NORDVIK

Skogblomstveien 57

3 soverom | 93 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Skogblomstveien 57

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
57	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og lyst rekkehus med fine uteplasser! Carport m/lader - Fjernvarme - Like ved SNØ, barneskole og tog!

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 380,-**
Totalpris	**6 356 380,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 57, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er et lekkert, selveiet rekkehus over to plan! Boligen har en familievennlig planløsning, bestående av åpen stue-/kjøkkenløsning, tre gode soverom, bod, bad og toalett.

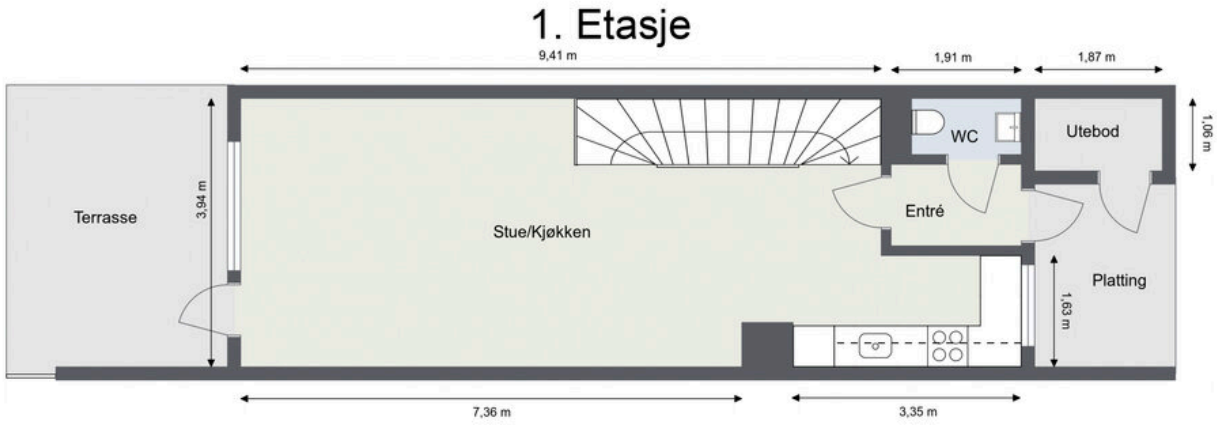
Boligen har en super beliggenhet i et rolig og meget barnevennlig boligfelt like ved lekeplasser, barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er det kort gangavstand til matbutikk, tog (Oslo-takst), turløyper, SNØ og alt som foregår i Snøbyen.

Verdt å merke seg:
Moderne rekkehus over to plan
To herlige terrasser på tot. 26m²
Stue og kjøkken i åpen løsning
Parkering i carport og gjesteparkering
Direkte tilgang til fine fellesområder
Fjernvarme og oppvarming inkludert (a-konto) i felleskostnadene.

