25 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 216 (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
BG30 Eiendomsmegling AS
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339