NORDVIK

Kulturhusgata 21

3 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kulturhusgata 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Vedlegg
33	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Pen 4-roms topp- og endeleilighet m/sentral beliggenhet! Hyggelig balkong på 6 m² - Garasjeplass - Vvann/fyring inkl

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 285,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

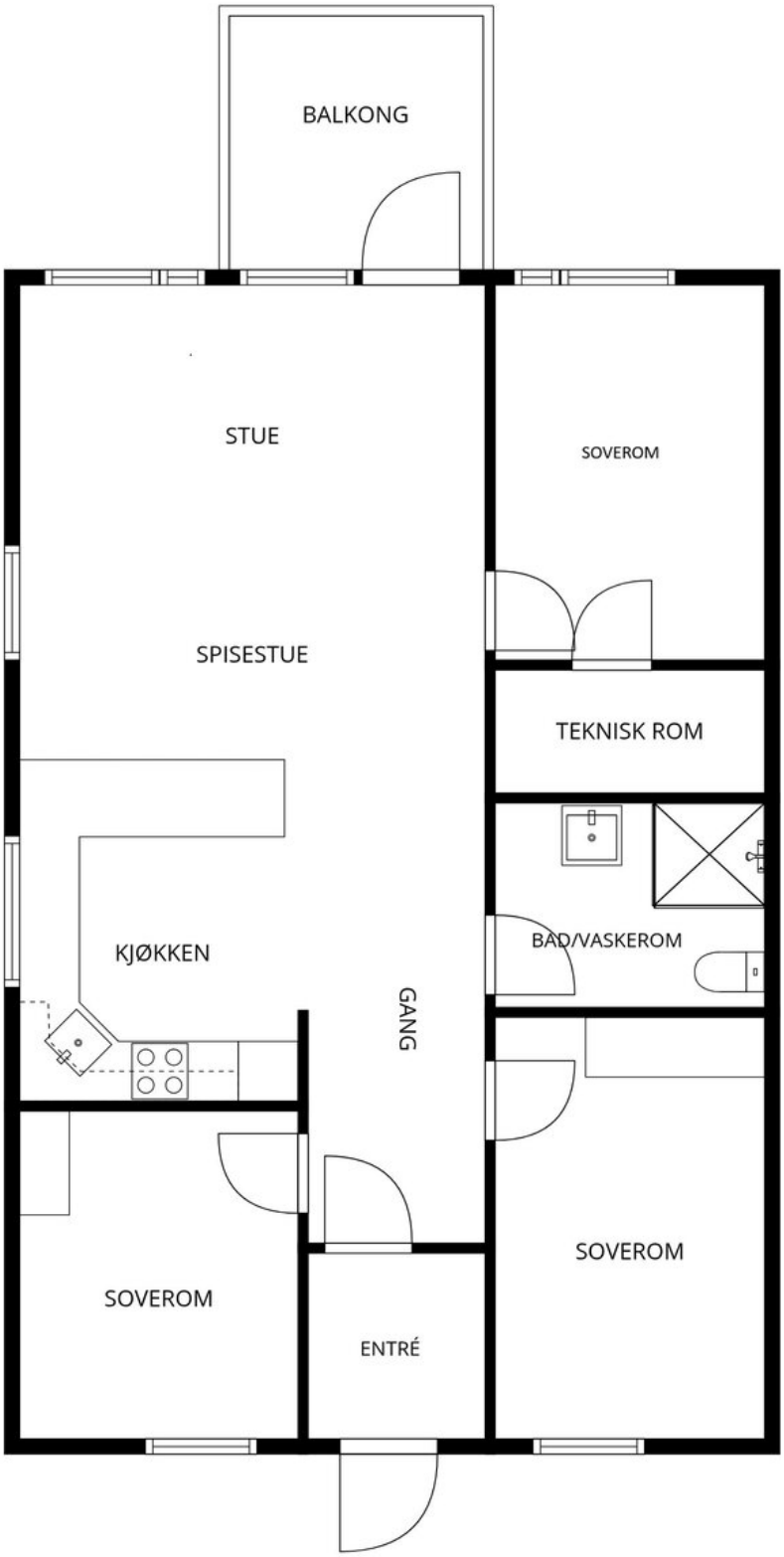
Kort fortalt

Velkommen til Kulturhusgata 21, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en svært godt utnyttet 4-roms med god intern beliggenhet i 5. etasje. Leiligheten har adkomst via heis, og inneholder lys entré, tre gode soverom, flislagt bad samt åpen stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 6 m², vendt inn mot skjermet bakgård. Bilen parkeres enkelt i garasjekjelleren, og det disponeres bod på 5 m².

Verdt å merke seg:
Lys, moderne og stor 4-roms
Pusset opp overflater i 2026!
Topp- og endeleilighet med store vindusflater
Balkong på 6 m² vendt mot bakgård
Garasjeplass i kjeller
God lagringsplass i både innvendig og utvendig bod
Heis i bygget
Skjermet utsyn
Kort vei til alt!
A-konto vannbåren varme + varmtvann inkl

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 97 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0150/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kulturhusgata 21, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 813, snr 41 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Raman Singh
Leah Lakbir Kaur Tanda

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
5. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kontor, stue/kjøkken, teknisk rom
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
5. etasje BRA-i 92 m²: Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kontor, stue/kjøkken, teknisk rom/bod

I tillegg disponeres:
- Bod på 5 m²
- Garasjeplass

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten ligger fint til i byggets 5. etasje. Vel inne i entréen er det innbydende og lyst, med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Videre er det utgang til en herlig balkong på 6,5 m². Balkongen har fint utsyn mot skjermede fellesområder. Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på godt med benk- og skapplass. Innredningen har skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er satt inn

integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt montert oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg. Selger har byttet fronter og fått montert inn nye integrerte hvitevarer på kjøkkenet i 2026.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et flislagt bad med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer under servant, samt i vegghengt høyskap. Rommet er koblet til det balanserte anlegget. Badet har i 2026 blitt oppgradert med ny baderomsinnredning.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. 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. Det ene soverommet benyttes i dag som kontor. Dette har inngang til en praktisk bod / teknisk rom.

Innvendige overflater:
Gulv: Leiligheten har parkettgulver på alle rom fra byggeårene.
Vegger: Vegger og himlinger er av malte glatte flater som har blitt gjort i senere år.
Himling: Himling på teknisk rom består av T-profilhimling.

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

Parkering
Med leiligheten disponeres en garasjeplass i sameiets garasjeanlegg.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styret i sameiet opplyser at det er tilrettelagt for elbillading i sameiet.

Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende. Overtredelser kan medføre bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning. Tilkobling gjort av rørlegger og elektriker.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppført i forbindelse med oppføringen av bygget av foretak med ansvarsrett. Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger gjennom FDV-/byggherredokumentasjon. I tillegg er kun baderomsinnredningen skiftet ut før salget - ingen endringer i rør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Framtid Elektro AS – Installasjon av innfelte LED-spotter i de fleste rom i leiligheten (eks. 1-soverom og bod). Arbeidet ble utført 16.06.2023 av Framtid Elektro AS. Samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon foreligger. Installering av baderomslampe og lampe i et soverom er gjennomført av Elektriker1-Romerike AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er oppgradert med nye kjøkkenfronter og samtlige hvitevarer er skiftet ut, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Kjøkkenfornyelsen er levert av Proform Kjøkkenfornyelse AS, og monteringen er utført av Meisters E.M. Bygg. Gulvene er profesjonelt slipt av Breza Service, noe som gir et pent og velholdt preg. Veggene er sparklet og malt, og fremstår med en lys og oppdatert overflate. Arbeidet er utført av eier.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Det pågår en prosess i sameiet om mulig innglassing av balkongene. Eventuell gjennomføring avhenger av videre godkjenninger og vedtak. Sameiet har også i 2026 vedtatt overgang til høyhastighets fiber (1000/1000 Mbps) og en mer fleksibel TV-løsning.

Bygningssakkyndig
Jødahl Takst og Bygg AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.2026

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer beslått med aluminium på utsiden med 2-lags isoler glass fra byggeårene.

Dører:
Leiligheten har brann og lydklassifisert entrè dør med kikke hull.
Fra stue er det utgang til balkongen via en malt terrassedør beslått med aluminium på utsiden.
Leiligheten har fabrikkmalte slette dører fra byggeårene.

Balkong/terrasse:
Leiligheten har balkong målt til 6.5 m2, det er lagt impregnerte gulvbord og det er glassrekkverk målt til 1.20 meter høyt. Stikkontakt og lys på balkongen.

VVS-installasjoner:
Leiligheten har rør i rør system med vannfordelerskap montert på teknisk rom.
Synlige avløpsrør er av plast.
Radiatorer og varmt forbruksvann er tilknyttet fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme (elektrisk) på badet.

Luftbehandling:
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med agregat montert på teknisk rom.

Elkraft:
Elskapet er plassert på teknisk rom, skapet har automatsikringer. Leiligheten har brannvarsling og slukker utstyr i form av sprinkelanlegg.

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:
Innvendig > Overflater - gulv: Det er noe bruksslitasje på parketten i tillegg til at det noe oppsprekking mellom lamellene rett innenfor balkongdøren. Det ble gjort fuktsøk men ikke noe fuktutslag.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Benkeplaten har noe avskalling foran ved oppvaskkum. Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre videre avskalling og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Radiatorer og varmt forbruksvann er tilknyttet fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme (elektrisk) på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et estimert årsforbruk på 3 065 kWh for strøm.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 285,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene inkluderer TV/Internett grunnpakke, a-konto oppvarming og varmtvann, forretningsførsel mm.

Tot. innev. måned: kr. 6 285,-
Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 5 695,-
- Varmtvann: 2192/41 varmtvann (21922 - 41): kr. 487,-
- Varme: 2192/41 varme (21921 - 41): kr. 103,-

Forbruk av varmtvann og varme avregnes via Techem.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres samlet til sameiet.

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

Formuesverdi
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Metro Vest Boligsameie, orgnr. 915884822

Om sameiet
Sameiet består av 73 boligseksjoner.
Hver boligseksjon har bruksrett til en bod som ligger i boligsameiet.
Enkelte seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter, hvor 32 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:
Anskaffelse overvåkningskameraer: Netcam Norge AS leverte høsten 2025 8 stk kameraer som gir styret tilgang til bevegelser i innganger og søppelrom.

Rens ventilasjonanlegg: Samtlige leiligheter har gjennomført rens av sine ventilasjonsanlegg.

Fasaderens: Vi har besluttet å gjøre en omfattende fasaderens av byggene våre. Dette er et forebyggende vedlikeholdstiltak som kan gi byggene våre et lengre liv. Vi har gått sammen med 2 andre boligselskap for å redusere kostnadene. Det er gjennomført anbudsinnbydelse med kravspesifikasjon og valg av leverandør. Arbeidet planlegges gjennomført i juni 2026. Nærmere informasjon om arbeidene kommer på årsmøtet.

Male søppelrom blokk D: Søppelrommet i bygg D var svært stygt og trengte en
oppgradering. Vi har derfor malt rommet i en lys farge. Vi tror dette tiltaket også vil føre til mindre forsøpling.

Nummerering av dører: Styret har gjennomført en merking av alle inngangsdører med både offisielt bruksenhetsnummer (H0xxx) og vårt vanlige leilighetsnummer (D/Exxx). Kommunen bruker bruksenhetsnummeret når de krever inn eiendomsskatt - og Styret ønsker å forebygge forvirring rundt dette.

Brannvern: Styret har vinteren 2025/26 inngått ny serviceavtale for sprinkleranlegget. I tillegg er samtlige håndlukkere i leilighetene byttet ut.

Bredbånd/TV: Telia leverer pr i dag bredbånd og TV til sameiet. Anlegget er teknisk svært stabilt og fungerer teknisk godt, men vi har de siste årene bortfall av viktige kanaler og en kraftig kostnadsøkning. Vi hører også at flere og flere beboere ikke bruker TVkanalene. Styret vil derfor ta opp på årsmøtet om vi skal fortsette med dette eller gå over til en rimeligere løsning uten TV. Sameiet kan spare i størrelseorden 250000 kr på dette (men beboere som ønsker TV, må i så fall anskaffe en egen nettbasert tv-løsning).
Se egen sak.

Vi vet bedre hvem som bor i sameiet. Styret har i løpet av året skaffet seg langt
bedre informasjon om hvem som bor i hver leilighet. I styresystemet Bonabo har vi nå registrert 27 leietakere. Vi kan dermed kontakte alle beboere på en enkel måte.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 18 303,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 96 526,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 142 295,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil "8 poter" pr. leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Det er også et krav at dyrene ikke slippesfritt i fellesarealene i sameiet. Advarsel om fjerning eller flytting av dyret/dyrene vil bli gitt til eier. Og vil bli gjennomført ved evt. gjentatt hendelse. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 9773710

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 043 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Leiligheten ligger svært sentralt til i et attraktivt boligområde ved Metro Senter i Lørenskog kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til alle servicefunksjoner; to kjøpesenter, kulturhus, treningssenter og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Mega på Metro Senter, som ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Her finnes 100 butikker og det man måtte ha behov for av servicetilbud. Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lørenskog Storsenter Triaden i kort gangavstand. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Nærmeste bussholdeplass er Knatten, som ligger ca. 300 meter fra leiligheten. Det er også kort gangavstand til Lørenskog Sentrum bussterminal. Her finner du enda flere og hyppigere avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

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

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.09.2015.

Ift opprinnelige byggetegning så er det satt opp skyvedør til rommet som i dag benyttes som kontor.

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 bolig. Området rundt er regulert til bolig, friområde, kontor/allmennyttig formål, lek, parkering, kjøreveg mm.

Reguleringsplaner:
Lørenskog nye sentrum
- Delareal 1 903 m2. Formål: annet kombinert formål. Utdyp. Kombinert formål
- Delareal 140 m2. Formål: felles gangareal

Reguleringsplaner under bakken: Lørenskog nye sentrum
- Delareal 2 028 m2. Formål: parkeringshus/-anlegg

Bebyggelsesplan: Lørenskog sentrum - felt B, E og F
- Delareal 70 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 97 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 1 876 m2. Formål: annet kombinert formål. Utdyp. Byggeområde

Kommuneplan: Kommuneplan
- Delareal 2 043 m2. Arealbruk: sentrumsformål, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

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

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

2015/764875-1/200 24.08.2015 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 920/45069

Eiendommens rettigheter:

2018/761286-1/200 14.05.2018 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 118
Bruksrett til 11 p-plasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Næringsbygg AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 101 bnr. 118 i Lørenskog kommune. Eiendommen gnr. 108 bnr. 813 snr. 1 - 73 i Lørenskog kommune (Metro Vest Boligsameie) skal ha evigvarende bruksrett til 11 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 101 bnr. 118. Bruksretten gjelder kun parkeringsplasser i garasjeanleggets underetasje. Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 101 bnr. 118.

2018/761427-1/200 14.05.2018 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 802
Bruksrett til 24 p-plasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Metro Shopping AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 108, bnr. 802 i Lørenskog kommune. Eiendommen gnr. 108 bnr. 813 snr. 1 - 73 i Lørenskog kommune (Metro Vest Boligsameie) skal ha evigvarende bruksrett til 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 108 bnr. 802. Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte OG Nordvik Ekstra Medium (VALGRITT) kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 2 visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto fra (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg veiledningstime ca. kr. 1 950,-

Samlet skal selger betale kr. 130 512,- 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 06.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 07.08.2026
- Energiattest, datert 26.09.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 27.07.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 05.05.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.07.2026
- Kommuneplankart, datert 27.07.2026
- Ferdigattest, datert 11.09.2015
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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.

Kulturhusgata 21

Nabolaget Solheim - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	22 min 1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 0.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	25 min 1.8 km

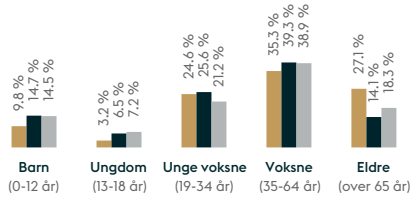
Offentlig transport

Knatten Linje 100, 300, 310, 315, 385	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	25 min 1.8 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.6 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 540	936
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lørenskog ishall bordtennis	1 min
Skårersletta balløkke	6 min
SATS Metro	2 min
Condis Lørenskog	5 min

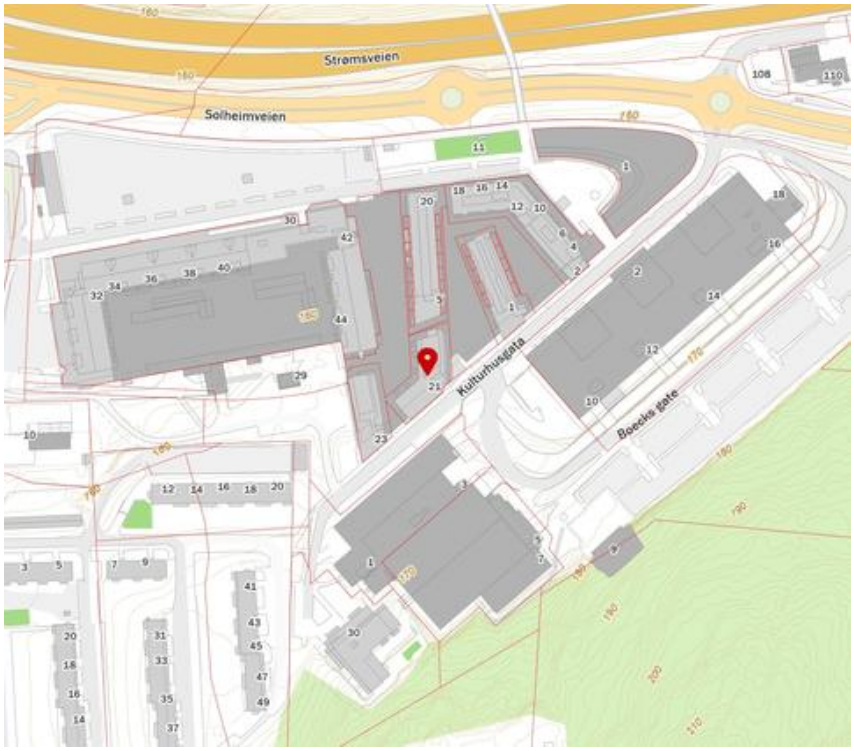
«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kulturhusgata 21, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 108, bnr. 813, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22493-1145 **Eiendomsverdi ref nr:** QK1605

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS **Vår ref:** Roar Jødahl

Medlem

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

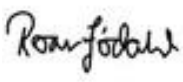
Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahltb@outlook.com
480 94 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5etg i blokk fra 2015.

Den inneholder entrè, 2 soverom, kontor/stue, bad/vaskerom, kjøkken/stue og teknisk rom.
Det som er kontor/stue i dag er opprinnelig det 3 soverommet.

Fra stue er det utgang til en balkong målt til ca 6.5 m2.
Tilhørende til leiligheten er det en ekstern bod som ligger ved heisen i 5etg, denne ble målt til ca 5m2.
I felles garasjeanlegg er det 1 stk biloppstillingsplass til leiligheten.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.
Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.
Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.
Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes leiligheten å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer beslått med aluminium på utsiden med 2-lags isoler glass fra byggeårene.
Leiligheten har brann og lydklassifisert entrè dør med kikke hull.
Fra stue er det utgang til balkongen via en malt terrassedør beslått med aluminium på utsiden.
Leiligheten har balkong målt til ca 6.5 m2, det er lagt impregnerte gulvbord og det er glassrekkverk målt til 1.20 meter høyt.
Stikkontakt og lys på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulver på alle rom fra byggeårene.
Vegger og himlinger er av malte glatte flater som har blitt gjort i senere år.
Himling på teknisk rom består av T-profilhimling.
Flere rom har nedsenket himling med downlights.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskille i betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Leiligheten har fabrikkmalte slette dører fra byggeårene.
Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er bad/vaskerom av type prefabrikerte moduler fra Profab.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderomsmodulen.
Rommet har flislagte vegger og malt himling.
I himlingen er det montert skap for vanntilførsel.
Rommet har flislagt gulv med varmekabler.
Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med teknisk godkjenning, plastsluk og målt 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Det ble målt 10 mm fall på 1 meter fra terskel og mot sluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er koblet til det balanserte anlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør i rør system med vannfordelerskap montert på teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og
konstruksjoner eller er innkasset.

Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med agregat montert på teknisk rom.
Radiatorer og varmt forbruksvann er tilknyttet fra fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme (elektrisk) på badet.
Elskapet er plassert på teknisk rom, skapet har automatsikringer.
Leiligheten har brannvarsling og slukker utstyr i form av sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

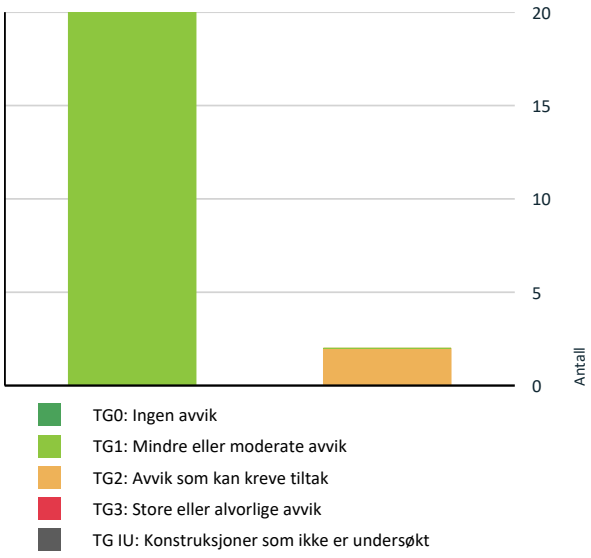
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tegnet inn 3 stk soverom som er godkjent og byggemeldt.
Dette stemmer ikke med dagens bruk da det ene soverommet har glassdør og brukes som kontor/stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Anvendelse
Boformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer beslått med aluminium på utsiden med 2-lags isoler glass fra byggeårene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har brann og lydklassifisert entrè dør med kikke hull.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til balkongen via en malt terrassedør beslått med aluminium på utsiden.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har balkong målt til ca 6.5 m2, det er lagt impregnerte gulvbord og det er glassrekkverk målt til 1.20 meter høyt.
Stikkontakt og lys på balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har parkettgulver på alle rom fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er noe bruksslitasje på parketten i tillegg til at det noe oppsprekking mellom lamellene rett innenfor balkongdøren.
Det ble gjort fuktsøk men ikke noe fuktutslag.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre oppsprekkingen mellom lamellene for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning ved balkongdøren.
Bruksslitasje på parketten kan utbedres ved sliping og overflatebehandling etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er av malte glatte flater som har blitt gjort i senere år.
Himling på teknisk rom består av T-profilhimling.
Flere rom har nedsenket himling med downlights.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskille i betongdekke.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har fabrikkmalte slette dører fra byggeårene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er bad/vaskerom av type prefabrikerte moduler fra Profab.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderomsmodulen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malt himling.
I himlingen er det montert skap for vanntilførsel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med teknisk godkjenning, plastsluk og målt 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Det ble målt 10 mm fall på 1 meter fra terskel og mot sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er koblet til det balanserte anlegget.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke gjort hulltaking da det er en prefabrikert baderomsmodul.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Benkeplaten har noe avskalling foran ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre videre avskalling og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system med vannfordelerskap montert på teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med agregat montert på teknisk rom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Radiatorer og varmt forbruksvann er tilknyttet fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme (elektrisk) på badet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elskapet er plassert på teknisk rom, skapet har automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannvarsling og slukker utstyr i form av sprinkler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

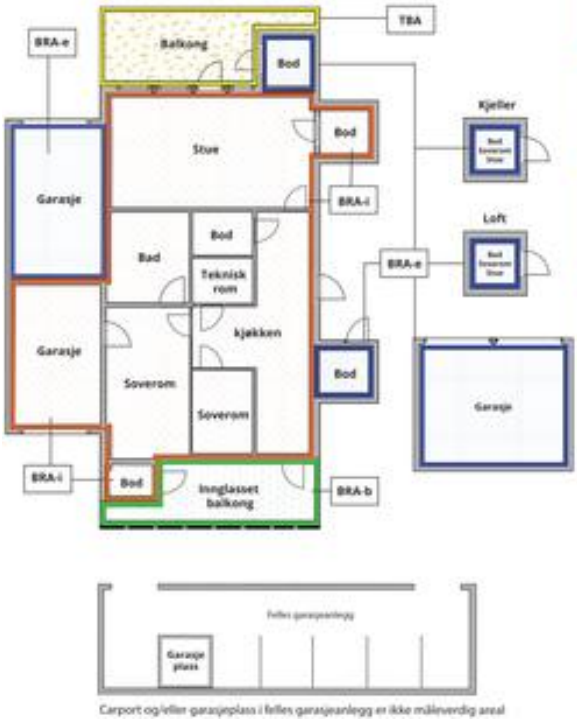
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	92	5		97	6
SUM	**92**	**5**			**6**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kontor, stue/kjøkken, teknisk rom	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er tegnet inn 3 stk soverom som er godkjent og byggemeldt.
Dette stemmer ikke med dagens bruk da det ene soverommet har glassdør og brukes som kontor/stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny baderomsinnredning.
Lagt opp til downlights på flere rom.
Nye Kjøkkenfronter og hvitevarer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	813		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kulturhusgata 21

Hjemmelshaver
Tanda Leah Lakbir Kaur, Singh Raman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 496,4 m².
Tomten er i hovedsak utbygd samt opparbeidet med parkmessig standard i forbindelse med Metro Senter.
Beboergarasjen er en del av fellesområdet, men slik at en biloppstillingsplass er knyttet til den
enkelte leilighet og kan ikke selges separat.
Garasjeplassen skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøy (bil/motorsykkel).
Det faktureres en gang i året for div. vedlikehold.
Ellers parkering etter området gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kulturhusgata 21, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Raman Singh, Leah Lakbir Kaur Tanda

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

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: 9773710
Forsikret i: Storebrand Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning. Tilkobling gjort av rørlegger og elektriker.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppført i forbindelse med oppføringen av bygget av foretak med ansvarsrett. Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger gjennom FDV-/byggherredokumentasjon. I tillegg er kun baderomsinnredningen skiftet ut før salget - ingen endringer i rør.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Framtid Elektro AS – Installasjon av innfelte LED-spotter i de fleste rom i leiligheten (eks. 1-soverom og bod). Arbeidet ble utført 16.06.2023 av Framtid Elektro AS. Samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon foreligger. Installering av baderomslampe og lampe i et soverom er gjennomført av Elektriker1-Romerike AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Men, det er tilrettelagt for tilkobling av elbillader i garasjeanlegget.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er oppgradert med nye kjøkkenfronter og samtlige hvitevarer er skiftet ut, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Kjøkkenfornyelsen er levert av Proform Kjøkkenfornyelse AS, og monteringen er utført av Meisters E.M. Bygg. Gulvene er profesjonelt slipt av Breza Service, noe som gir et pent og velholdt preg. Veggene er sparklet og malt, og fremstår med en lys og oppdatert overflate. Arbeidet er utført av eier.

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?

Ja

Beskriv: Det pågår en prosess i sameiet om mulig innglassing av balkongene. Eventuell gjennomføring avhenger av videre godkjenninger og vedtak. Sameiet har også i 2026 vedtatt overgang til høyhastighets fiber (1000/1000 Mbps) og en mer fleksibel TV-løsning.

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: 65-0150/26

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

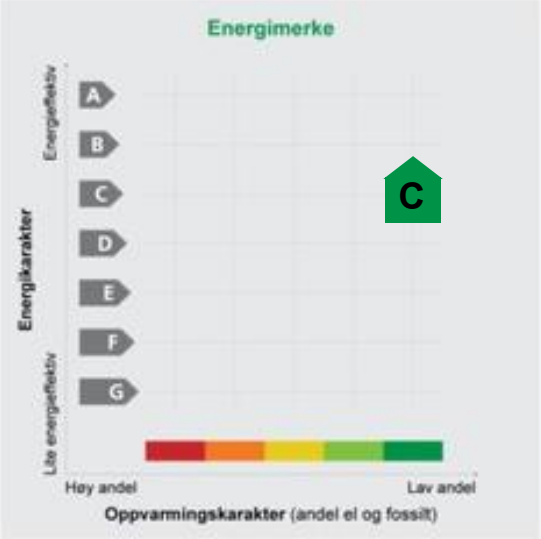
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kulturhusgata 21
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	108
Bnr.	813
Seksjonsnr.	41
Festenr.	0
Bygn. nr.	300439217
Bolignr.	H0501
Merkenr.	0599d80e-fc2e-4399-aa38-bfa46c316ff6
Dato.	26 Sep 2022



Innmeldt av	**********

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kulturhusgata 21
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG
Bolignr: H0501
Dato: 26.09.2022 17:06:04
Energimerkenr: 0599d80e-fc2e-4399-aa38-bfa46c316ff6
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 108
Bruksnr: 813
Seksjonsnr: 41
Festenr: 0
Bygningsnr: 300439217

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 27.07.26 Side 1 av 2

Metro Vest Boligsameie		**Vår ref.:**	2192/41	**Fødselsdato eier:**	31.08.1995
Kulturhusgata 21		**Type:**	Boligsameie		
1473 LØRENSKOG		**Eiere:**	Raman Singh		
Organisasjonsnr:	915 884 822	**Seksjonsnr:**	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 285**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 695
Måler:	2192 Techem avregner - Varmtvann: 2192/41 varmtvann (21922 - 41)	487
	2192 Techem avregner - Varme: 2192/41 varme (21921 - 41)	103

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Øyvind Jensen
Adresse:	Kulturhusgata 23
Postnr/-sted:	1473 LØRENSKOG
Telefon:	Mob.: 90769344
E-post:	oevind.jensen@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	809
Annen formue:	18 303	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	108/813 - seksjon:41		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2043.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	9773710

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2023	Første innflytting:	01.06.2023	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Boligopplysninger:

Metro Vest Boligsameie	**Vår ref.:**	2192/41	**Fødselsdato eier:**	31.08.1995
Kulturhusgata 21	**Type:**	Boligsameie		
1473 LØRENSKOG	**Eiere:**	Raman Singh		

Organisasjonsnr: 915 884 822

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfører på eierskifte@boalliansen.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Metro Vest Boligsameie

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Lørenskog Hus, 8 etg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Metro Vest Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Lørenskog Hus, 8 etg

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Metro Vest Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innglassing balkonger
- 5.2 Bredbånd/TV

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innglassing balkonger

Saken ble behandlet også på årsmøtet i 2025

Kommentarer fra årsmøtet 2025:

Det er interesse for innglassing fra flere av de fremmøtte. Samtidig fremkommer det momenter som ønskes avklart før man evt. kan ta stilling til om Sameiet skal gå videre med søknads prosessen. Det er bred enighet om at dette bør undersøkes videre av styret, men uten at sameiet påtar seg store kostnader. Forslaget omformuleres og går til avstemming.

Vedtak 2025:

Styret skal arbeide videre med saken, skaffe seg oversikt over kostnader, utfordringer og løsninger. Videre skal styret ta kontakt med leverandører som kan komme på befaring, uten å bruke de store summer på dette i første omgang. Løsninger og kostnader presenteres til årsmøtet når dette er klart. Årsmøtet vil da ta stilling til om søknadsprosess og evt igangsetting. Det er videre ønskelig å gjøre en undersøkelse om hvor mange som kan være interessert i å få terrassen innglasset.

Revidert forslaget ble vedtatt: enstemmig

+++

Om innglassing:

Innglassing gir både praktiske og økonomiske fordeler, og kan gjennomføres av beboere som selv ønsker dette. Dette forslaget handler om å søke en felles godkjenning for hele boligsameiet, slik at beboere som ønsker innglassing får mulighet til det – og at andre kan gjøre det senere, uten å måtte gå gjennom en ny søknadsprosess. Det er viktig å understreke at innglassing vil være frivillig, og ingen beboere vil bli pålagt å innglasse sin balkong. Den kommunale godkjenningen er tidsbegrenset; og vil typisk vare i 3 år fra vedtak og deretter 3 år etter siste innglassing.

Mange av våre leiligheter har plassert tilluft-enheten for balansert ventilasjon på balkongen. Vår leverandør har tidligere levert innglassing til en rekke balkonger av samme art tidligere, har ikke støtt på problemer med dette. De har også en teknisk dokumentasjon på at det vil fungere å ha tilluftenheten på en innglasset balkong.

Det som derimot er problem, er at markiser må flyttes utover for å komme på utsiden av innglassingen. Vi har undersøkt listepriser på en slik flyttejobb, og har foreløpig funnet at det vil koste i området 10000-14000 pr markise.

Fordeler med innglassing:

- Økt verdi og attraktivitet på leiligheten
- Lengre brukssesong for balkongen
- Bedre skjerming mot vær, støy, støv og pollen
- Slipper å pakke bort møbler om vinteren
- Redusert vedlikehold på balkong og fasade

Kommunal godkjenning:
Innglassing av terrasser er et tiltak som krever kommunal godkjenning. Sameiet må få utarbeidet nye tegninger som så skal godkjennes i kommunen. Vår valgte leverandør, Lumon, tilbyr å dekke denne kostnaden under forutsetning av at kommunal godkjenning blir gitt. Blir ikke tiltaket godkjent, må sameiet betale kr

30000. Kommunal godkjenning koster ca kr 50000.

Forslag tidsplan:

Visningskveld Lumon: innen 15. mai

Avslutning telling interessenter: innen 15. juni

Beslutning videre fremdrift: innen 1. juli

Vi må regne med ca. 3 behandlingstid for kommunal godkjenning, og søknaden blir nok ikke godkjent før langt ut på høsten 2026. I tillegg er det noe leveringstid på innglassingen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende vedtak:

1. Det gjennomføres en visningskveld for interesserte i Lumons lokaler på Skjetten, hvor vi kan se på foreslått løsning for våre balkonger.

2. Lumon organiserer en uformell telling av interessenter etter visningskveld og senere visninger.

3. Basert på grad av interesse tar styret endelig beslutning om vi skal fortsette prosessen.

4. Styret gis fullmakt til å søke om fasadeendring/innglassing av balkonger. Total kostnad for dette anslås å være ca kr 50000.

5. Kostnader i forbindelse med søknadsarbeid og godkjenning dekkes av:

Alt a. Av alle beboere, dvs samme sum pr leilighet, anslått til ca kr 700 pr leilighet

Alt b. Av beboere som velger innglassing

5.2 Bredbånd/TV

Vi har i dag en løsning fra Telia som gir oss en hastighet på bredbånd på 50/50 og et poengsystem for valg av TV kanaler. Mange av oss betaler ganske mye i tillegg til det som betales
av felleskostnadene. Flere og flere borettslag/sameier avvikler den kollektive avtalen for TV. Dette
da færre og færre ser lineær-tv. Det åpnes heller for at de som ønsker Tv kan bestille dette.

Forslag til vedtak: Styre foreslår et bytte fra dagens modell med Telia til et fibernett fra GlobalConnect. Hver enkelt
kan da bestille TV pakker som en ønsker. Både Viasat og RiksTV levere Tv via fiber her hos oss til
en pris av kr. 349,- pr. mnd. GloballConnect leverer fiber med en hastighet på 1000/1000 til en
pris som betyr at vi samlet får en total pris pr. år som er ca. kr. 250 000,- lavere en den fra Telia.
Styre forslår en endring fra dagens Telia over til GloballConnect med virkning så snart det er
praktisk mulig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Øyvind Jensen - Valgt fra 05.05.2025
Styremedlem - Hans Færø - Valgt fra 05.05.2025
Styremedlem - Thanushan Kumaran Rajanayagam - Valgt fra 07.05.2024
Varamedlem - Karl-Gustav Larsen - Valgt fra 05.05.2025

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 medlem av styret for 2 år

Thanushan Kumaran Rajanayagam er på valg

Forslag til vedtak: Styret foreslår Karl Gustav Larsen som nytt styremedlem

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Karl-Gustav Larsen er på valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**985 850**	**835 561**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-96 526	150 289
B. Endring arbeidskapital	**-96 526**	**150 289**
C. Arbeidskapital	**889 325**	**985 850**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 245 381	2 215 458
Kortsiktiggjeld	-1 356 057	-1 229 608
C Arbeidskapital	**889 325**	**985 850**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Metro Vest Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 201 273	3 023 879	3 316 009	3 334 475
Sum leieinntekt		**3 201 273**	**3 023 879**	**3 316 009**	**3 334 475**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	34 563	247 970	80 000	0
Sum annen inntekt		**34 563**	**247 970**	**80 000**	**0**
Sum inntekt		**3 235 836**	**3 271 849**	**3 396 009**	**3 334 475**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	14 100	14 100	16 920
Styrehonorar	3	120 000	100 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		146 906	317 340	320 000	180 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	361 063	352 535	368 000	373 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 030 481	1 141 809	1 094 000	1 038 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	11 063	6 279	8 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 241	15 680	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	930 254	535 056	740 000	600 000
Revisjonshonorar		13 359	13 031	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		106 497	100 198	100 000	110 000
Andre honorar	8	46 597	15 523	55 000	42 000
Kontorkostnad		1 979	1 415	1 600	1 500
TV/bredbånd		365 240	362 936	372 372	446 760
Forsikringer		197 201	161 966	175 000	220 000
Andre kostnader	9	12 954	14 087	16 000	15 000
Sum kostnad		**3 371 756**	**3 151 955**	**3 407 072**	**3 217 180**
Driftsresultat		**-135 920**	**119 895**	**-11 063**	**117 295**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 394	30 395	0	25 000
Netto finansposter		**-39 394**	**-30 395**	**0**	**-25 000**
Årsresultat		**-96 526**	**150 289**	**-11 063**	**142 295**
Overført sameiekapital		-96 526	150 289	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-96 526**	**150 289**	**0**	**0**

Balanse 2025 Metro Vest Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		15 822	34 932
Kundefordringer		17 295	6 837
Kostnader til avregning		935 340	829 875
Andre kortsiktige fordringer		9 880	99 745
Forskuddsbetalte kostnader		229 926	199 460
Innestående konsernkonto og bank		1 037 119	1 044 608
Sum omløpsmidler		**2 245 381**	**2 215 458**
SUM EIENDELER		**2 245 381**	**2 215 458**

Balanse 2025 Metro Vest Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		889 325	985 850
Sum opptjent egenkapital		**889 325**	**985 850**
Sum egenkapital	**10**	**889 325**	**985 850**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 721	8 123
Leverandørgjeld		310 295	277 897
A konto til avregning		1 026 273	830 235
Annen kortsiktig gjeld		6 769	113 352
Sum kortsiktig gjeld		**1 356 057**	**1 229 608**
Sum gjeld		**1 356 057**	**1 229 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 245 381**	**2 215 458**

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Jensen Styreleder	Thanushan Kumaran Rajanayagam Styremedlem	Hans Færø Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer , er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 73 seksjoner.
Eiendommen er påført gnr.108 og bnr. 813 og ligger i Lørenskog kommune. Tomteareal er 2 043,4 kvm.
Eiendommen er forsikret i VENO Forsikringsmegling AS med polisenummer 124205.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 169 596	2 934 772
3618 Strøm el-bil	25 391	82 822
3690 Leieinntekt bod	6 286	6 286
Sum	**3 201 273**	**3 023 879**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Gebyr ved skifte av leietaker	8 000	0
3999 Andre inntekter	26 563	247 970
Sum	**34 563**	**247 970**

Konto 3999 gjelder utbetaling av klientmidler fra Advokatfirmaet Lønnum DA.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**136 920**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Kostnader Metro Senter	60 501	58 972
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	85 449	81 769
6340 Heisalarm	4 598	17 976
6361 Fast renhold	198 543	184 780
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 413
6392 Containerleie/tømming	11 972	7 626
Sum	**361 063**	**352 535**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader/Bevar HMS	11 063	6 279
Sum	**11 063**	**6 279**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	1 999	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 000	10 859
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	280	4 423
6552 Driftsmateriell	963	399
Sum	**11 241**	**15 680**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	197 116	19 568
6602 Vedlikehold VVS	89 878	52 630
6603 Vedlikehold elektro	169 841	24 989
6605 Vedlikehold parkering og garasje	0	42 749
6606 Vedlikehold felles avfallsanlegg	63 361	52 745
6611 Vedlikehold heiser	148 780	43 681
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 372	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	59 230	102 443
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	11 531
6643 Glassarbeid/Vindu	14 586	0
6648 Vedlikehold dører og porter	29 495	184 720
6663 Vedlikehold ventilasjon	148 596	0
Sum	**930 254**	**535 056**

Konto 6601 gjelder bl.a installasjon av kameraovervåking i oppgangene.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 015	9 648
6720 Juridisk honorar	5 938	5 875
6750 Vakthold	16 644	0
Sum	**46 597**	**15 523**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 320	0
7720 Årsmøte	7 980	8 155
7770 Betalingskostnader	595	3 062
7771 Andre gebyrer	310	0
7773 Omkostninger innkreving	2 788	1 531
7790 Andre kostnader	0	1 288
7792 Øredifferanse	0	8
7795 Korrigering felleskostnader	-39	43
Sum	**12 954**	**14 087**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	985 850	-96 525	889 325
Sum opptjent egenkapital	**985 850**	**-96 525**	**889 325**
Sum egenkapital	**985 850**	**-96 525**	**889 325**

Resultat og balanse med noter for Metro Vest Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Metro Vest Boligsameie

Styreleder	Øyvind Jensen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Hans Færø (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Thanushan Kumaran Rajanayagam (sign.)	15.04.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Metro Vest Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Metro Vest Boligsameie som viser et underskudd på NOK 96 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 16. april 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

16.04.2026 14:19:12

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding 2025 - Metro Vest Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Jensen
Styremedlem, Hans Færø
Styremedlem, Thanushan Kumaran Rajanayagam
Varamedlem, Karl-Gustav Larsen

Styret i Metro Vest Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Metro Vest Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Metro Vest Boligsameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 915884822

Metro Vest Boligsameie består av 73 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er SLM Revisjon.