Planløsning

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

Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG































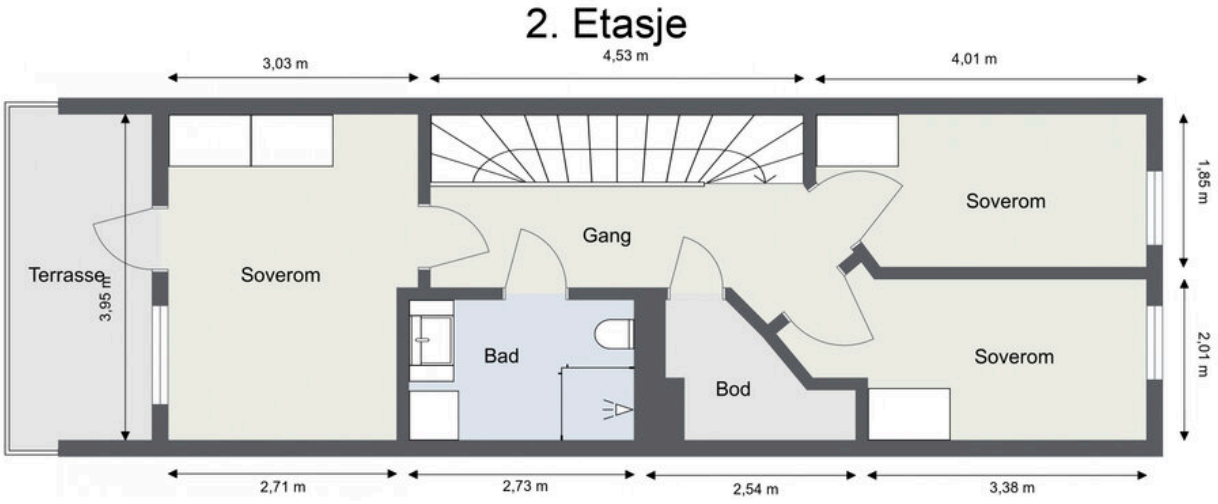




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG











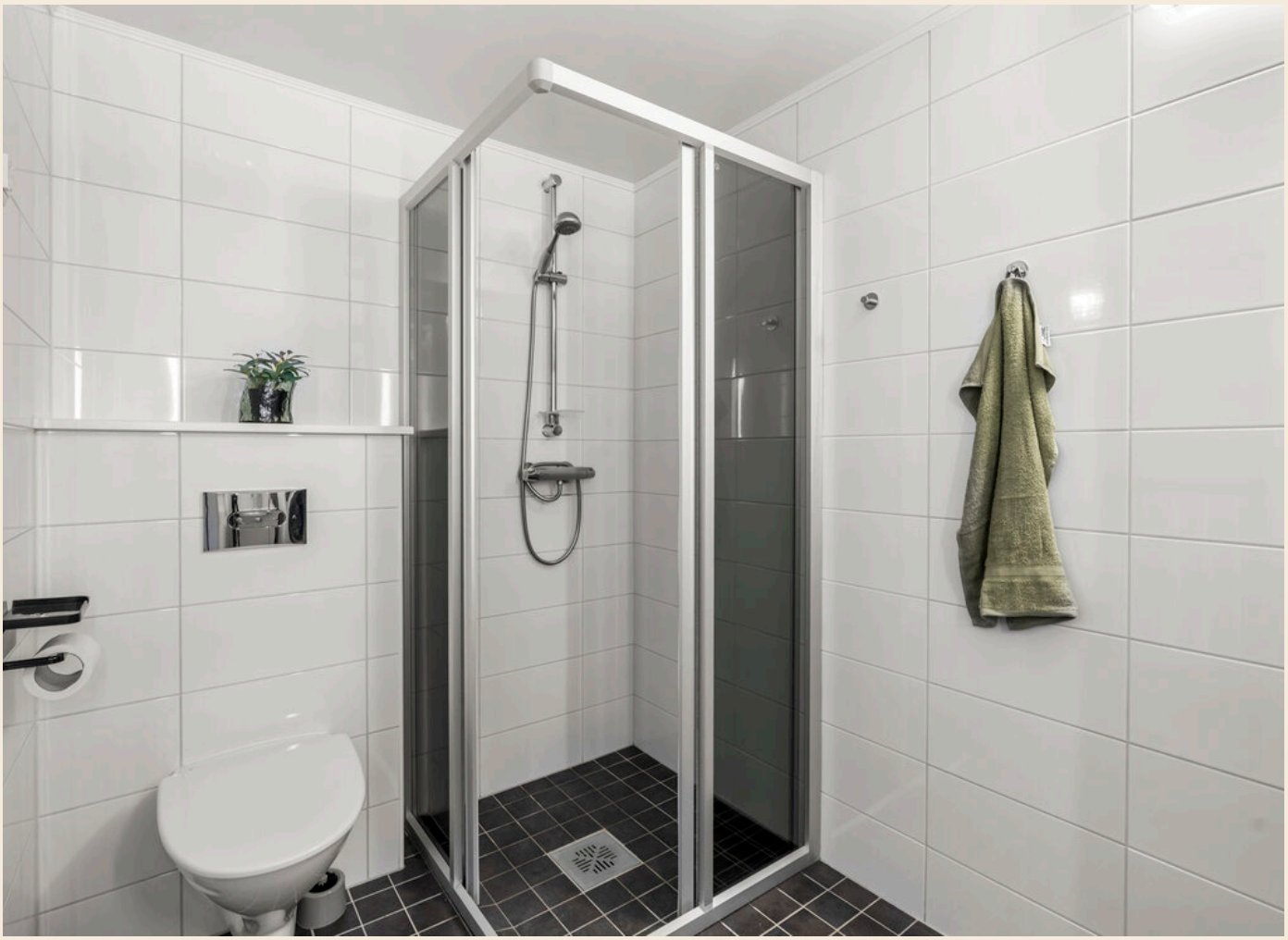














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0057/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 231 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Selger
Radha Rani

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 371 380,- (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: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom
BRA-e: 2 kvm. Bod
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Tre soverom , Gang, Bod, Bad
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold
Rekkehuset strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 46 m²: Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom
2. etasje BRA-i 47 m²: Tre soverom , Gang, Bod, Bad

I tillegg disponeres det en parkeringsplass i carport.

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

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

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er trapp opp til 2. etasje. I tillegg er det utgang til terrasse. Terrassen er nordvestvendt og måler til 15 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og er et oppgradert tilvalg fra standard leveransen. Kjøkkenet har skap med glatte fronter samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Over platetoppen er det installert en kjøkkenvifte.

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

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

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 fin utsikt mot de pent opparbeidede omgivelsene samt ettermiddagssol samt plass til bord og stoler. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

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

Parkering
Med boligen følger parkering i carport. Det er montert ladeboks på plassen, og det trekkes et fast beløp for lading via felleskostnader. Ladekostnad blir avregnet årlig.

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

Modernisering og påkostninger
Boligen har blitt utvendig og innvendig malt av nåværende eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2014.

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

Ingen øvrige bemerkninger.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 26.03.2026
Bygning:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

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

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret

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

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

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

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

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

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

Balkong/terrasse:
Det er registrert skjevhet i terrassekonstruksjonen som kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundament. Slike bevegelser kan føre til økte skjevheter eller sprekker over tid. Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
-Drenering: ikke vurdert
-Byggegrunn: Ikke vurdert
-Taktekking: ikke vurdert

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Fryser i bod medfølger ikke.
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
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 om et årlig strømforbruk på 3 262 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 525,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer avløp, renovasjon og vann.

Fakturert beløp i 2025
Avløp: 4 876,86 kr
Renovasjon: 5 377,92 kr
Vann: 4 362,80 kr
Sum: 14 617,58 kr

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

I tillegg er sameiet en del av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Formålet er å forvalte og drifte fellesarealene som sameiene i Lørenskog Stasjonsby eier sammen.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 738,00,-
Herav:
- Fjernvarme a-konto 1 553,00,-
- Bygningsforsikring 194,00,-
- Strøm elbil 450,00,-
- Internett 98,00,-
- Felleskostnader 1 960,00,-
- TV 483,00,-

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

Styret har inngått en Norgespris-avtale for fellesstrøm hos Fjordkraft AS, i tillegg til den eksisterende spotprisavtalen på strømleveranse. Avtalen sikrer Sprinten en fast pris på 50 øre per kilowattime (kWh),

inkludert mva. Den gjelder i perioden 01.10.2025 – 31.12.2026.

Hentet fra innkalling til årsmøte 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. Etter samtale med styret 14.04.26 anses saken som avsluttet og ferdig behandlet.
- 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. Etter samtale med styret 14.04.26 anses saken som avsluttet og ferdig behandlet.
- Fuktskader på tak i carporter. Styret setter seg inn i saken, og eventuell oppfølging diskuteres på neste styremøte. Styret opplyser at dette vil bli tatt opp på generalforsamling i mai- og avstemming av dette kan gjøres etter dokumentasjon, kostnadsestimat og hvordan dette kan gjennomføres.

Det er pt usikkert hva utfallet av saken blir, men dersom det blir vedtatt rehabilitering av taket på carportene, vil det kunne 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.

- 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.

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 110 493,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 37 820,-.

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter er vedlagt.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 456 652,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 826 607,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 889373

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 85 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset har opparbeidet tomt med terrassearealer og overbygget inngangsparti. Inngangspartiet har plass til utemøbler. Det er etablert beplantning i form av busker og mindre trær langs fasaden, samt gjerder og hekker som avgrenser de enkelte enhetene.

Tomten er tilrettelagt med asfalterte og steinlagte gangarealer rundt boligen.

For øvrig disponeres et fellesareal utenfor boligen. Her er det opparbeidet gressarealer.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.07.2017.