Forsikring

Metro Vest Boligsameie er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 9773710. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Metro Vest Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2026:

- Årlig visuell takkontroll samt spyling/rens av avløp på tak
- Årlig heiskontroll, samt service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg med kontroll av klokker
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass
- Utskifting av lys på svalganger med kontroll/gjennomgang av elsentral

Styrets arbeid

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter, hvor 32 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Anskaffelse overvåkningskameraer: Netcam Norge AS leverte høsten 2025 8 stk kameraer som gir styret tilgang til bevegelser i innganger og søppelrom.

Rens ventilasjonanlegg: Samtlige leiligheter har gjennomført rens av sine ventilasjonsanlegg.

Fasaderens: Vi har besluttet å gjøre en omfattende fasaderens av byggene våre. Dette er et forebyggende vedlikeholdstiltak som kan gi byggene våre et lengre liv. Vi har gått sammen med 2 andre boligselskap for å redusere kostnadene. Det er gjennomført anbudsinnbydelse med kravspesifikasjon og valg av leverandør. Arbeidet planlegges gjennomført i juni 2026. Nærmere informasjon om arbeidene kommer på årsmøtet.

Male søppelrom blokk D: Søppelrommet i bygg D var svært stygt og trengte en oppgradering. Vi har derfor malt rommet i en lys farge. Vi tror dette tiltaket også vil føre til mindre forsøpling.

Nummerering av dører: Styret har gjennomført en merking av alle inngangsdører med både offisielt bruksenhetsnummer (H0xxx) og vårt vanlige leilighetsnummer (D/Exxx). Kommunen bruker bruksenhetsnummeret når de krever inn eiendomsskatt - og Styret ønsker å forebygge forvirring rundt dette.

Brannvern: Styret har vinteren 2025/26 inngått ny serviceavtale for sprinkleranlegget. I tillegg er samtlige håndlukkere i leilighetene byttet ut.

Bredbånd/TV: Telia leverer pr i dag bredbånd og TV til sameiet. Anlegget er teknisk svært stabilt og fungerer teknisk godt, men vi har de siste årene bortfall av viktige kanaler og en kraftig kostnadsøkning. Vi hører også at flere og flere beboere ikke bruker TVkanalene. Styret vil derfor ta opp på årsmøtet om vi skal fortsette med dette eller gå over til en rimeligere løsning uten TV. Sameiet kan spare i størrelseorden 250000 kr på dette (men beboere som ønsker TV, må i så fall anskaffe en egen nettbasert tv-løsning). Se egen sak.

Vi vet bedre hvem som bor i sameiet. Styret har i løpet av året skaffet seg langt bedre informasjon om hvem som bor i hver leilighet. I styresystemet Bonabo har vi nå registrert 27 leietakere. Vi kan dermed kontakte alle beboere på en enkel måte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2026


Metro Vest Boligsameie
LUMON
Lumon Norge AS – Hans Petter Gløersen
Side 23 av 42

AGENDA

- Lumon
- Løsning
- Priser
- Fordeler
- Søknadsprosessen
- Referanser


LUMON
40
1978
1990
2000
2010
2020
Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978
I Norge fra 1.1.2000
LUMON

Side 25 av 42

Lumon – egen fabrikk





Side 27 av 42



ISO 14001
ISO 9001
ISO 45001

Side 28 av 42

Lumon – Serviceavdeling

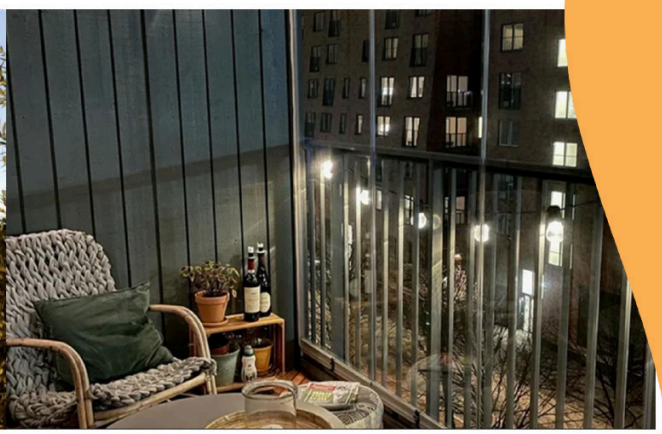
- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)

Garanti:
- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



Løsning



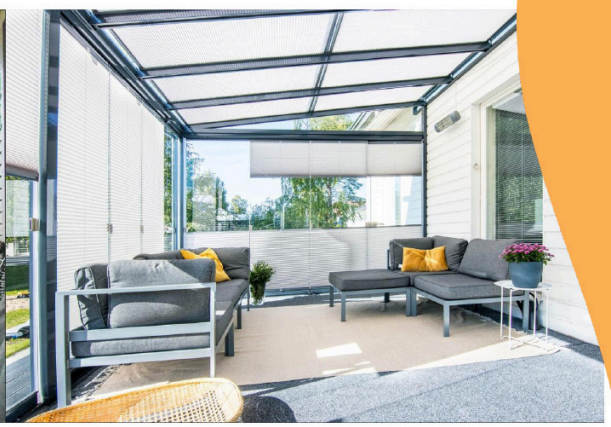


Innglassing på topp av glassrekkverk

Innglassing på innsiden av spile rekkverk

Løsning





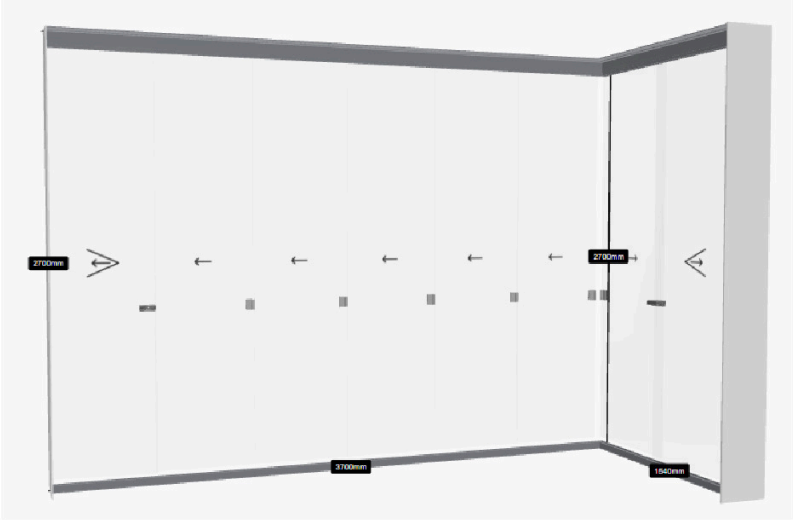
Innglassing på bakkeplan med utvendig lås og innvendig vrider

Takløsning med innglassing – Kan være aktuelt i toppetasje

LUMON

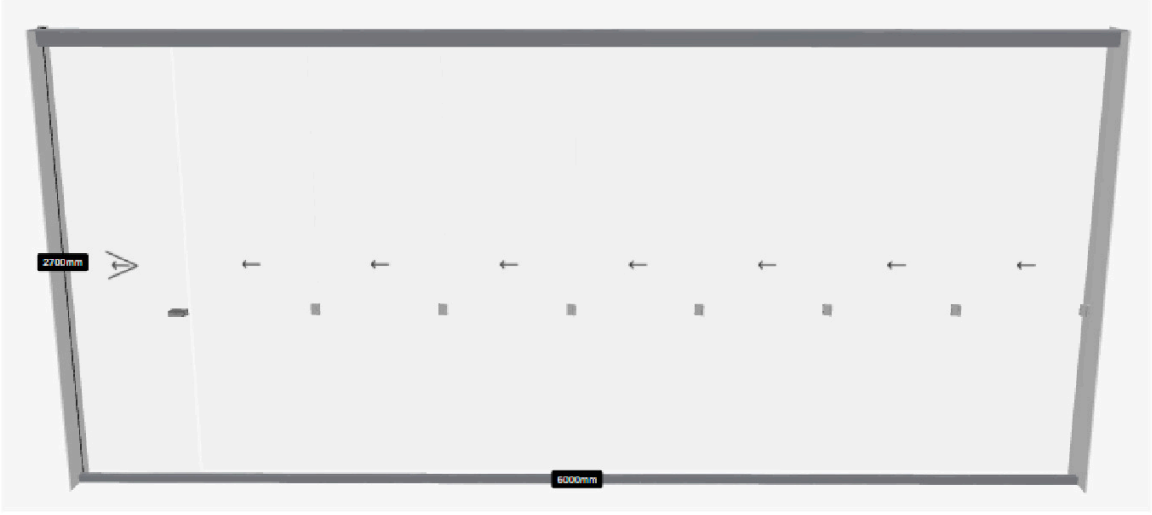
Side 31 av 42

2 sidig balkong over innkjørsel venstre E 301



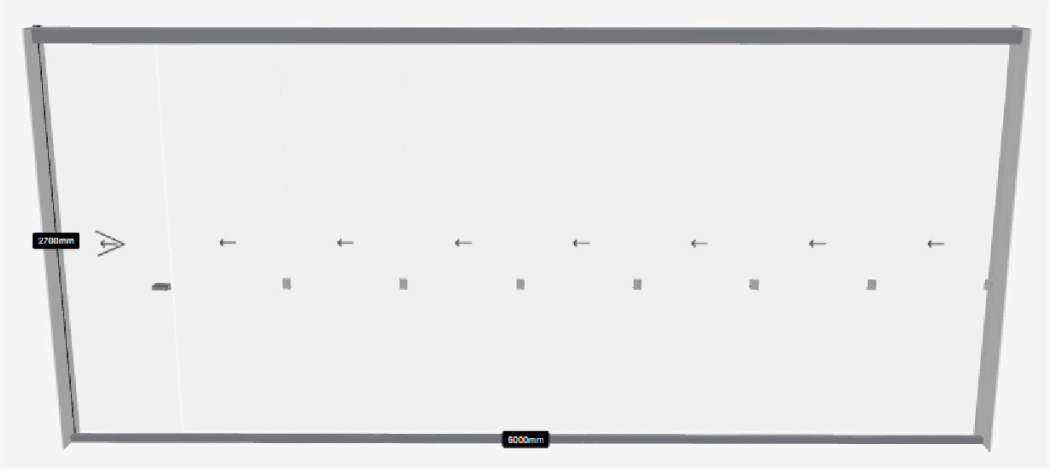
Estimert pris kr. 88 689

1 sidig balkong over innkjørsel levegg mot naboer E302



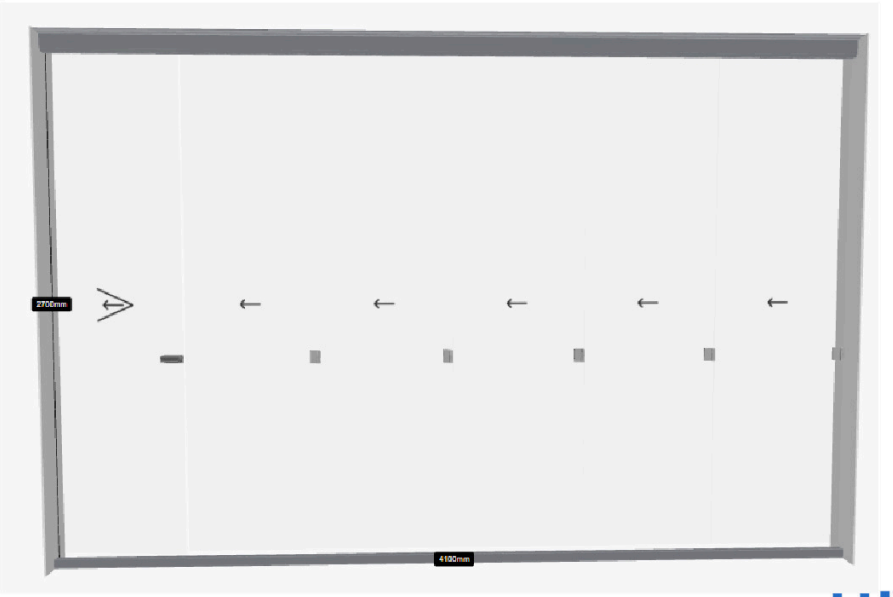
Estimert pris kr. 137 625

1 sidig balkong 6m over innkjørsel levegg mot nabo E303



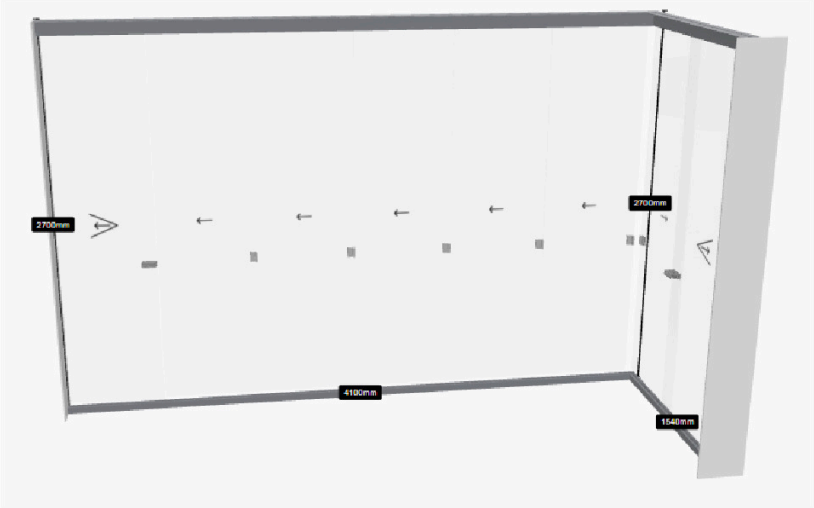
Estimert pris kr. 104 950

1 sidig balkong over innkjørsel E304



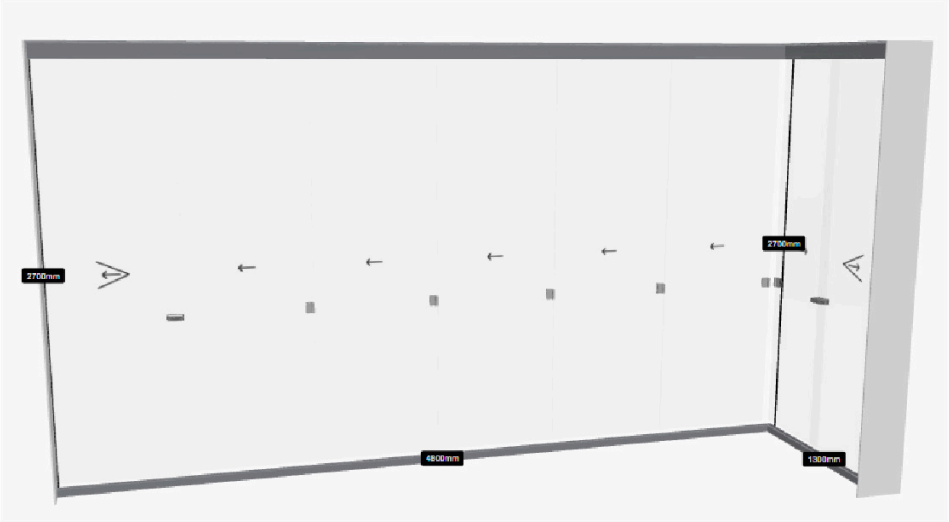
Estimert pris kr. 75 225

2 sidig balkong over innkjørsel E305



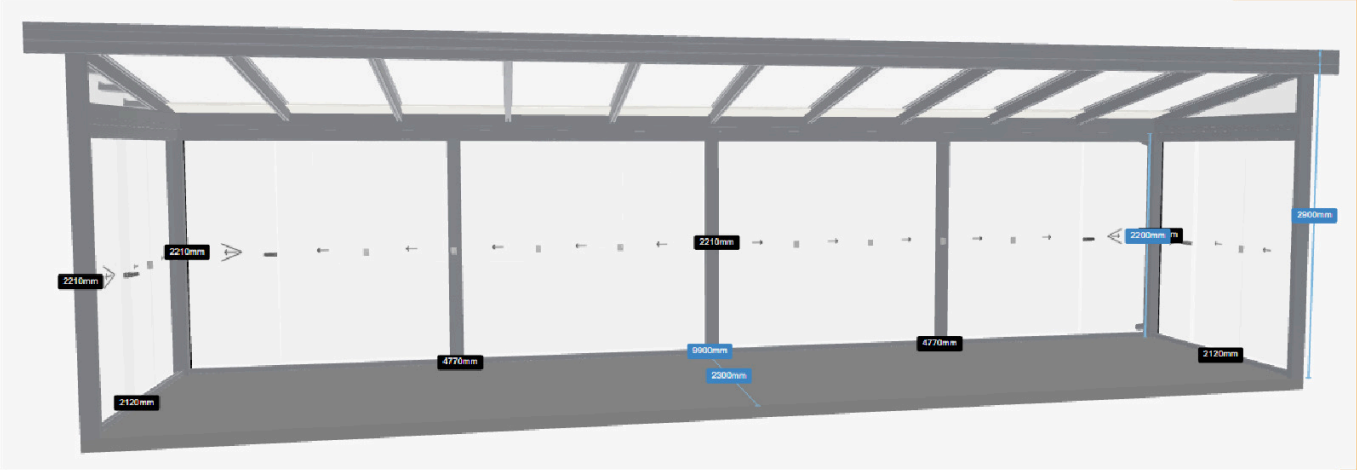
Estimert pris kr. 92590

Balkong 11,1 m2 plan E306



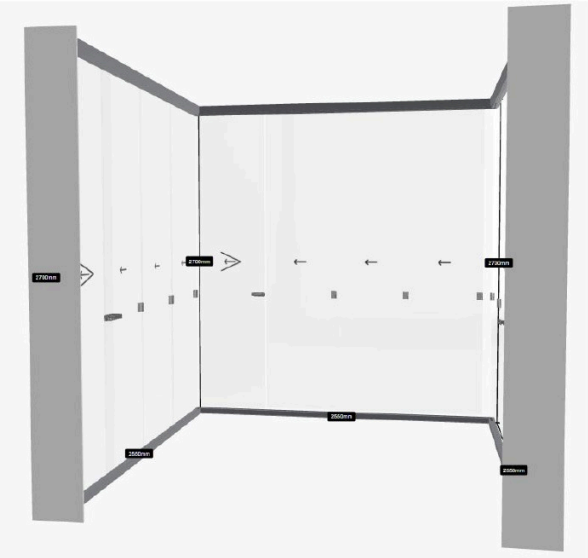
Estimert pris kr. 97082

Takløsnig toppetasje med innglassing 23,7m2(Bygg E)



Estimert pris kr. 430.100

3 sidig balkong 6,8m2 mot atrium(Bygg D Alle)



Estimert pris kr. 123 400

Fordeler

Med innglassing fra Lumon, får du et ekstra rom for alle årstider.

- **Støydempende – opp til 20db**
- **Energibesparende**
- **Tryggere uteplass for barn og kjæledyr**
- **Skjermer mot vind, regn og snø**
- **Verdiøkning på boligen – inngår i BRA areal**
- **Fleksibel, åpnes helt opp når solen skinner**

Søknadsprosessen

- Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen.
- Det er vanlig å bruke en ett-trinns søknad
- Lumon Norge AS har mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen om ønskelig.

- Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg.
- Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.

- Estimerte kostnaderLørenskog kommune:
- Grunngebyr kr. 5 000
- Fasadeending kr. 45 000
- Totalt kr. 50 000

- Matiz arkitekter-valgfritt (dekkes av Lumon ved godkjent søknad) kr. 30.000

- Prisen for søknad beregnes et hvor mange fasader balkongene synes fra. Jeg har estimert det til 4 fasader.
- Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, og at den enkelte beboer som bestiller innglassing, blir belastet etter egnet fordelingsnøkkel.

Referansekunder – Lumon



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Metro Vest Boligsameie tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Lørenskog Hus, 8 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Linda Heggelien Braathen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 120 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innglassing balkonger

Saken ble behandlet også på årsmøtet i 2025

Kommentarer fra årsmøtet 2025:

Det er interesse for innglassing fra flere av de fremmøtte. Samtidig fremkommer det momenter som ønskes avklart før man evt. kan ta stilling til om Sameiet skal gå videre med søknads prosessen. Det er bred enighet om at dette bør undersøkes videre av styret, men uten at sameiet påtar seg store kostnader. Forslaget omformuleres og går til avstemming.

Vedtak 2025:

Styret skal arbeide videre med saken, skaffe seg oversikt over kostnader, utfordringer og løsninger. Videre skal styret ta kontakt med leverandører som kan komme på befaring, uten å bruke de store summer på dette i første omgang. Løsninger og kostnader presenteres til årsmøtet når dette er klart. Årsmøtet vil da ta stilling til om søknadsprosess og evt igangsetting. Det er videre ønskelig å gjøre en undersøkelse om hvor mange som kan være interessert i å få terrassen innglasset.

Revidert forslaget ble vedtatt: enstemmig

+++

Om innglassing:

Innglassing gir både praktiske og økonomiske fordeler, og kan gjennomføres av beboere som selv ønsker dette. Dette forslaget handler om å søke en felles godkjenning for hele boligsameiet, slik at beboere som ønsker innglassing får mulighet til det – og at andre kan gjøre det senere, uten å måtte gå gjennom en ny søknadsprosess. Det er viktig å understreke at innglassing vil være frivillig, og ingen beboere vil bli pålagt å innglasse sin balkong. Den kommunale godkjenningen er tidsbegrenset; og vil typisk vare i 3 år fra vedtak og deretter 3 år etter siste innglassing.

Mange av våre leiligheter har plassert tilluft-enheten for balansert ventilasjon på balkongen. Vår leverandør har tidligere levert innglassing til en rekke balkonger av samme art tidligere, har ikke støtt på problemer med dette. De har også en teknisk dokumentasjon på at det vil fungere å ha tilluftenheten på en innglasset balkong.

Det som derimot er problem, er at markiser må flyttes utover for å komme på utsiden av innglassingen. Vi har undersøkt listepriser på en slik flyttejobb, og har foreløpig funnet at det vil koste i området 10 000-14 000 pr markise.

Fordeler med innglassing:

- Økt verdi og attraktivitet på leiligheten
- Lengre brukssesong for balkongen
- Bedre skjerming mot vær, støy, støv og pollen
- Slipper å pakke bort møbler om vinteren
- Redusert vedlikehold på balkong og fasade

Kommunal godkjenning:
Innglassing av terrasser er et tiltak som krever kommunal godkjenning. Sameiet må få utarbeidet nye tegninger som så skal godkjennes i kommunen. Vår valgte leverandør, Lumon, tilbyr å dekke denne kostnaden under forutsetning av at kommunal godkjenning blir gitt. Blir ikke tiltaket godkjent, må sameiet betale kr 30 000. Kommunal godkjenning koster ca kr 50 000.

Forslag tidsplan:

Visningskveld Lumon: innen 15. mai

Avslutning telling interessenter: innen 15. juni

Beslutning videre fremdrift: innen 1. juli

Vi må regne med ca. 3 behandlingstid for kommunal godkjenning, og søknaden blir nok ikke godkjent før langt ut på høsten 2026. I tillegg er det noe leveringstid på innglassingen.

Vedtak:
Revidert forslag (punkt 1-3) ble vedtatt.

1. Det gjennomføres en visningskveld for interesserte i Lumons lokaler på Skjetten, hvor vi kan se på foreslått løsning for våre balkonger.

2. Lumon organiserer en uformell telling av interessenter etter visningskveld og senere visninger.

3. Basert på grad av interesse tar styret endelig beslutning om vi skal fortsette prosessen.

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Dersom interessen for innglassing er stor nok til at styret beslutter å gå videre med prosessen. Vil det bli satt opp et ekstraordinært årsmøte der punkt 4 og 5 (under) blir lagt frem for årsmøtevedtak. Vedtaket vil kreve 2/3 dels oppslutning, da dette er fasadeendring.

4. Styret gis fullmakt til å søke om fasadeendring/innglassing av balkonger. Total kostnad for dette anslås å være ca kr 50 000.

5. Kostnader i forbindelse med søknadsarbeid og godkjenning dekkes av:

Alt a. Av alle beboere, dvs samme sum pr leilighet, anslått til ca kr 700 pr leilighet

Alt b. Av beboere som velger innglassing

5.2 Bredbånd/TV

Vi har i dag en løsning fra Telia som gir oss en hastighet på bredbånd på 50/50 og et poengsystem for valg av TV kanaler. Mange av oss betaler ganske mye i tillegg til det som betales
av felleskostnadene. Flere og flere borettslag/sameier avvikler den kollektive avtalen for TV. Dette
da færre og færre ser lineær-tv. Det åpnes heller for at de som ønsker Tv kan bestille dette.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Bytte fra dagens modell med Telia til et fibernett fra GlobalConnect. Hver enkelt kan da bestille TV pakker som en ønsker. Både Viasat og RiksTV levere Tv via fiber her hos oss til en pris av kr. 349,- pr. mnd. GloballConnect leverer fiber med en hastighet på 1000/1000 til en pris som betyr at vi samlet får en total pris pr. år som er ca. kr. 250 000,- lavere en den fra Telia.
Styre forslår en endring fra dagens Telia over til GloballConnect med virkning så snart det er praktisk mulig.

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 medlem av styret for 2 år

Thanushan Kumaran Rajanayagam er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Karl-Gustav Larsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Karl-Gustav Larsen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Siw Oppegaard for 1 år.

Protokoll for Metro Vest Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	08.05.2026
Sekretær	Kai Wille Holtan (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Linda Heggelien Braathen (sign.)	08.05.2026

Ordensregler og Beboerinformasjon for Metro Vest Boligsameie

Ordensreglene og beboerinformasjonen skal oppbevares i leiligheten. Ved flytting skal ordensreglene og beboer-informasjonen overlates til neste beboer.

Innholdsfortegnelse:

1. Generelt

2. Egen boenhet

   2.1 Ro i leiligheten
   2.2 Grill
   2.3 Renhold
   2.4 Dyrehold
   2.5 Installasjoner
   2.6 Vedlikehold
   2.7 Brannfarlige materialer

3. Fellesområder

   3.1 Ro på fellesområder
   3.2 Innganger
   3.3 Svalganger – ganger – trapper
   3.4 Renhold
   3.5 Utearealene
   3.6 Garasjene til boligdelen
   3.7 Avfall
   3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler
   3.9 Beboers ansvar

1. Generelt

Både eierseksjonsloven og sameiets vedtekter sier at boenheten og fellesarealer ikke må nyttes slik at det er til **unødig og urimelig ulempe for de øvrige beboere.** Ordensreglene utdyper dette, slik at ingen skal være i tvil om hva som gjelder. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter angir også hvilke rettslige tiltak som kan benyttes ved grov misligholdelse.

Ordensreglene gjelder alle husstander i sameiet – uansett om en eier eller leier leiligheten. I følge sameiets vedtekter skal ordensreglene vedlegges kontrakten ved salg eller utleie. **Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene.** De gjelder for alle, selv om en ikke har brydd seg med å lese dem. Det samme gjelder oppslag og skriv. Det er også beboernes ansvar at deres egne gjester oppfører seg etter gjeldende ordensregler. Er en i tvil, skal gjester følges til utgangsdøren.

Reglenes formål er å sikre alle som bor i Metro Vest Boligsameie, å få ro og hygge i sine hjem. Når alle er med på å bidra til dette, vi vi få et felleskap der alle kan trives.

2. Egen boenhet

2.1 Ro i leiligheten

Alle plikter å respektere hverandres behov for å hvile. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak samt andre støyende gjøremål skal ikke skje etter kl. 19.00. Søndager, i julehelgen, påskehelgen og pinsehelgen skal det være stille og rolig hele døgnet fra kl. 00.00 til kl. 24.00 (helligdagsfredloven).

2.2 Grill

Grilling er lov på balkongen, men bruk av kullgrill eller engangsgrill er ikke tillatt. Grunnet ved grilling på kull, så skapes det mer røyk enn andre alternativ som kan være til sjenanse for nabo med åpent

vindu eller balkongdør. Også ved eventuelt høye flammer og lavt mellom hver balkong, kan dette føre til sotskader på fasade, eller i verre tilfeller brann. Gass og elektrisk grill er fullt tillatt.

2.3 Renhold

Det er beboers ansvar at det er ryddig utenfor egen inngangsdør og at vinduer mot svalgang og fellesområder vaskes. Ved bruk av utvendig dørmatte, må beboer selv sørge for renhold under og rundt matten. Det er ikke tillatt å riste tepper/ryer fra balkong eller svalgang. Se også punkt 3.3.

2.4 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil «8 poter» pr. leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Det er også et krav at dyrene ikke slippes fritt i fellesarealene i sameiet. Advarsel om fjerning eller flytting av dyret/dyrene vil bli gitt til eier. Og vil bli gjennomført ved evt. gjentatt hendelse. **Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten.**

2.5 Installasjoner

For utvendige installasjoner som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling mv. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes dersom dette avviker fra det øvrige. Det samme gjelder oppsetting av aircondition, varmepumpe og lignende innretninger.

Det er forbudt å sette opp parabolantenne.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel direkte i luftekanalene da dette kan får store konsekvenser for luftsystemet og de maskinene som sikrer oss god luft. Den enkelte leilighet som lager slike løsninger vil måtte stå ansvarlig for de skader som påføres.

2.6 Vedlikehold

Alle rom må holdes så oppvarmet at vannet i vannledningene ikke fryser. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.

Balkonger/terrasser skal vedlikeholdes av beboer (gulv/vindu).

2.7 Brannfarlig materiale

Det skal ikke lagres brannfarlig materiale i boenheten, boder, rom for søppelinnkast eller garasje utover det som er tillatt i offentlige forskrifter. Gassbeholder må oppbevares på veranda. (Ikke i kjeller da en eventuell gasslekkasje vil kreve brannutrykning for å tømmes).

3. Fellesområder

3.1 Ro i fellesområder

De samme regler som nevnt om ro i boenheten gjelder også på fellesområdene. Uansett tidspunkt er slagsmål, fyllebråk og høylytt krangling ikke tillatt på fellesområder. Beboerne har ett spesielt ansvar for at deres gjester forholder seg til dette.

3.2 Innganger

Hovedinngang, inngangsdører til heis, rom fra parkeringskjeller og alle dører som slår ut mot fellesarealene skal være låst hele døgnet.

Disse dørene skal ikke forlates uten tilsyn i åpen tilstand.

Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis.

Dører ut mot svalganger, trappeoppganger og fellesarealene skal holdes lukket. Når dørene er lukket, virker de som brannceller i bygningen og hemmer utviklingen av en eventuell brann.

3.3 Svalganger –ganger – trapper

Det skal ikke gjensettes gjenstander utenfor leiligheten som sjenerer øvrige beboere. Eksempelvis skotøy, regntøy og andre klesplagg, søppelposer og andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor leilighetene.
Svalganger fungerer også som rømningsveier, derfor skal det ikke oppbevares gjenstander på svalgang.
Unntak er rullestoler og barnevogner som skal plasseres på svalgang i enden mot hoved utgang eller i sykkelbod.

Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper, ganger og heiser.

3.4 Renhold

Renhold av gulv i fellesområder som inngangspartier, trapper, heiser og fellesrom blir utført av innleid vaskebyrå. Dette er en kostnad som fordeles på hver boenhet.
Rekkverk og deres andel av svalgang utenfor egen inngangsdør skal holdes rent av den enkelte beboer.

Alle må bidra til å holde fellesarealet pent og ryddig. En må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Hold fellesområdene rene for søppel. Det som «mistes» på gulvet, skal plukkes opp igjen. Det er forbudt å legge fra seg papiravfall, flasker, ølbokser, sigarettsneiper, snus og halvspist mat i fellesområdene (Svalganger, trapper, fellesrom og selvfølgelig i fellesarealene rundt boenheten).

Det er forbudt med røyking i ganger, heiser, rom for søppelinnkast og fellesrom.

3.5 Fellesarealene

Vern om plener og beplantninger i fellesarealene. Det er strengt forbudt å lufte katter og hunder på fellesområdene. Det gjelder også besøkende som har med seg dyr. Det er nødvendig å gå over fellesarealene med dyr for å komme til leiligheten, så er det viktig å passe på at det ikke blir noen «uhell». Dersom uhellet er ute, husk å rydde opp med engang. Fellesarealene har lekeplass med sandkasse. Foresatte plikter selv å være sammen med/holde øye

med egne barn på lekeområdet. Sykling, bruk av rullebrett og ballspill er forbudt på fellesområdet.

3.6 Garasjen til boenheten

Beboergarasjen er en del av fellesområdet, men slik at en biloppstillingsplass er knyttet til den enkelte leilighet og kan ikke selges separat. Garasjeplassen skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøy (bil/motorsykkel). Plassen skal holdes ryddig og fri for søppel og avfall. Det er ikke lov å benytte plassen som lagerplass eller ekstra bod. Reparasjon og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Husk at nabobilene også skal ha plass for å komme seg inn og ut av plassen. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede områder. Ved parkering skal bilen være fri for snø. Avhengig av plass, kan smeltet snø sige inn i boder og forårsake vannskader. Beboergarasjen har få sluk. Bilen må holdes låst. Sameiet har ikke ansvar for verdier som oppbevares i bilen eller skade som måtte bli påført pga. Kollisjon eller som skyldes feilaktig parkering.
Ved inn-/og utkjøring plikter den enkelte seg å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. Det er ikke tillatt å leke i garasjen. En plikter å fjerne bilen i det tidsrommet garasjen skal rengjøres.

3.7 Avfall

Det er to søppelsjakter og to pappsjakter i sameiet og det er viktig å følge retningslinjene for søppelhåndtering.
Alt avfall som kastes i søppelsjakta skal være forsvarlig innpakket. Søppel skal ikke plasseres utenfor rom for søppelinnkast. Avfall som omfattes av returordninger, må beboerne selv sørge for at blir fraktet til den kommunale søppelfyllplassen eller godkjent mottakssted.
Papp og papir **SKAL** rives i små biter (ikke større enn ett A4 ark!) og legges i pappsjakta på en måte som ikke vil tette sjakta. Det er forbudt å kaste plast og isopor i pappsjakta. Dette er avfall som inngår i kommunens returordninger og det skal leveres på søppelfyllingen.
Glass og tomme hermetikkbokser skal leveres i egne containere for dette. Nærmeste containere er på Metrosenteret.

Spisse gjenstander, olje og/ eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakta, men behandles som spesialavfall.

3.8 Postkassene –ringetablået –nøkler

Navneskiltet skal være likt utformet for alle postkassene.
Postkassene er en del av inngangspartiet og det er alles interesse at rommet gir ett godt inntrykk. Beboere har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Navneskilt skal kjøpes på Posten. Selvlagde navneskilt kan bli fjernet av styret nærmere forhåndsinformasjon.

Navnendring på ringetablået utføres av styret. Det er strengt forbudt å klusse på glassplaten eller sette opp egne klistremerker på ringetablået.

Bestilling av ekstra nøkler til leiligheten må skje via styret.
Ta kontakt på metrovestsameiet@gmail.com, hvor det skal stå fulle navnet til bestiller, leilighetsnummer og antall nøkler.

3.9 Beboers ansvar

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameier er ansvarlig for at husstanden, eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten eller fellesarealene, overholder disse ordensreglene og vise alminnelig aktsomhet.

Tvister mellom beboere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går eierseksjonsloven og vedtekter foran ordensregler.

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene.

3.10 Sameiets valgte representanter

Alle saker og forslag som ønske å bli tatt opp skal meldes styret skriftlig. Bruk Mail eller vår postkasse i inngangspartiet. Informasjon fra styret vil bli gitt ved oppslag på tavlen i inngangspartiet eller levert i postkassene.
Informasjon gjelder alle beboere (også leietakere).

V E D T E K T E R

for

METRO VEST BOLIGSAMEIE
(org. nr. 915 884 822)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist revidert 05.05.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Metro Vest Boligsameie.

Sameiet består av 73 boligseksjoner i eiendommen gnr 108 bnr 813 i Lørenskog Kommune. Boligseksjonene har bruksrett til et felles areal på gnr 108 bnr 807. Fellesarealet disponeres også av andre boligselskap på Metro.

Hver boligseksjon har bruksrett til en bod som ligger i boligsameiet.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til parkeringskjeller.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller. Fordelingen av garasjeplasser foretas av selger. Tilegnelse av ytterligere midlertidig bruksrett til plasser avtales mellom seksjonseiere og Metro Senter ANS. Driftskostnadene for parkeringsarealet er regulert i egen driftsavtale med øvrige boligselskaper og Metro Senter ANS.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over

sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Dette gjøres skriftlig til styret samt via elektronisk leilighetsprofil før innflytning.

Utleier plikter å instruere leietakere i bruk av sameiets infrastruktur som bruk av avfallssystem, brannalarm og generelle regler for sameiets fellesarealer, herunder bodareal, uteareal osv. De plikter også å informere leietaker om sameiets ordensregler.

Ved innflytting av leietakere avkreves et gebyr på kr. 2.000 av seksjonseier. Eventuelle skader som krever utbedring etter inn-/utflytting belastes seksjonseier.