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

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

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

Reguleringsplan: 014 Ødegården felt B1, O1 og Af 2

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015 - 2026

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3222/106/231:

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056077 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Kommentar: Hjemmelshaver Lørenskog kommune (org.nr. 842566142) til gnr 106 bnr 21 erklærer herved at gnr. 106, bnr 205 - 233 i Lørenskog kommune skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei over gnr 106 bnr 21 som vist med rød skravur på vedlagt kartbilag, (Bilag 1).

20.02.2015 - Dokumentnr: 157891 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:18
Bestemmelse om rett til teknisk rom for fjernvarmesentral
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233 gis vederlagsfri rett til å ha teknisk rom for fjernvarmesentral i gnr. 108, bnr. 234 i Lørenskog kommune. Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av fjernvarmesentral. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold for rommet og de tekniske installasjonene.

20.02.2015 - Dokumentnr: 158026 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:18
Bestemmelse om rett til rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni.
Bestemmelsen gjelder også senere utskilte parseller fra gnr. 106 bnr. 196.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233, samt gnr. 106, bnr 196 og senere fradelte parseller av denne gis vederlagsfri rett til å ha rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog. Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av tekniske installasjoner. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av rommet og de tekniske installasjonene.

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

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

2014/1097877-1/200 12.12.2014 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 233 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 I Lørenskog, gir med dette Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS, org.nr. 999 562 744, vederlagsfri og evigvarende bruksrett til 3 - tre - utvendige parkeringsplasser på eiendommen. Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsplassene, herunder plikt til å betale forholdsmessige drifts- og vedlikeholdskostnader. Bruksrettene er omsettelige og kan transporteres enkeltvis eller samlet.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(Første gratis, deretter kr 2.900,- pr. oppsatt visning) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 136 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 13.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 26.03.2026
- Energiattest, datert 25.11.2016
- Brev fra forretningsfører, datert 19.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 16.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Ferdigattest, datert 06.07.2017
- Byggemeldte tegninger, datert 18.10.2012
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.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 14. april 2026

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 57

Nabolaget Lur - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	4 min 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.5 km

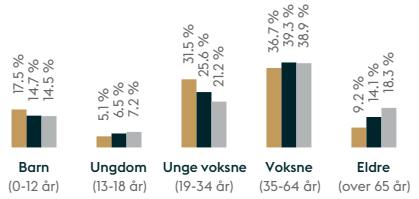
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	8 min 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	2 min 0.2 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 46 barn	4 min 0.3 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	3 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	11 min
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Radha Rani

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 65-0057/26

Tilstandsrapport

Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG

Rekkehus | Byggeår: 2014 | BRA-i: 93 m²

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

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

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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.

Tilstandsgrad 2 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

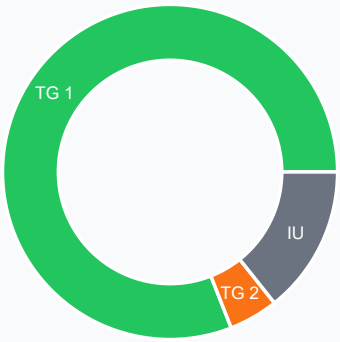
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (1)

Balkong/terrasse ol.

IU Ikke undersøkt (3)

Drenering, Byggegrunn, Taktekking

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Radon

Vurderinger

Taktekking

IU

Beskrivelse

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

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

Yttervegg

TG 1

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold
Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 1

Beskrivelse

Yttertaket er i trekonstruksjon.

Vurderte forhold
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

IU

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering

IU

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 1

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Beskrivelse

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

Vurderte forhold

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

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 15 m².

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

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

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert skjevhet i terrassekonstruksjonen som kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundament. Slike bevegelser kan føre til økte skjevheter eller sprekker over tid. Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygningen av badet.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 12,6 mm.

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

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

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

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

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

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

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

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

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

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

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i en utlektet kasse ved siden av innredningen, med føler til kjøkkenskap.

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

Vannledninger

TG 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet i entré.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

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

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

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

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

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

Vannbåren varme

TG 1

Beskrivelse

Type: Radiatorer.
Type: Vannbåren gulvvarme i badet. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i badet.

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

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2014	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

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

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og vannbåren gulvvarme i badet.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

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

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

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

Kjøkkeninnredning

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

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i bak carport rekke.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
98 m²	93 m²	5 m²	-	26 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Rekkehus (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	46 m²	2 m²	-	48 m²	20 m²
2. etasje	47 m²	-	-	47 m²	6 m²
Sum Rekkehus	93 m²	2 m²	-	95 m²	26 m²

Romfordeling

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

Utebod

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

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-106/231/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Radha Rani

Kunde: Radha Rani

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 26.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Radha Rani (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 30.03.2026

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

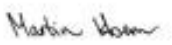
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

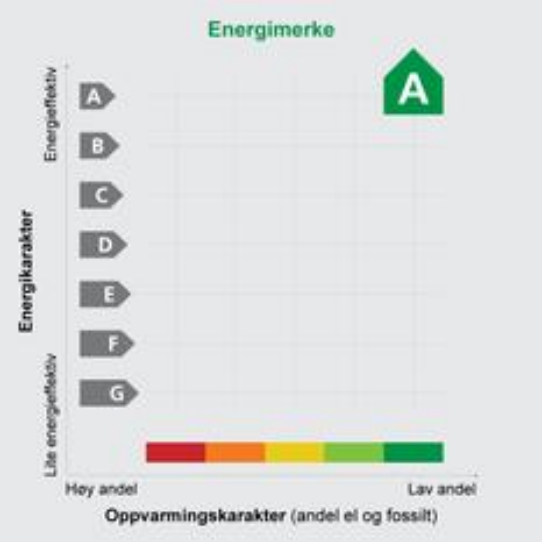
E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

ENERGIATTEST

Adresse	Skogblomstveien 57
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	231
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300407162
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-723613
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:	03.05.2016	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogblomstveien 57
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.11.2016 15:57:18
Energimerkenummer: A2016-723613
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 106
Bnr: 231
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300407162

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	0,57 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.05.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
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	0,19
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	0,810
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	10,1
Ventilasjonsvarme	2,4
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	77,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7590 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4337 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7590 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	3471 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4119 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7590 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %

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

Deres ref.: 65-0057/26 . Vår ref.: 7343-1-231 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sprinten Utomhussameie
Organisasjonsnr:	914890276
Seksjonseier:	Rani, Radha
Medeier:	
Leilighetsnummer:	231
Adresse:	Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	
Gnr.	106
Bnr.	231