Kostnader tilknyttet fjerning av hensatte gjenstander/avfall i fellesarealer, kostnader knyttet til feil bruk av avfallsystem (søppelpropper) og brannalarm (utrykninger), pålegges seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan «alene eller sammen med nærstående» ikke bli eier av mer enn to leiligheter i samme sameie.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Enerett til bruk av parkeringsplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. Det er derfor ikke tillatt å beholde eneretten til bruk til parkeringsplassen(e) etter at man har flyttet og ikke lenger er seksjonseier. Styret kan pålegge salg av den omtalte bruksretten til parkeringsplassen(e) dersom dette ikke overholdes.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøtet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, innglassing av balkonger, oppsetting av markiser, montering av parabol, utskifting av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og / eller styret.

3-4 KAMERAOVERVÅKNING

Metro Vest BS kan benytte kameraovervåkning i fellesområder som inngangspartier, søppelrom og andre områder hvor dette anses nødvendig for å ivareta sikkerhet, forebygge hærverk, forsøpling og andre uønskede hendelser
All kameraovervåkning skal gjennomføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder personopplysningsloven og GDPR. Det skal alltid informeres tydelig om overvåkningen gjennom skilting.
Opptak skal være tilgjengelig for styret eller annet autorisert personell, og kun brukes ved behov for oppklaring av konkrete hendelser. Opptak skal slettes innenfor lovpålakte frister og ikkje oppbevares lengre enn nødvendig.
Styret har fullmakt til å beslutte hvor overvåkningskameraer skal plasseres, og til å vedlikeholde og drifte overvåkningssystemet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av innglasset balkong.

Innglassingen skal være i henhold til felles søknad om innglassing

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Boligsameiets felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og/eller underliggende kjøpesenter og parkeringsanlegg, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Boligsameiet betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som tjener boligsameiets bruk, herunder trappehus og heis til parkeringskjeller. Boligsameiet betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene under dette punktet fordeles mellom boligsselskapene på Metro iht inngått driftsavtale mellom boligselskapene og Metro Senter ANS, deretter mellom seksjonseierne i dette boligsameiet. I henhold til inngått grensesnittavtale mellom boligselskapene på Metro betaler boligsameiet etter gitt fordelingsnøkkel kostnader til utenomhus areal, snø smelteanlegg og varmesentral, som deretter fordeles mellom seksjonseierne i dette boligsameiet.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall garasjeplasser de har bruksrett til, jfr. Inngått driftsavtale.

(4) Kostnader til drift av fellesareal på gnr 108 bnr 813 fordeles på de enkelte seksjonseiere/andelseiere i forhold til antall seksjoner/andeler i boligselskapene som har disposisjonsrett.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. Årsmøtet 8-1

Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30.06.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 73 stemmer

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med BORI med 5 års varighet, herunder også driftsavtale. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt.

* * *

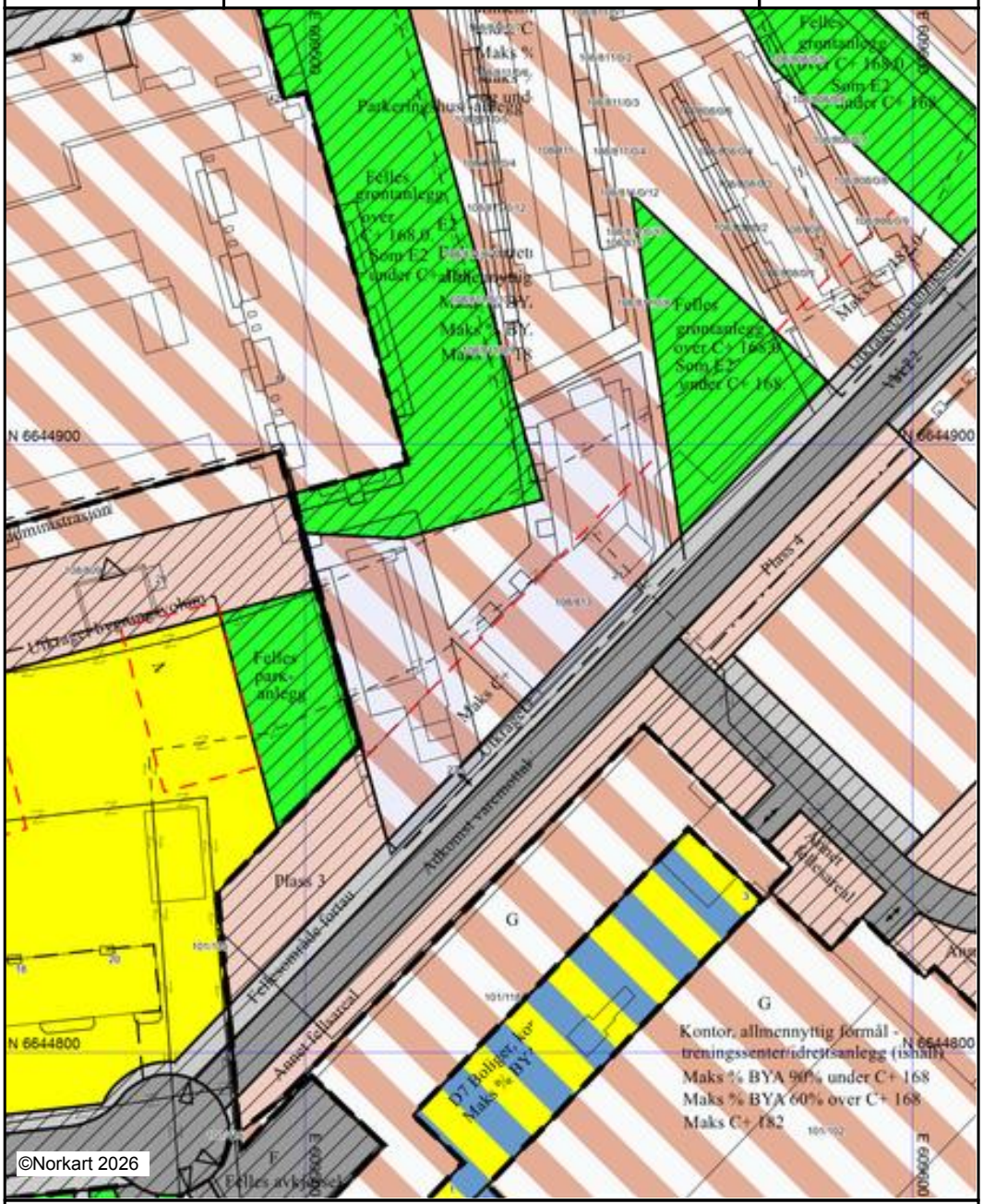
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/813/0/41
Adresse: Kulturhusgata 21
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/813/0/41
Adresse: Kulturhusgata 21
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Klassering:	GBNR - 108/813
Arkivsak:	15/1132/17
Saksbehandler:	Omid Rowshanravani Byggesak
Dato:	11.09.2015

Kulturhusgata 21 og 23 - Gnr 108 Bnr 813 og 814- Bygg D og E - Vedtak om ferdigattest

Vedlegg:

Kulturhusgata 21 og 23 - Gnr 108 Bnr 813 og 814- Bygg D og E - Vedtak om ferdigattest
Kulturhusgata 21-23 - gnr 108 bnr 813 - gebyr ferdigattest

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Saksopplysninger:
Det er den 21.2.2014 gitt tillatelse til oppføring av to nye boligblokk i Kulturhusgata 21 og 23, gnr. 108 bnr. 813 og 814.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 12.10.2015.

Det søkes nå om ferdigattest for ovennevnte tiltak. Søknad om ferdigattest for oppført boligblokk i Kulturhusgata 21 og 23 med gnr. 108 og bnr. 813 og 814 datert 11.11.2015 er mottatt og journalført samme dato med dokumentnummer 15/1132-21.

Vilkår for tillatelse:
Alle vilkår som er stilt i tidligere gitt tillatelser er dokumentert oppfylt i søknaden.

Vurdering:
Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Vedtak:
Søknad om ferdigattest for oppført boligblokk i Kulturhusgata 21 og 23 med gnr. 108 og bnr. 813 og 814 datert 11.11.2015 er mottatt og journalført samme dato med dokumentnummer 15/1132-21.

Søknaden godkjennes og ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen.

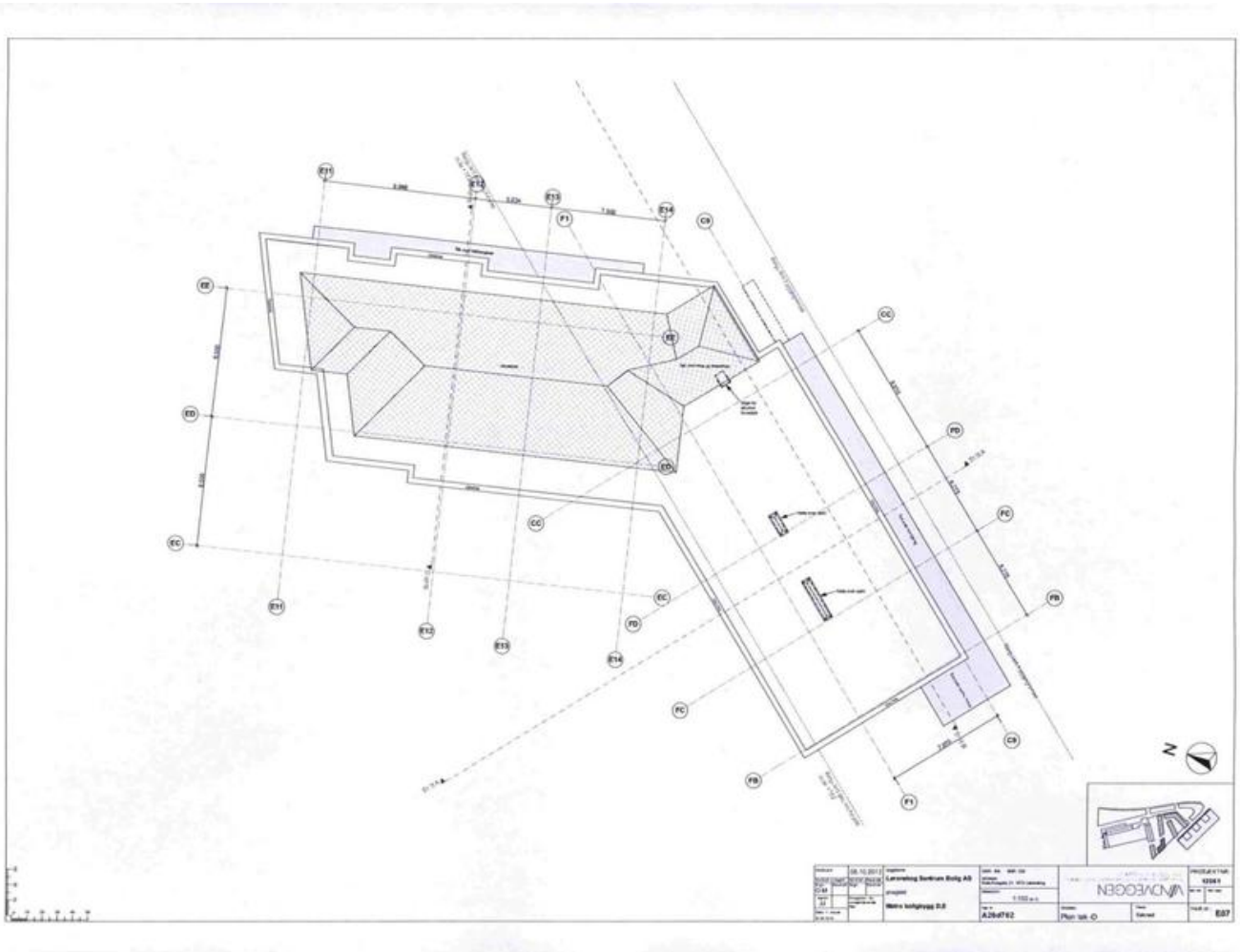
Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ for 2015 vedtatt i Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog kommune, 18.11.2015

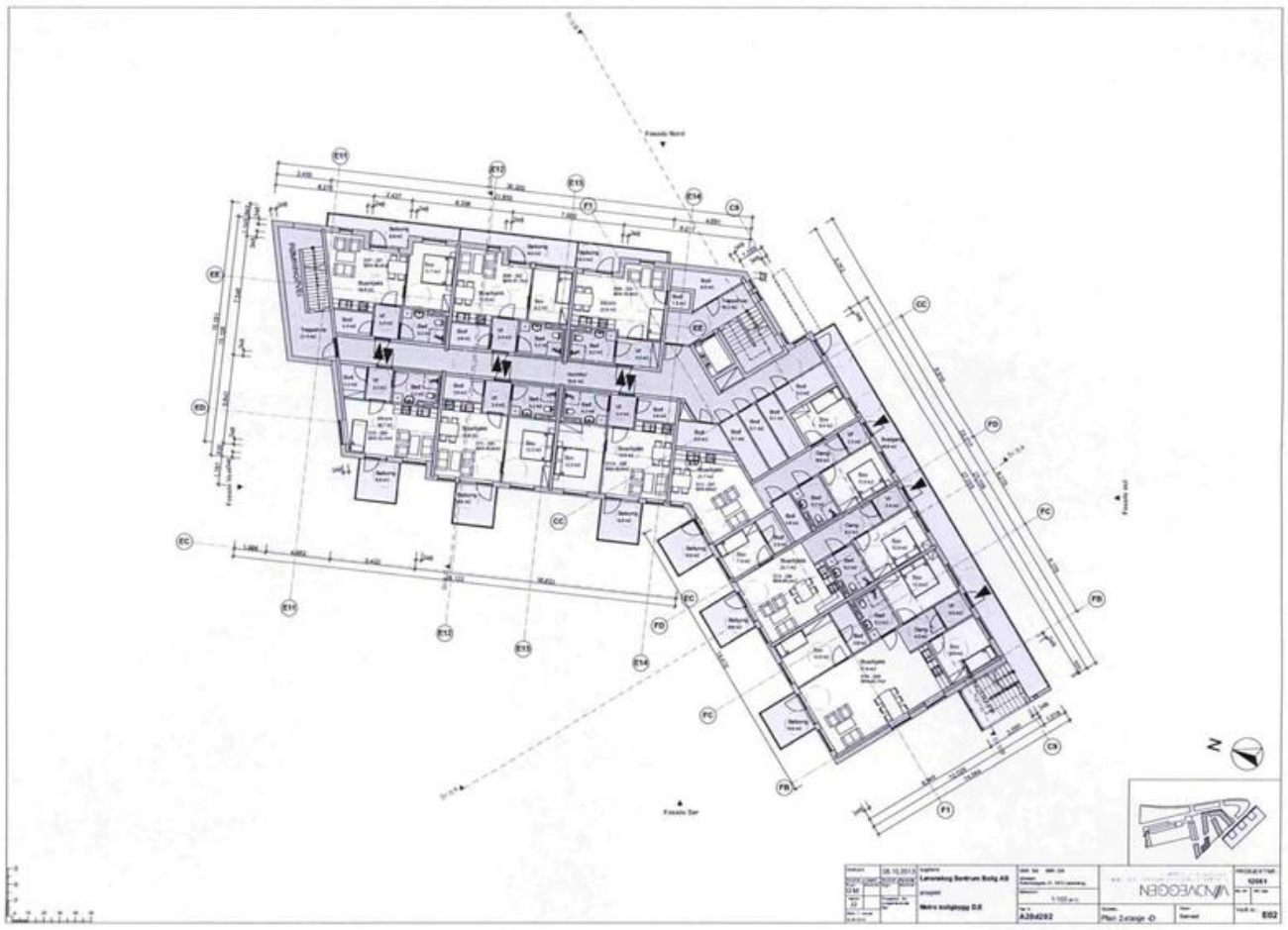
Eystein Wilhelm Ruyter
fung. avdelingsleder