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: 4 738,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 553,00	
Bygningsforsikring	194,00	
Strøm elbil	450,00	
Internett	98,00	
Felleskostnader	1 960,00	
TV	483,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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/Stian Jødahl, 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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 styret**. Styret er vedtaksført når **minst 3 styremedlemmer er til**

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

Styrets innstilling

Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrearbeid

- **Administrasjon**

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

- **Kommunikasjon**

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

- **Leverandør, tjenestetilbud og vedlikehold**

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

Styrets arbeidsoppgaver og tiltak 2024–2025:

Arbeid utført – Sebastian Belda (Styremedlem)

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

Arbeid utført – Rune Aulibraaten (Styremedlem)

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

Arbeid utført – Morteza Landari (Styreleder)

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

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

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

Styreleder tegnet løpende avtaler med følgende selskaper:

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

Spesielle uforutsette hendelser :

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

Beboer aktiviteter

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

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.

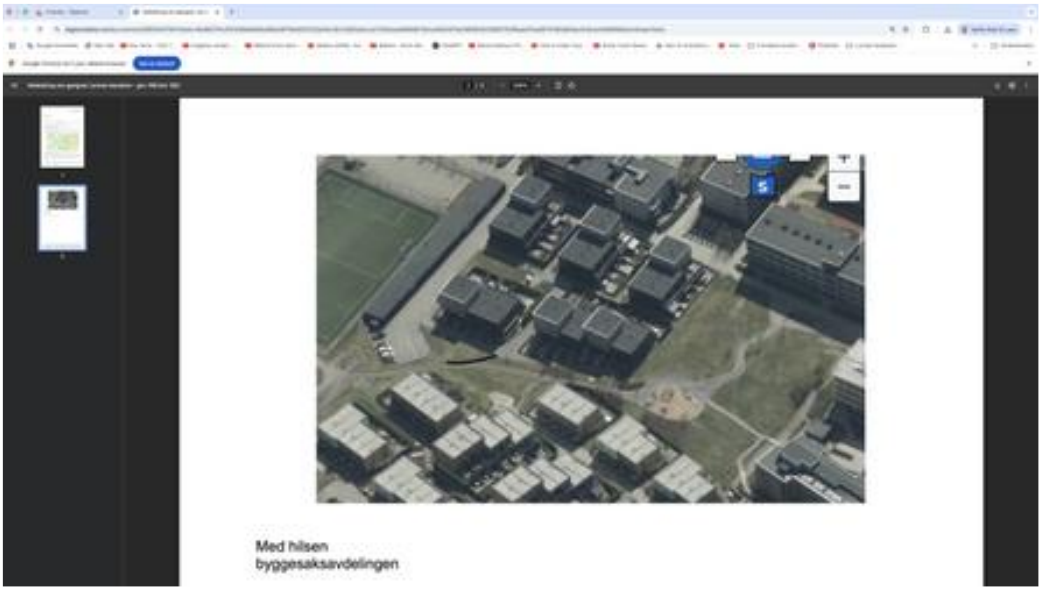
Vedlegg 4 til sak 8. Ønske om gangvei til fellesveien(Skeikenveien)



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 styret**. Styret er vedtaksført når **minst 3 styremedlemmer er til stede. Dersom et ordinært styremedlem ikke kan stille, trer varamedlemmet inn med stemmerett.** Vedtak treffes med alminnelig flertall blant de tilstedeværende styremedlemmene. **Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Varamedlemmene skal motta innkalling til alle styremøter, og kan møte med talerett**. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene **og gjøres tilgjengelig for sameierne i anonymisert form via Vibbo innen 7 dager etter møtet**.

Styrets innstilling
Fra styreleder Morteza Landari:

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

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

Styreleder
Morteza Landari

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

✗ **Forslaget falt**

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

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.

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.

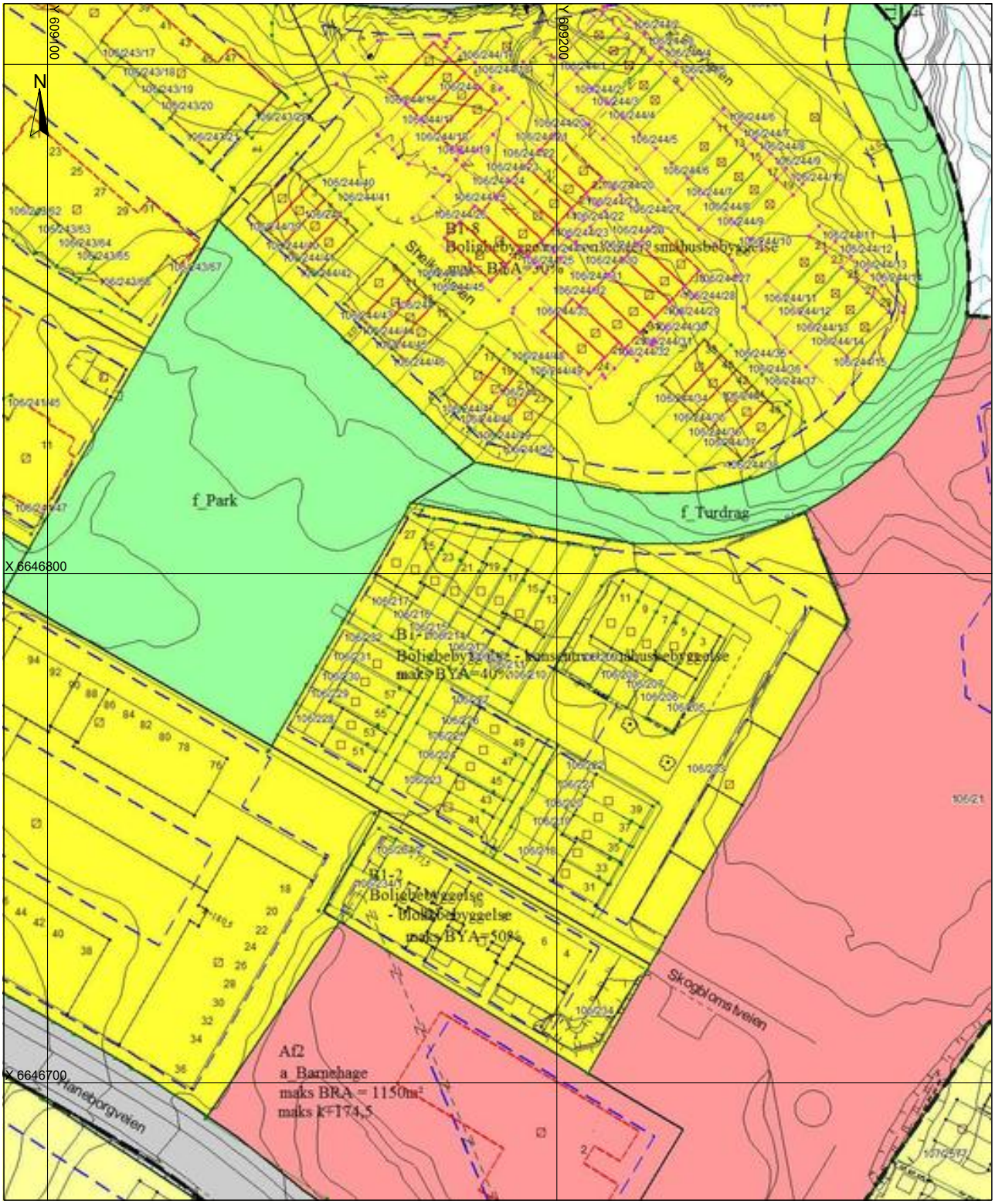
Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskapet for 2024 godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

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: 19.03.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	231	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogblomstveien 57, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 876,86 kr
Renovasjon	5 377,92 kr
Vann	4 362,80 kr
Sum	**14 617,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 160,85 kr
Vann Etter Måler	25%	40.5 Kbm.	50.76	1/1	0 %	2 055,88 kr	2 055,88 kr
Avløp Etter Måler	25%	40.5 Kbm.	61.02	1/1	0 %	2 471,51 kr	2 471,51 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	1 Stk.	1895.40	1/1	0 %	1 895,40 kr	631,80 kr
Vann etter måler	15%	40.5 Kbm.	46.70	1/1	0 %	1 891,40 kr	1 891,40 kr
Avløp etter måler	15%	40.5 Kbm.	56.14	1/1	0 %	2 273,79 kr	2 273,79 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	121,35 kr
A-konto vann	15%	76 Kbm.	49.99	1/1	0 %	3 799,28 kr	1 266,43 kr
A-konto avløp	15%	76 Kbm.	60.44	1/1	0 %	4 593,74 kr	1 531,25 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-48 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-2 241,67 kr	-2 241,67 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-48 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-2 694,86 kr	-2 694,86 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-48 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-2 436,60 kr	-2 436,60 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-48 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-2 929,20 kr	-2 929,20 kr
					Sum	**12 525,17 kr**	**3 101,93 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lørenskog kommune

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.

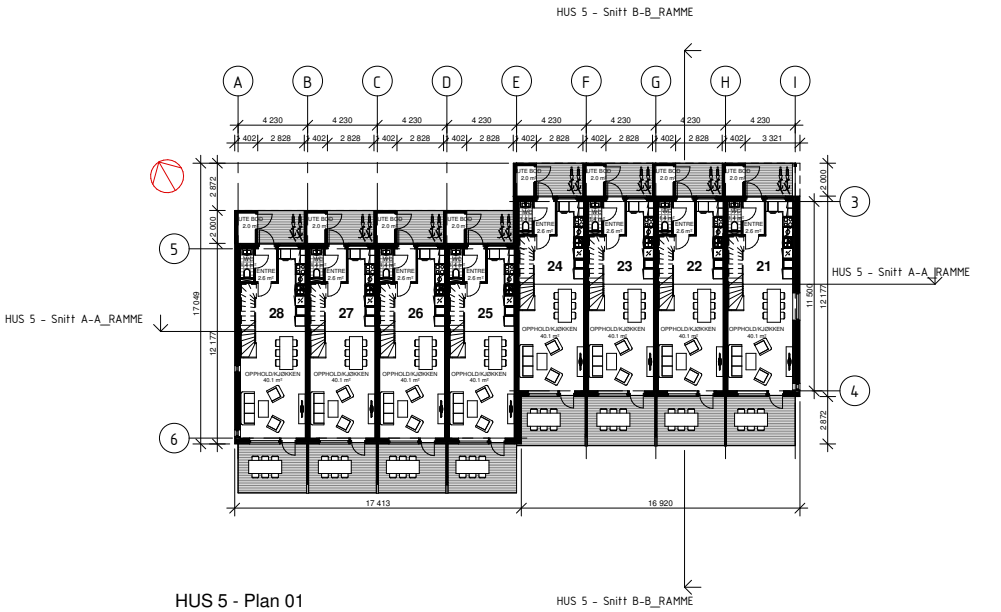
Lørenskog kommune
byggesak

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

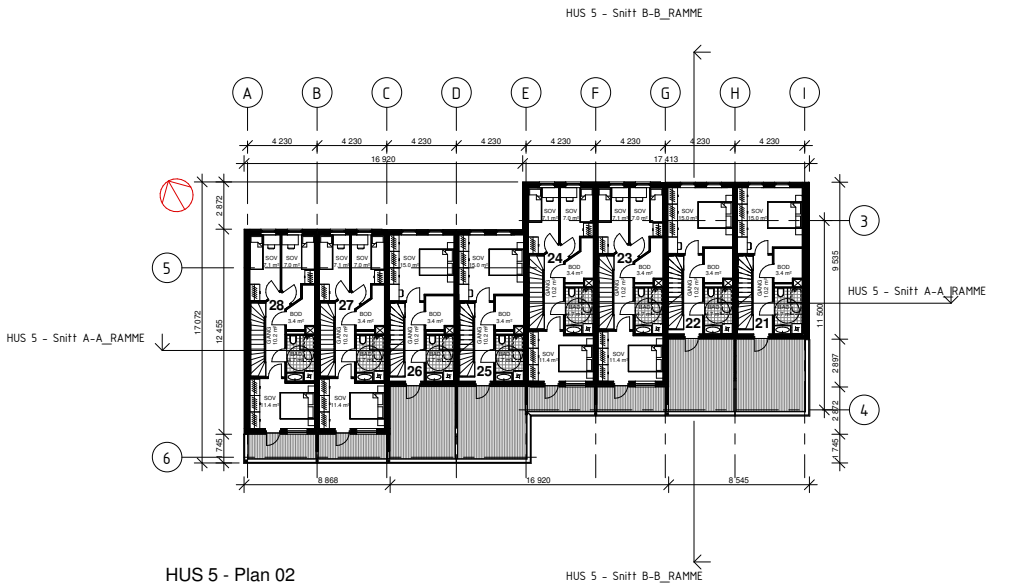
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T-1217	18.10.12	1 : 200	MH	BIT