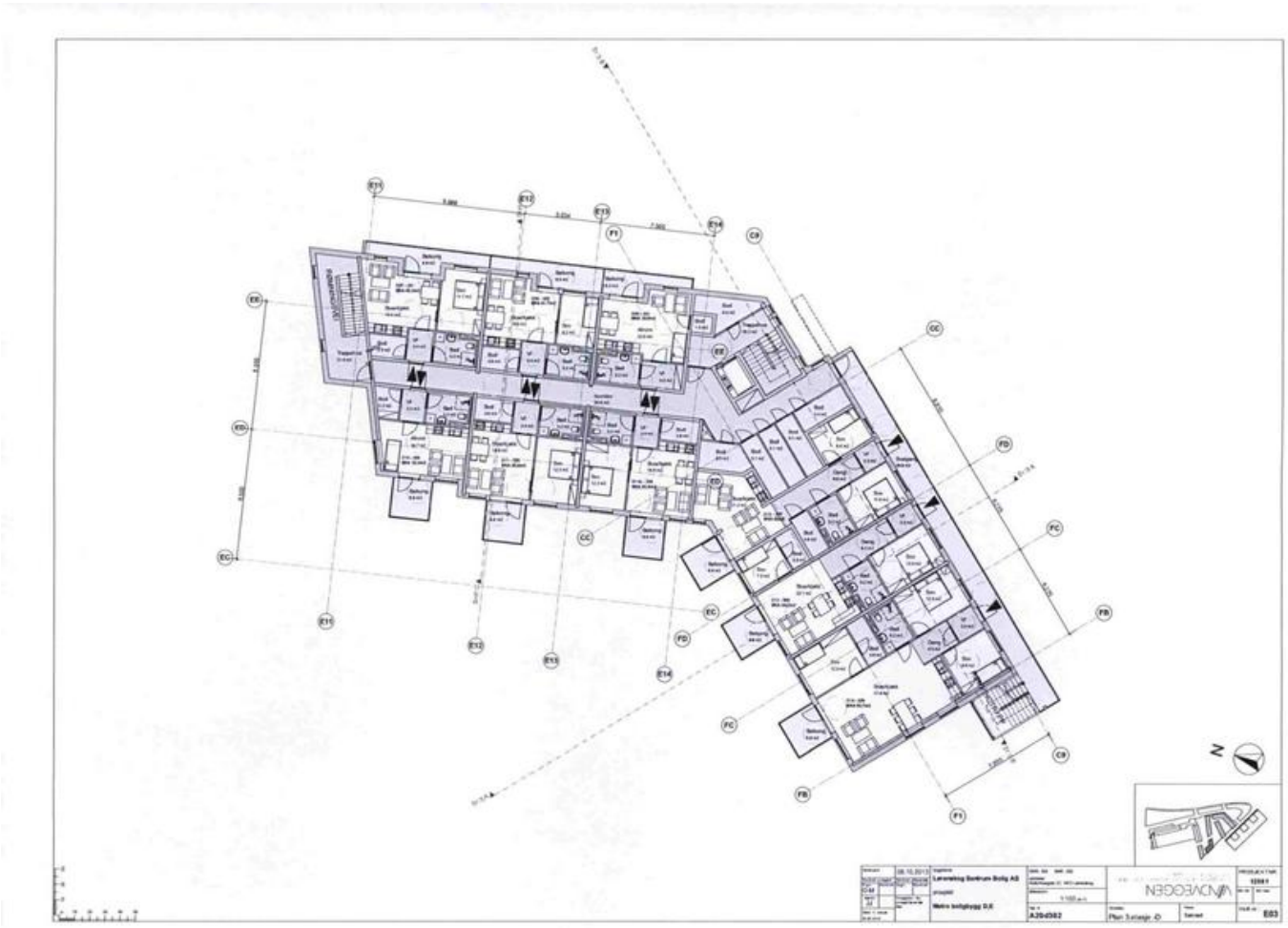
Omid Rowshanravani
Avdelingsingeniør

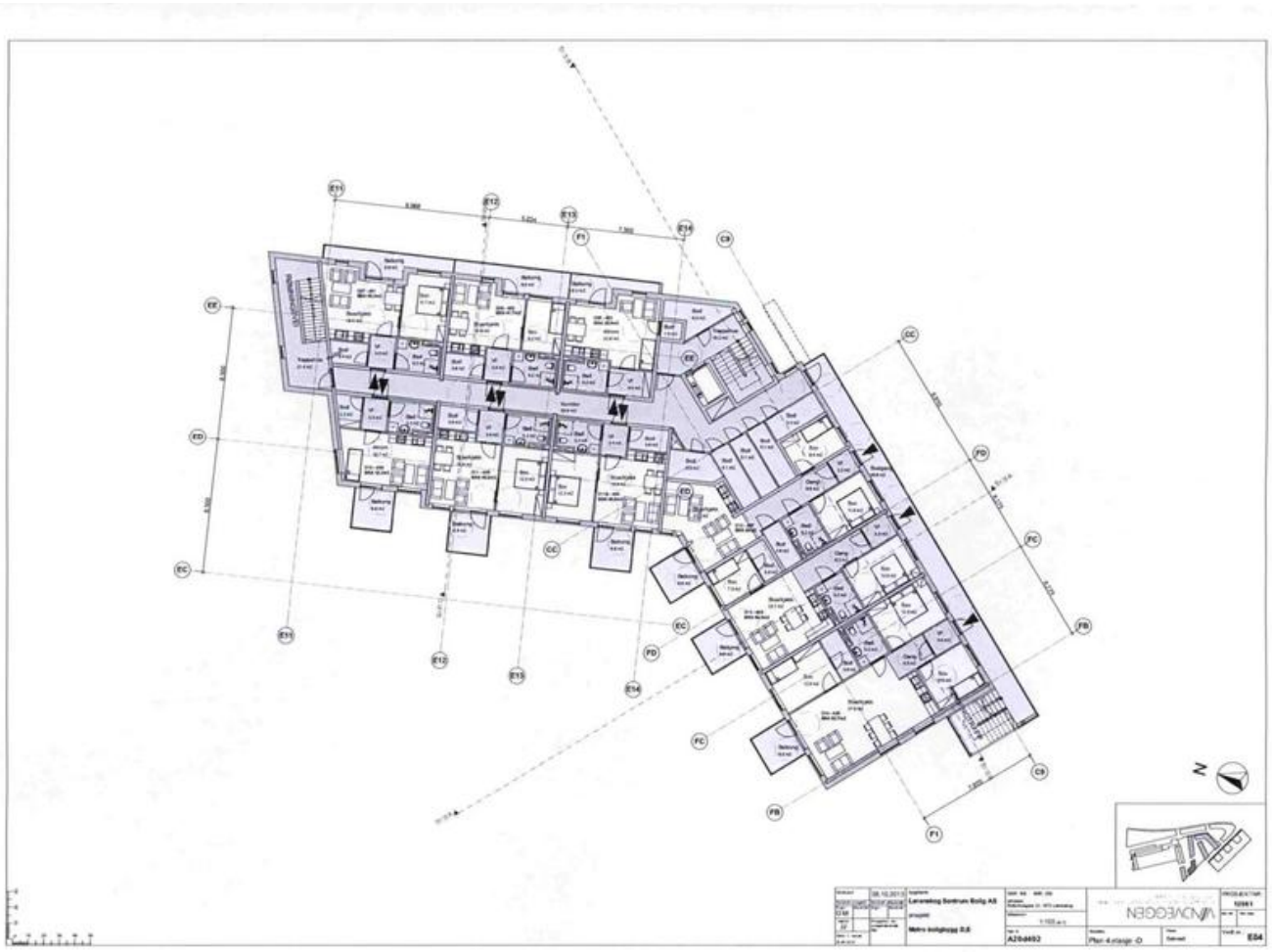
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