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

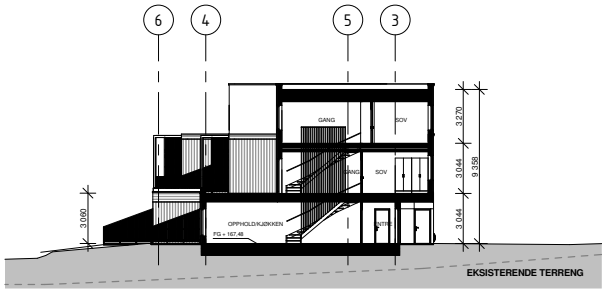
Tegningsnr. A_B1-1.5_2_02S_2

Rev. A

01.02.2013 10:46:13



HUS 5 - Snitt A-A
1 : 200



HUS 5 - Snitt B-B
1 : 200

0 1 2 5 10 15 20

EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	01.02.13	Søknad	MH	JN

FASE : C RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

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

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

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

LØRENSK STASJONSBY
GNR: 106
BNR: 196

FELT B1-1, HUS 5 - SNITT

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

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

Tegningsnr.	Rev.
A_B1-1.5_3_01S_2	A

01.02.2013 10:59:58



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

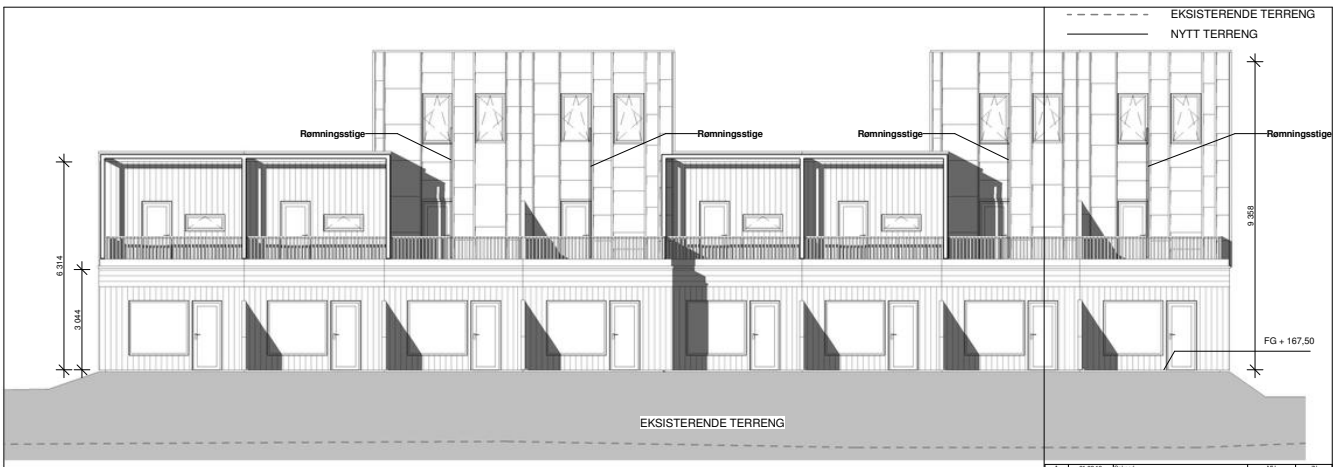
LØRENSK STASJONSBY
GNR: 106
BNR: 196

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 - 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

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, 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: 1097877 Tinglyst: 12.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser hver på eiendommen:

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212

1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217

Rett kopi bekreftes

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

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

Oslo, 08.012.2014

For eiendommen gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Ihht. Fullmakt

* * *

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 106, bnr. 233 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte bruksretter.

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 1088494 Tinglyst: 10.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING
VEDR GNR. 106, BNR 21. I LØRENSKOG KOMMUNE

1. ADKOMSTVEI

Hjemmelshaver Lørenskog kommune (org.nr. 842566142) til gnr 106 bnr 21 erklærer herved at gnr. 106, bnr 205 - 233 i Lørenskog kommune skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei over gnr 106 bnr 21 som vist med rød skravur på vedlagt kartbilag, (Bilag 1).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 106 bnr. 21 i Lørenskog kommune.

For eiendommen, gnr 106 bnr. 21

Lørenskog, den 28/11.....2014

Lørenskog kommune

ordfører

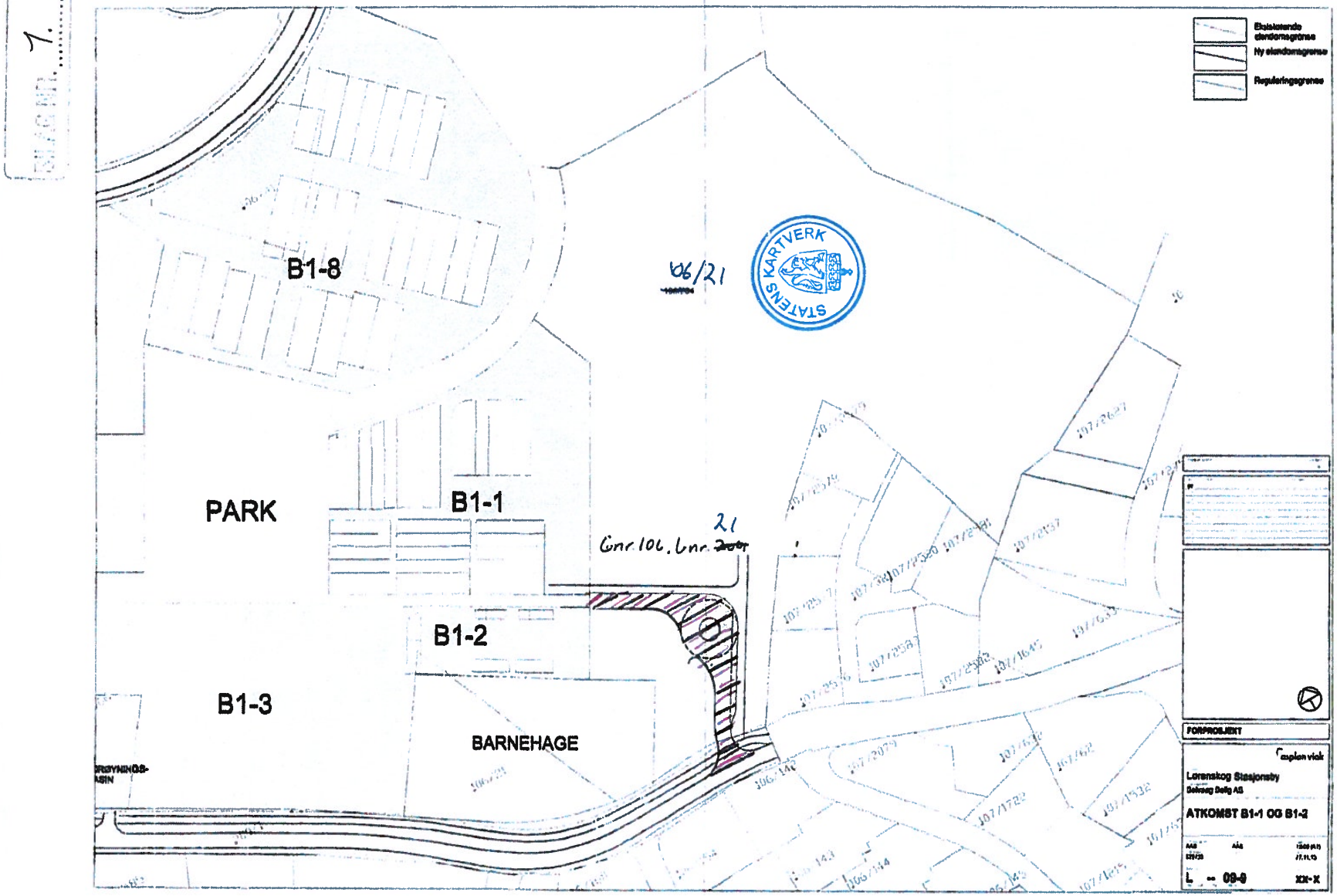
ordfører

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 1056077 Tinglyst: 02.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes


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

Skjøte[1)]

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

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

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

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

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☑ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 100.000,-

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

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 100.000,-

4. Overdras fra

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

5. Til

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

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES
Kristianne Hoffart
Advokat

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10.12.14	

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

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Karianne Hoffart Advokat
Adresse	

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

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

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

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

Noter:

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

Dato	Utstederens underskrift
10.12.14	

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Wolfart
Advokat

STATENS KARTVERK

Tillegg til skjøtes punkt 5

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

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

Oslo, den 10.12.2014

.....

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

STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Torfart
Advokat

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

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 KARTV. RK

Doknr. 1097877 Tinglyst: 12.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRANSPORT AV

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

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

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

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

Oslo, 09.01.2015

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS

Sverre Molvik

Øystein Klungland

Doknr: 30933 Tinglyst: 13.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

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

TINGLYST
DOKUMENTNR 168247
24 FEB. 2015
STATENS KARTVERK

TRANSPORT AV
BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR. 233 i LØRENSKOG

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

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

Rett kopi bekreftes

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

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

Oslo, 23.01.2015

Selvaag Bolig Stasjonsby 1 AS

Sverre Molvik

Øystein Klungland

TINGLYST
DOKUMENTNR 168247
24 FEB. 2015
STATENS KARTVERK

Doknr: 168247 Tinglyst: 24.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

GNR. 106, BNR. 234 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233, samt gnr. 106, bnr 196 og senere fradelte parseller av denne gis vederlagsfri rett til å ha rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av tekniske installasjoner. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av rommet og de tekniske installasjonene.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 t.o.m. 18 på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 18.02.2015

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 158026 Tinglyst: 20.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftet

GNR. 106, BNR. 234 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233 gis vederlagsfri rett til å ha teknisk rom for fjernvarmesentral i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av fjernvarmesentral. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold for rommet og de tekniske installasjonene.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 t.o.m. 18 på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 18.02.2015

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 157891 Tinglyst: 20.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

GNR. 106, BNR. 234 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 205 t.o.m. 233, samt gnr. 106, bnr 196 og senere fradelte parseller av denne gis vederlagsfri rett til å ha rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni i gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til teknisk rom for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn av tekniske installasjoner. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten er for øvrig betinget av at bruksrettshaverne etter denne erklæring dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av rommet og de tekniske installasjonene.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 t.o.m. 18 på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 18.02.2015

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 234 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 158026 Tinglyst: 20.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 106, BNR.233 i LØRENSKOG

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog, gir med dette nedenforstående eiendommer vederlagsfri og evigvarende bruksrett til utvendige parkeringsplasser hver på eiendommen:

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 205

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 207

1 plass til: Gnr. 106, bnr. 212

1 Plass til: Gnr. 106, bnr. 217

Rett kopi bekreftes

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

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

Oslo, 08.012.2014

For eiendommen gnr. 106, bnr. 233 i Lørenskog
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Ihht. Fullmakt

* * *

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i gnr. 106, bnr. 233 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte bruksretter.

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 1088494 Tinglyst: 10.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

TINGLYST
DOKUMENTNR 591138
29 JUN 2016
STATENS KARTVERK

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

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

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

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Dato, sted: 24.06.16 Lørenskog