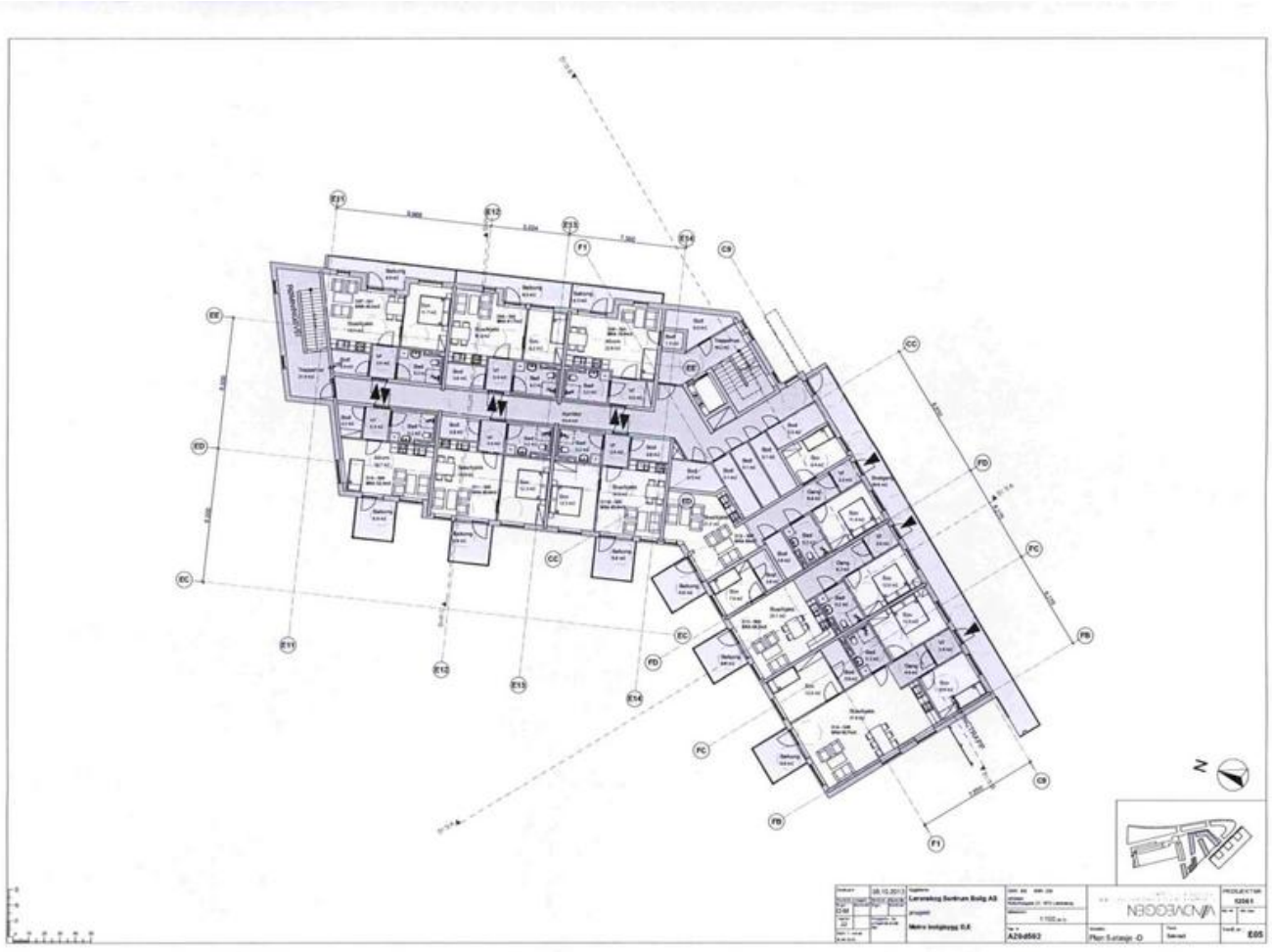


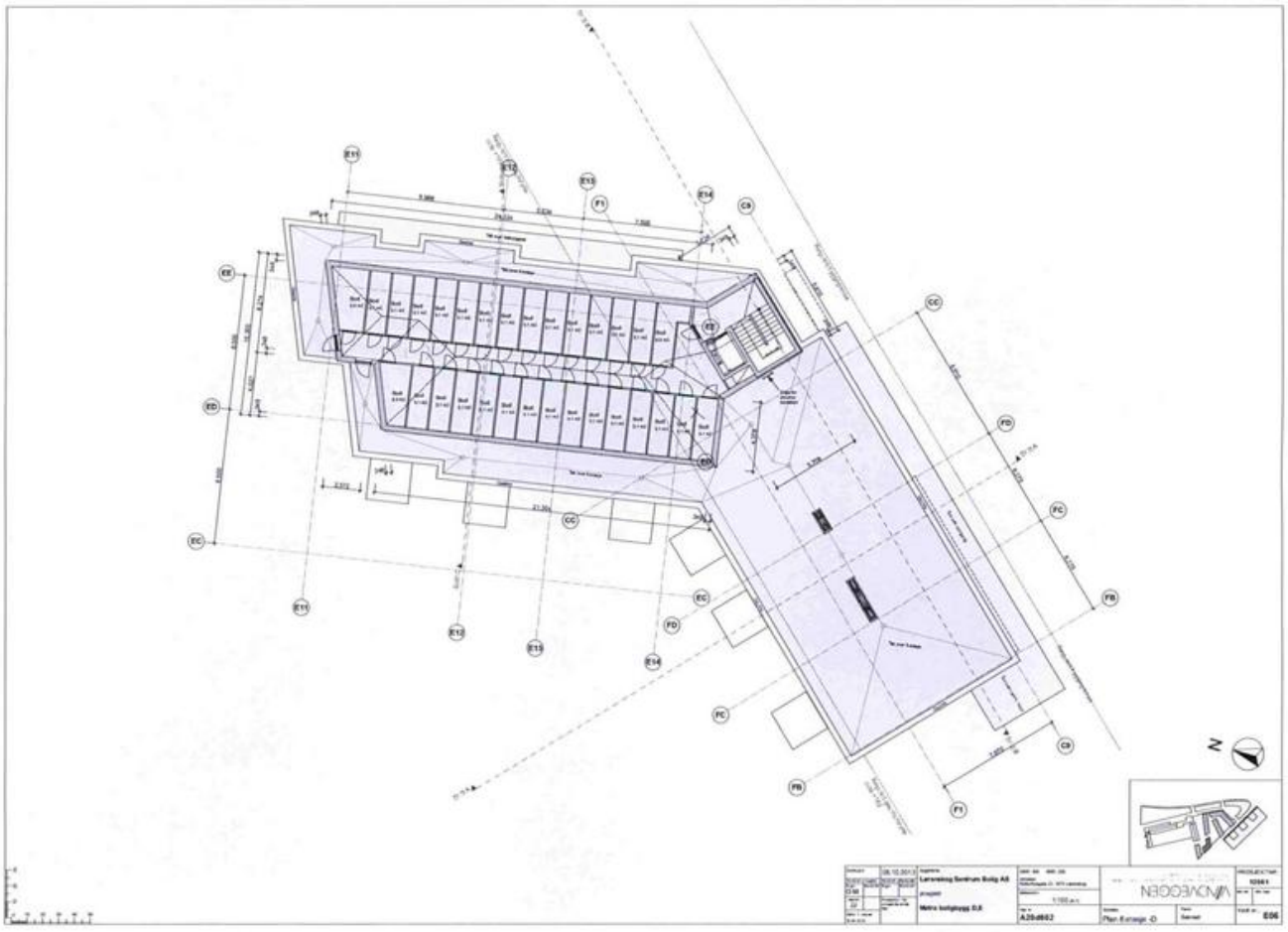


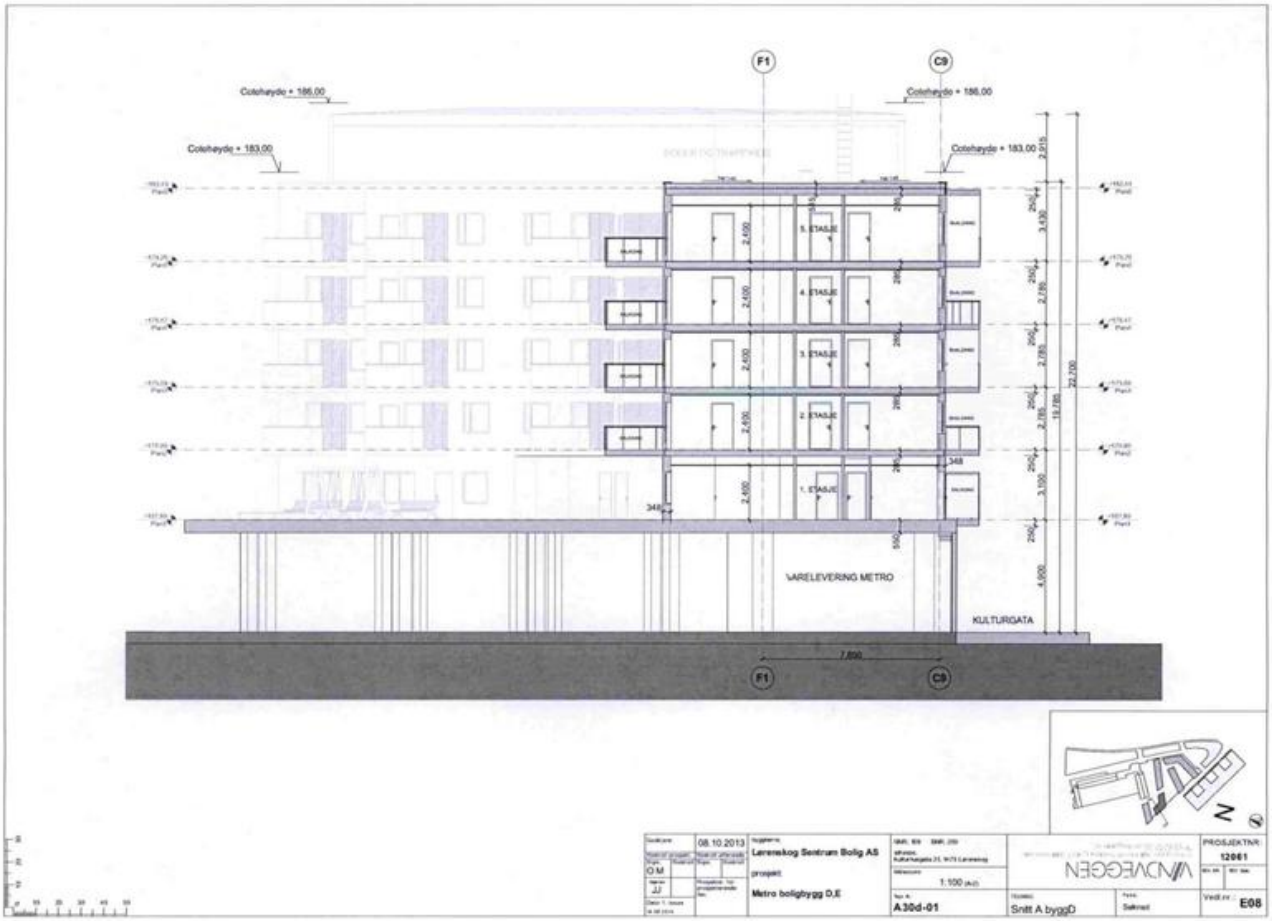


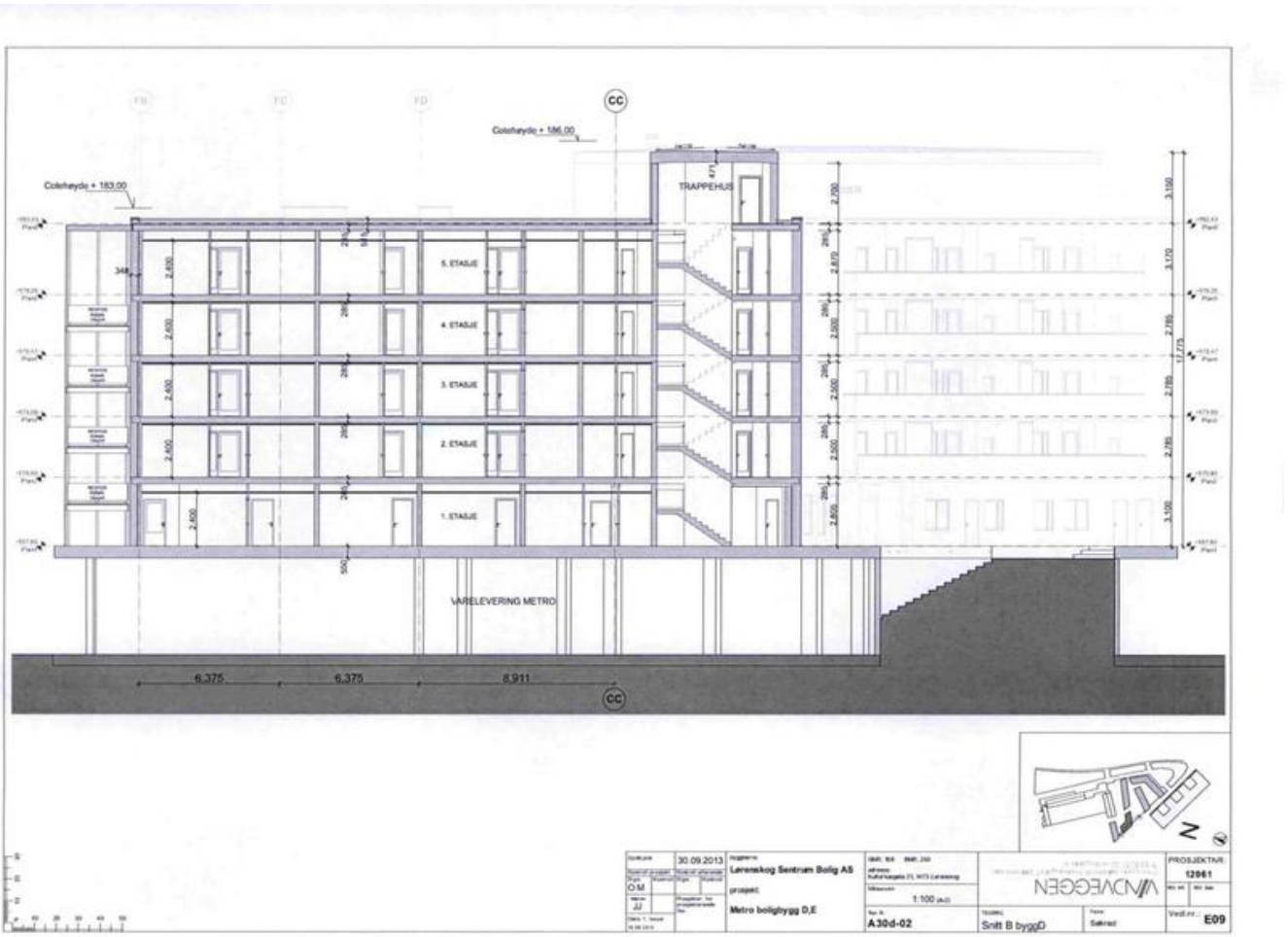


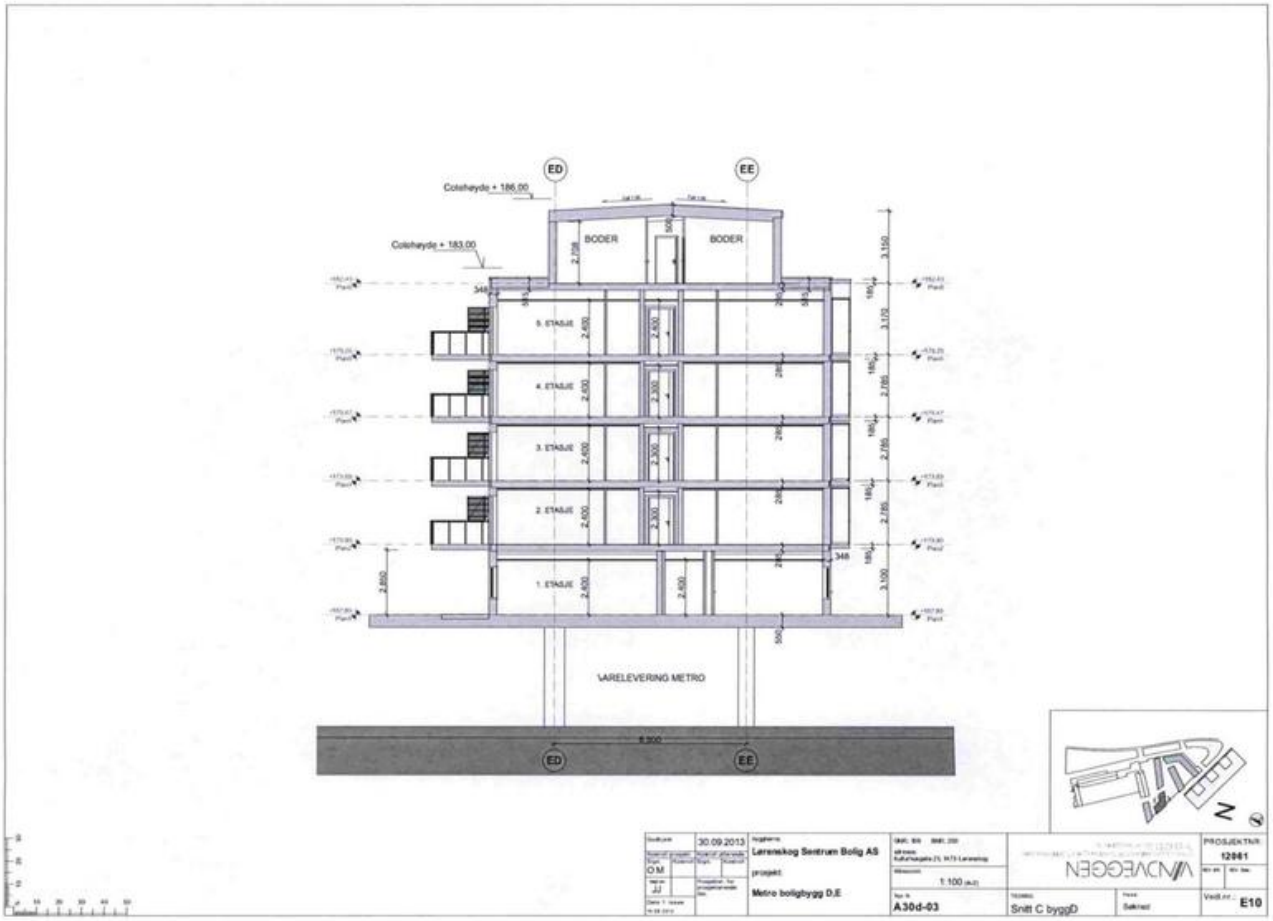







F1
C9
Cotehøyde + 186,00
Cotehøyde + 183,00
Cotehøyde + 186,00
Cotehøyde + 183,00
5. ETASJE
4. ETASJE
3. ETASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
VARELEVERING METRO
KULTURGATA
F1
C9
N
08.10.2013
Lørenskog Sentrum Bolig AS
prosjekt:
Metro boligbygg D,E
1:100
A30d-01
Snitt A byggD
PROSJEKTNR:
12061
E08


Cc
Cc
Cc


ED
EE
Cotehøyde + 186.00
Cotehøyde + 183.00
BODER
BODER
5. ETASJE
4. ETASJE
3. ETASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
VARELEVERING METRO
8.300
ED
EE
N
30.09.2013
Lørenskog Sentrum Bolig AS
Metro boligbygg D,E
1:100
A30d-03
Snitt C byggD
12061
E10

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Haavind AS		Doknr: 761427 Tinglyst: 14.05.2018 STATENS KARTVERK
Adresse:		
Postboks 359 Sentrum		
Postnummer:	Poststed:	
0101	Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
986 420 177	55180-033	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Metro Shopping AS	996 779 890

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	802	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	813	0	1 - 73

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo den 9/5 2018
Advokatfirmaet Haavind AS
Kristi Eriksrud Bergan
Advokat

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3/5-18	Trine Nergaard

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

ERKLÆRING:

Metro Shopping AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 108 bnr. 802 i Lørenskog kommune.

Eiendommen gnr. 108 bnr. 813 snr. 1 - 73 i Lørenskog kommune (Metro Vest Boligsameie) skal ha evigvarende bruksrett til 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 3/5 -18	TRULS HERGARD

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra [illegible] underskrifter

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo den 9 / 5 2018

Advokatfirmaet Schjødt AS
Kristi Eriksrud Bergan
Advokat

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Haavind AS	Doknr: 761286 Tinglyst: 14.05.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 359 Sentrum	
Postnummer: 0101 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 986 420 177 / Ref.nr.: 55180-033	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Næringsbygg AS	935 041 333

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	101	118	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	813	0	1 - 73

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 9 / 5 2018
Advokatfirmaet Haavind AS
Kari Eriksrud Bærgan
Advokat

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17/4-2018	

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

ERKLÆRING:

Næringsbygg AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 101 bnr. 118 i Lørenskog kommune.

Eiendommen gnr. 108 bnr. 813 snr. 1 - 73 i Lørenskog kommune (Metro Vest Boligsameie) skal ha evigvarende bruksrett til 11 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 101 bnr. 118. Bruksretten gjelder kun parkeringsplasser i garasjeanleggets underetasje.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 101 bnr. 118.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lørenskog 17/4-2018	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra dem som ikke underskriver.

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo den 9 / 5 2018

Kittil Eriksrud Bergan
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/764875/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601862036
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992591099	LØRENSKOG SENTRUM BOLIG AS		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	108	813

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	108	813	0	1	460 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	2	530 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	3	457 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	4	512 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	5	546 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	6	544 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	7	439 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	8	460 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	9	443 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	10	416 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	11	345 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	12	350 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	13	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	14	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	15	654 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	16	920 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	17	443 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	18	416 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	19	345 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 764875 Tinglyst: 24.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	108	813	0	20	350 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	21	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	22	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	23	654 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	24	920 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	25	443 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	26	416 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	27	345 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	28	350 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	29	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	30	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	31	654 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	32	920 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	33	443 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	34	416 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	35	345 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	36	350 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	37	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	38	457 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	39	466 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	40	654 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	41	920 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	42	700 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	43	922 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	44	359 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	45	451 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	46	451 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	47	358 / 45069	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	108	813	0	48	665 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	49	1016 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	50	807 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	51	720 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei

20.08.2015 15.23

Side 2 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/764875/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	108	813	0	52	462 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	53	1220 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	54	665 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	55	1016 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	56	807 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	57	720 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	58	462 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	59	1220 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	60	665 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	61	1016 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	62	807 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	63	720 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	64	462 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	65	1220 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	66	665 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	67	1016 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	68	807 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	69	720 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	70	462 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	71	1220 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	72	796 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	108	813	0	73	890 / 45069	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres etter tinglysning til
BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm
Att: Therese G. Skare

Begjæring[1] om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog Kommune	108	813		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
992591099	Lørenskog Sentrum Bolig AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	B	460	A	13	B	457	—	25	B	443	—	37	B	457	—	49	B	1016	—
2	B	530	A	14	B	457	—	26	B	416	—	38	B	457	—	50	B	807	—
3	B	457	B	15	B	654	—	27	B	345	—	39	B	466	—	51	B	720	—
4	B	512	B	16	B	920	—	28	B	350	—	40	B	654	—	52	B	462	—
5	B	546	—	17	B	443	—	29	B	457	—	41	B	920	—	53	B	1220	—
6	B	544	—	18	B	416	—	30	B	457	—	42	B	700	—	54	B	665	—
7	B	439	A	19	B	345	—	31	B	654	—	43	B	922	—	55	B	1016	—
8	B	460	—	20	B	350	—	32	B	920	—	44	B	359	B	56	B	807	—
9	B	443	—	21	B	457	—	33	B	443	—	45	B	451	B	57	B	720	—
10	B	416	—	22	B	457	—	34	B	416	—	46	B	451	B	58	B	462	—
11	B	345	—	23	B	654	—	35	B	345	—	47	B	358	B	59	B	1220	—
12	B	350	—	24	B	920	—	36	B	350	—	48	B	665	—	60	B	665	—
Sum tellere:				45069				= sum nevner:				45069							

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
16/8-15	

© Begjæring om seksjonering

Side 1 av 4

Returneres etter tinglysning til
BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm
Att: Therese G. skare

Begjæring[1] om
x **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog Kommune	108	813		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
992591099	Lørenskog Sentrum Bolig AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
61	B	1016	—	73	B	890	—												
62	B	807	—																
63	B	720	—																
64	B	462	—																
65	B	1220	—																
66	B	665	—																
67	B	1016	—																
68	B	807	—																
69	B	720	—																
70	B	462	—																
71	B	1220	—																
72	B	796	—																
Sum tellere:				45069				= sum nevner:				45069							

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
16/8-15	Johnny

© Begjæring om seksjonering side 2 — Side 2 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) X Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) X inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) X bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) X ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) X areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) X hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) X hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
16/8-15		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
108	813			

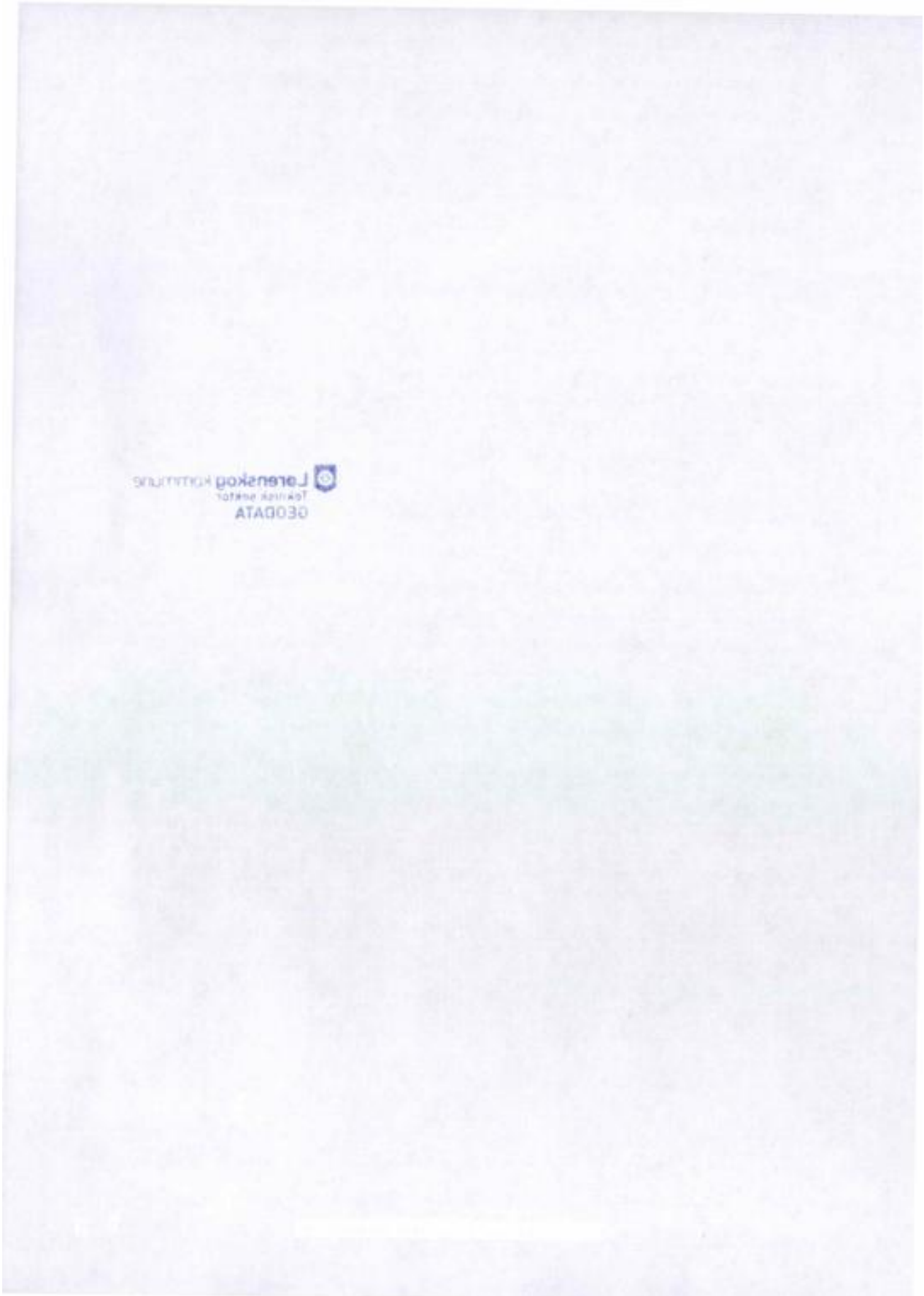
Dato	Stempel og underskrift
2008.2015	Sabrije Kelmendi Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

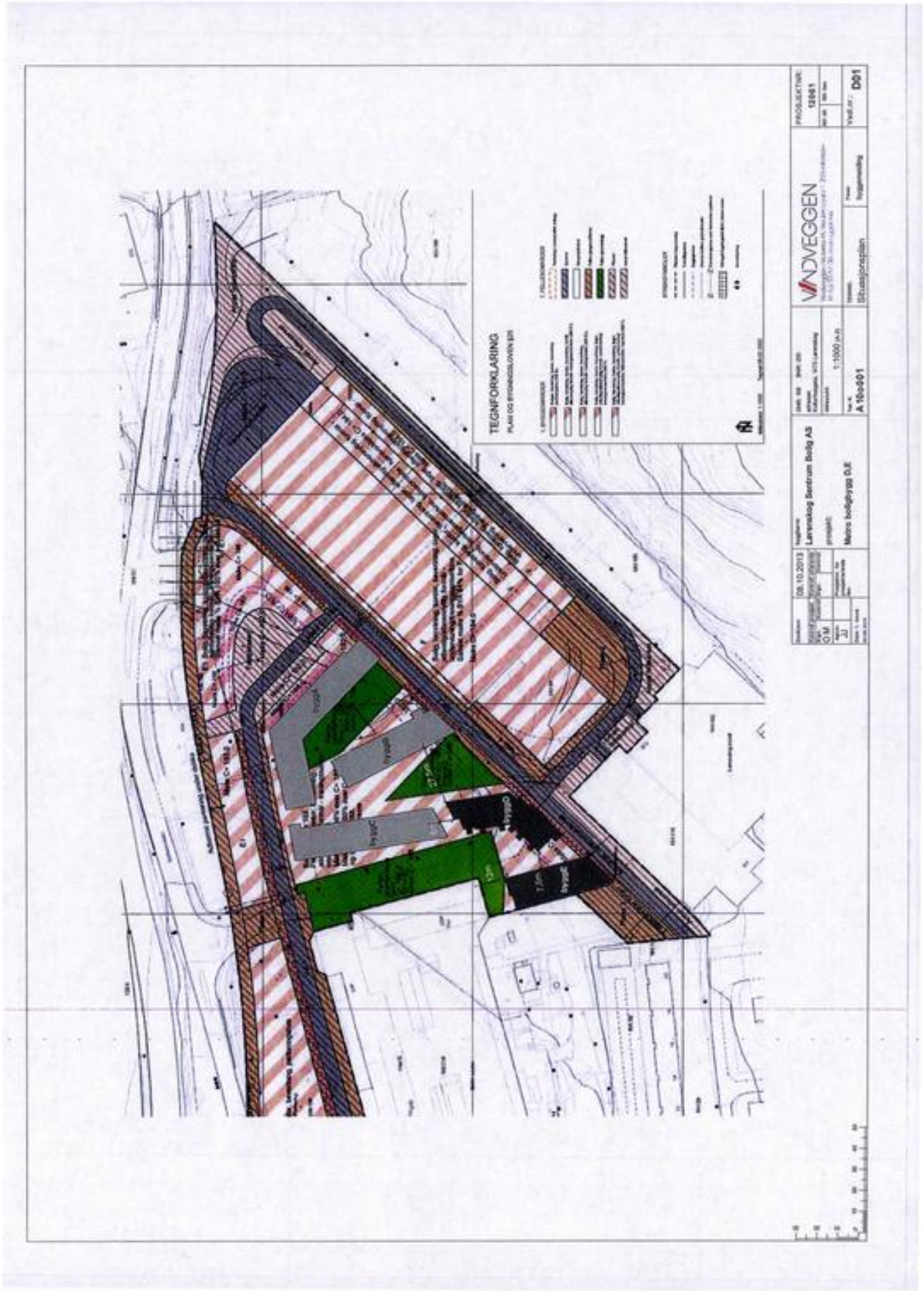
Noter:

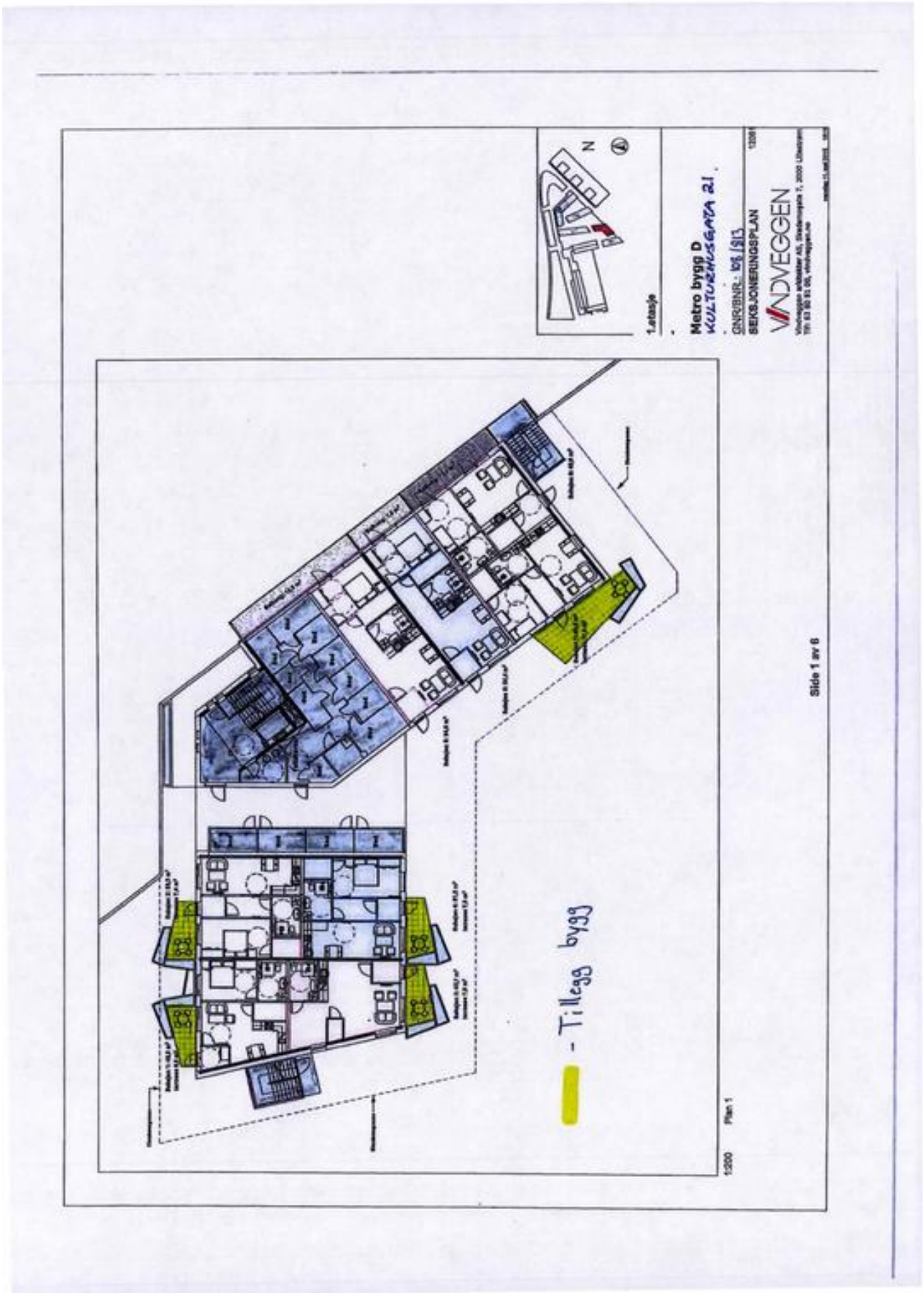
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