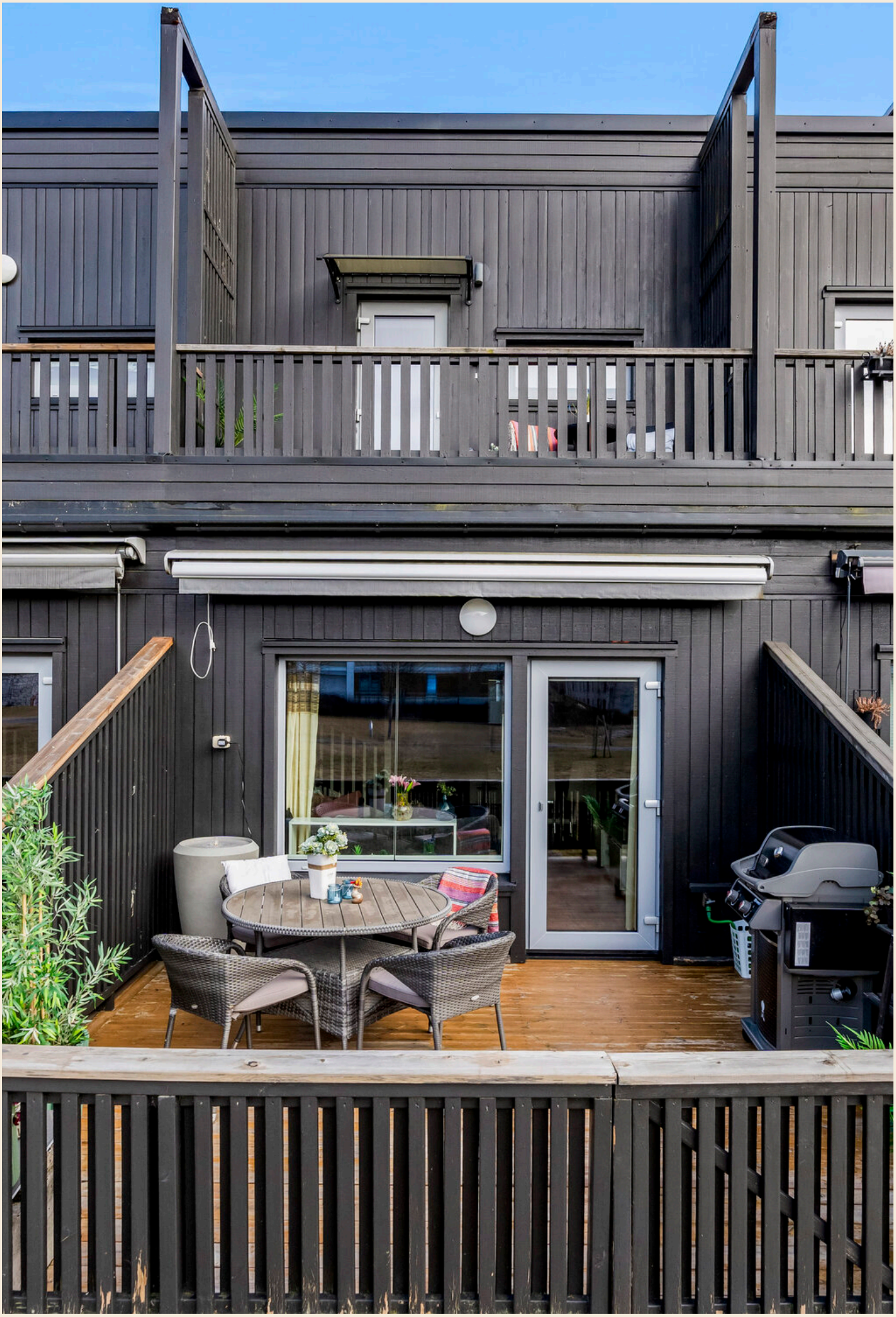
KBuraas Mari Thorsen

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

TINGLYST
DOKUMENTNR 591138
29 JUN 2016
STATENS KARTVERK

Doknr: 591138 Tinglyst: 29.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes



Velkommen til

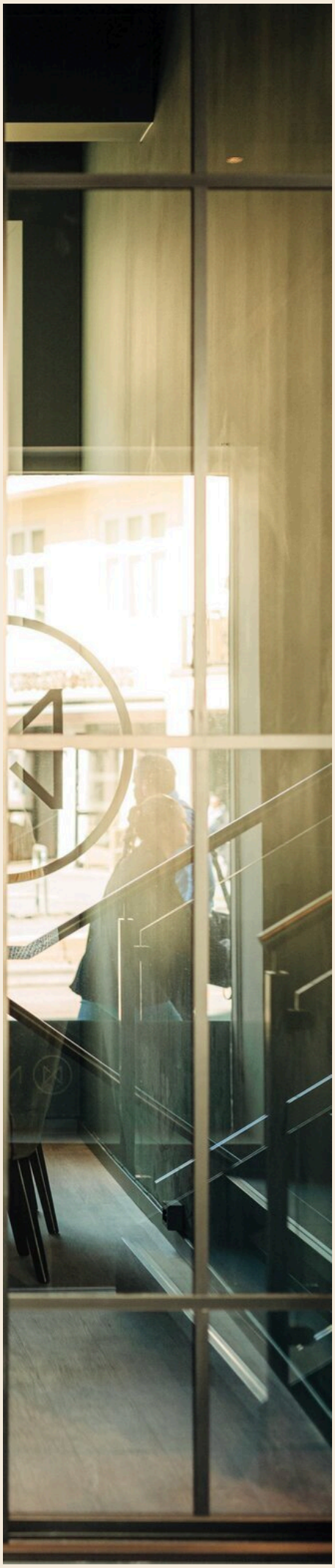
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

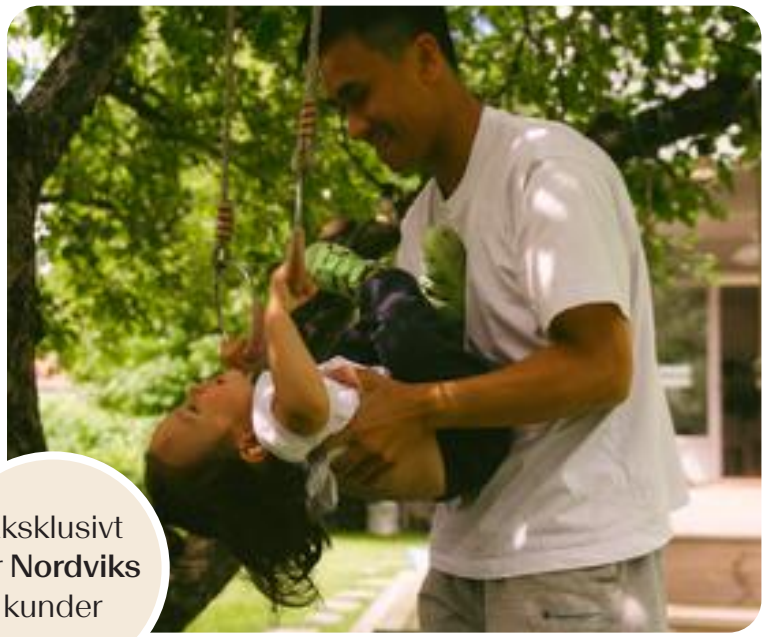
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 57 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 231 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 233 (ideell andel 1/28) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

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