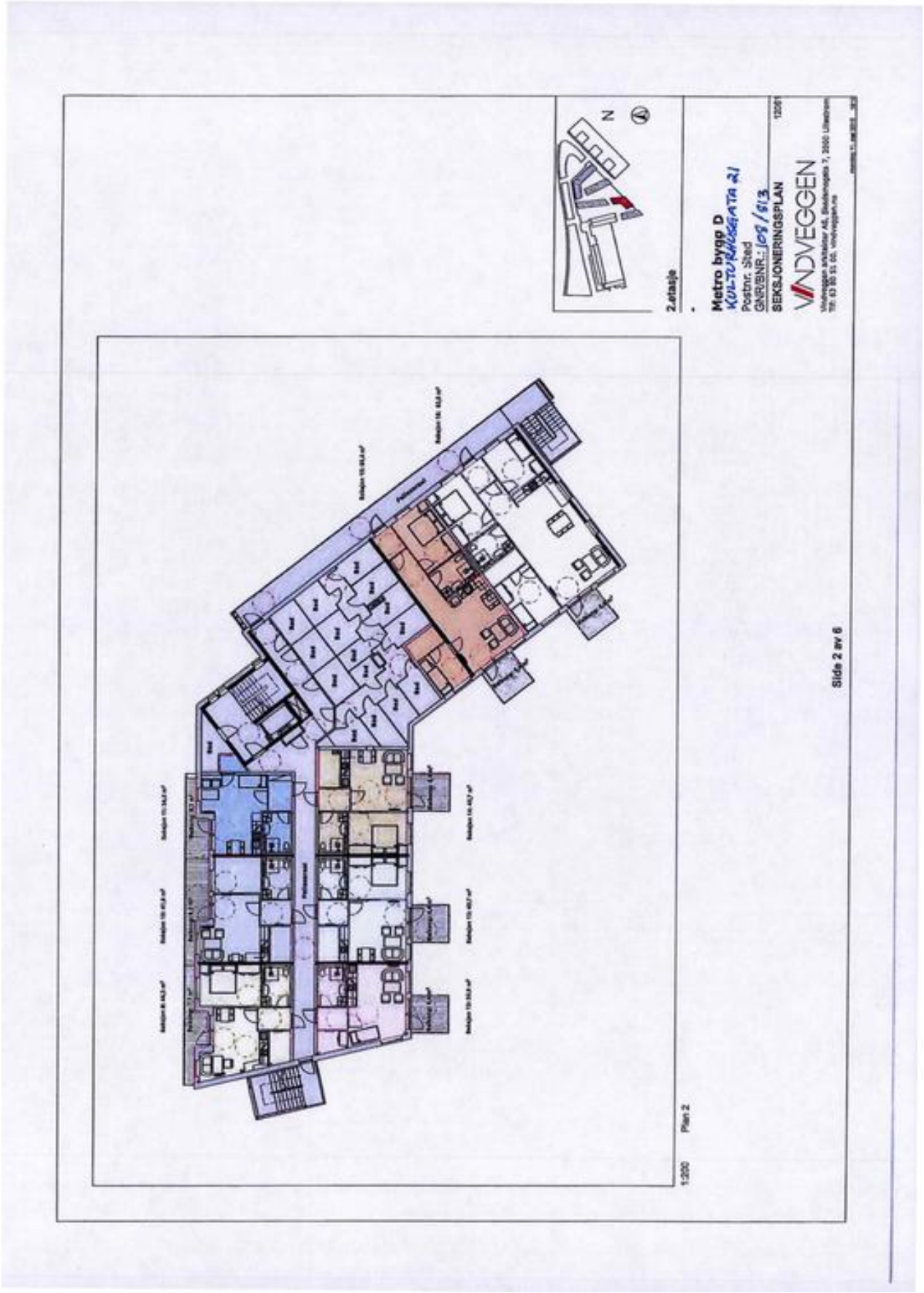
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

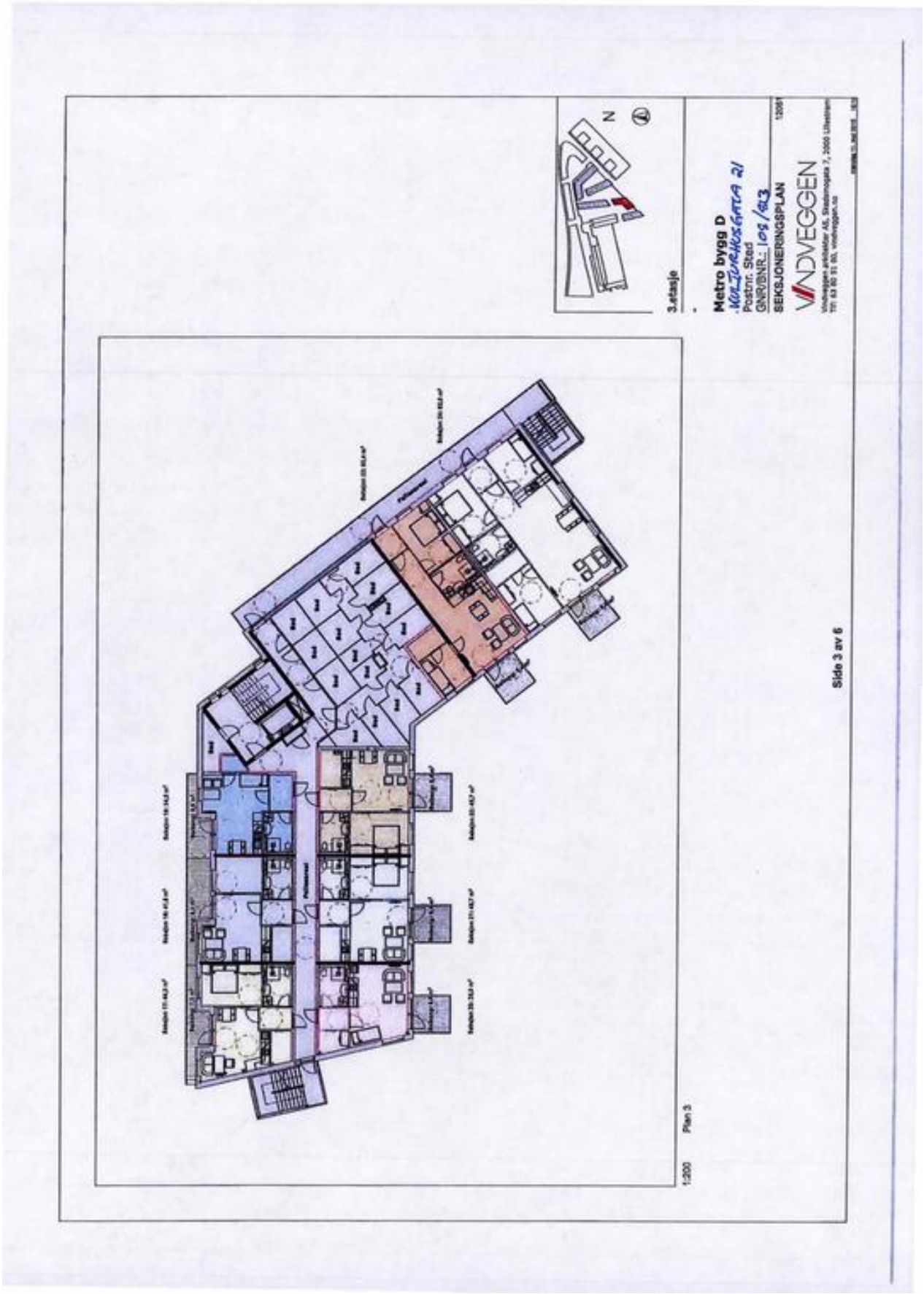
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
18-15	




TEGNFORKLARING
VINDVEGGEN
Situasjonsplan
A10-001
D01

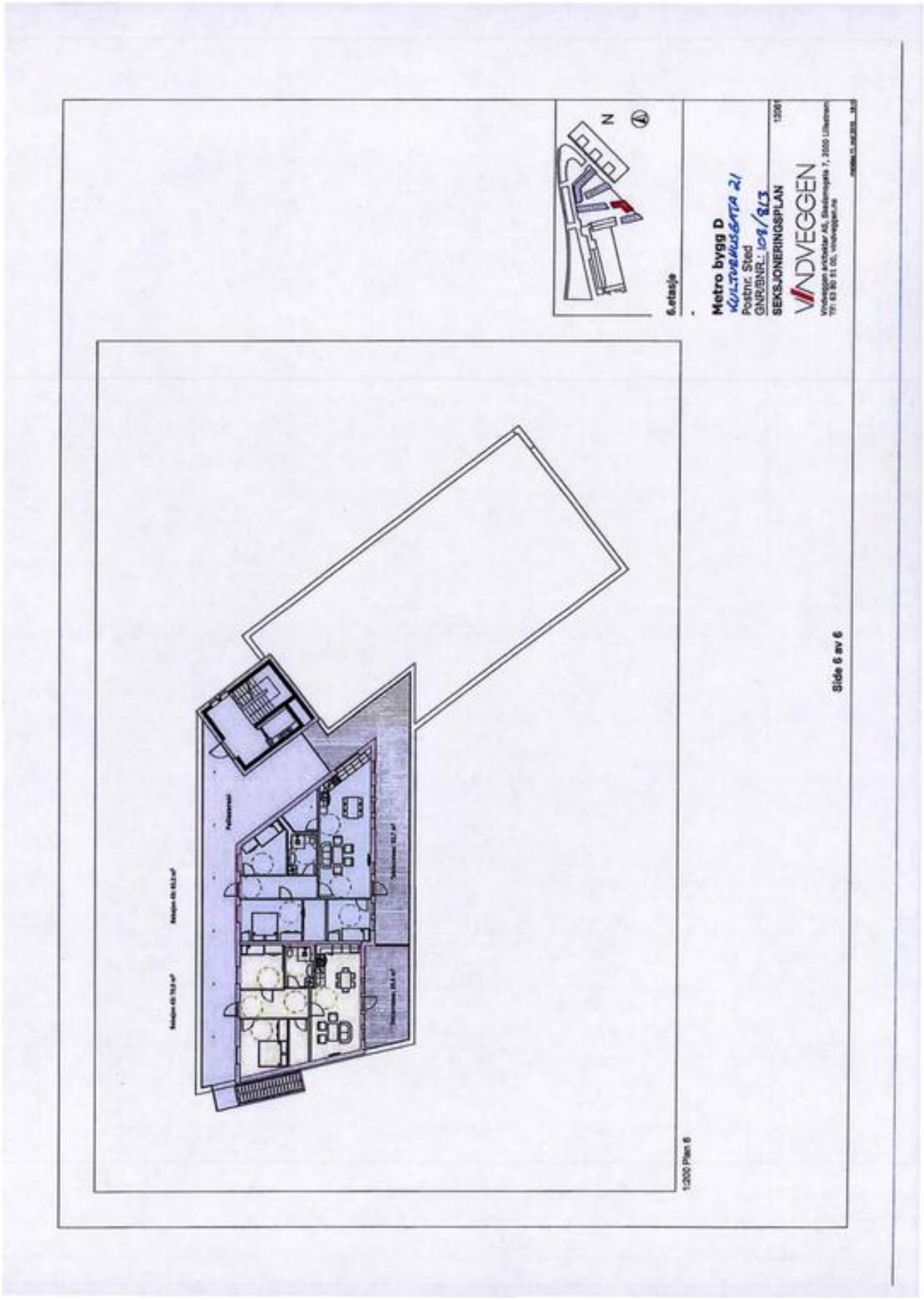

N
1.etasje
Metro bygg D
KULTURHUSGATA 21
GNR/BNR: 109 /813
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
Side 1 av 6
- Tillegg bygg
1:200
Plan 1

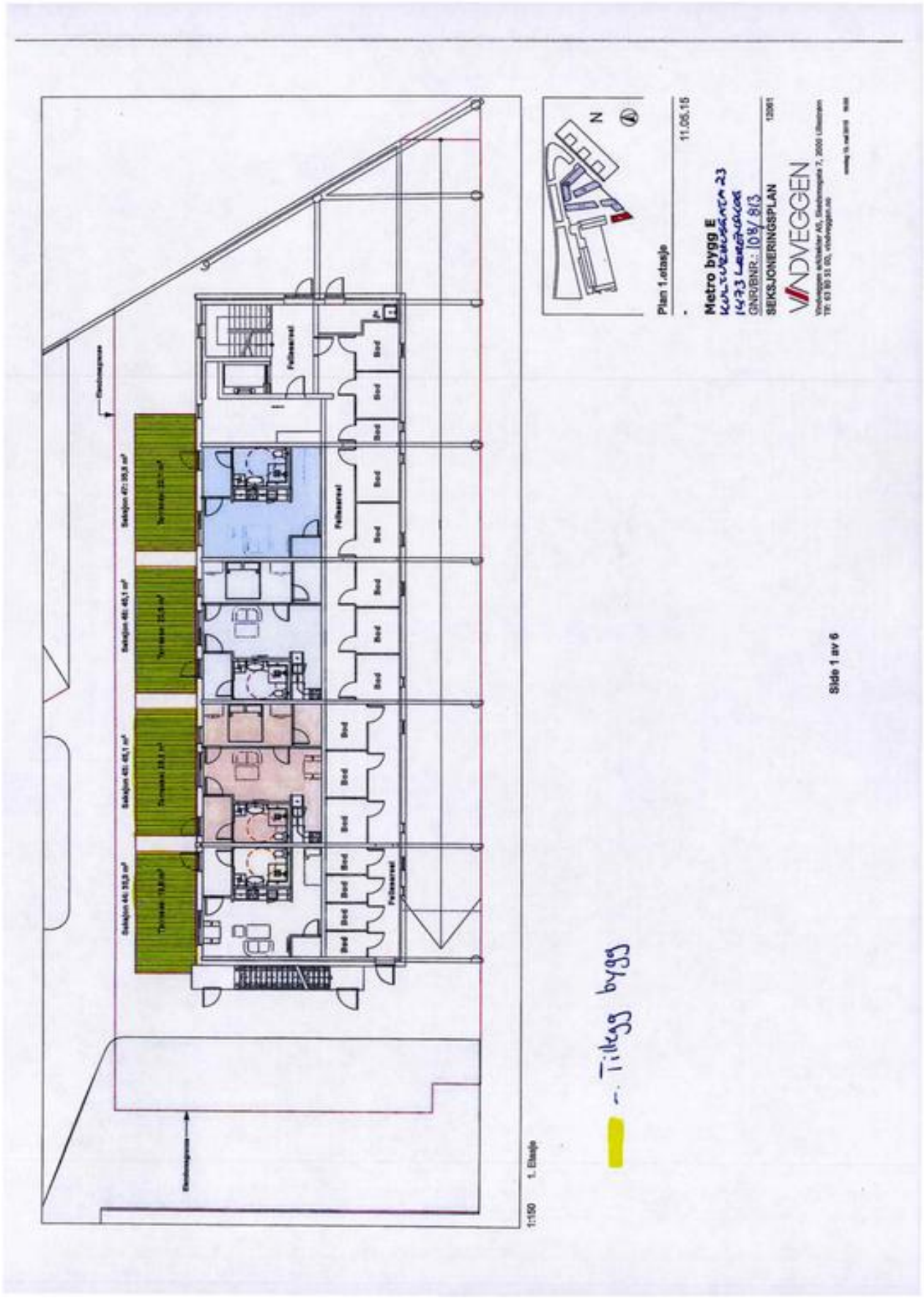

Metro bygg D
KULTURHUSGATA 21
Postnr. Sted
GNR/BNR.: 109 / 513
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
2.etasje
Plan 2
1:200
Side 2 av 6

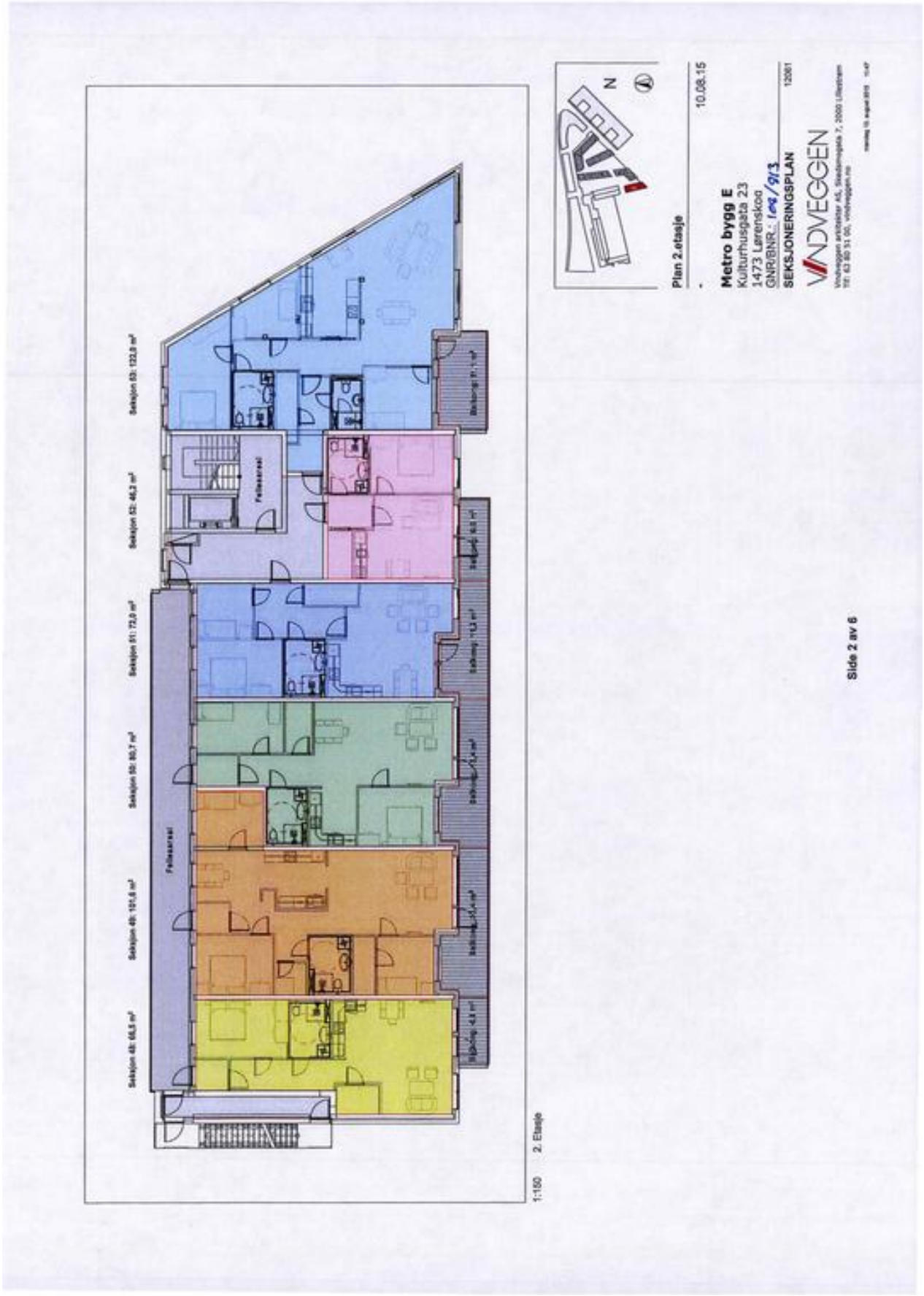

Metro bygg D
Postnr. Sted
GNR/BNR.: 105/613
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
3.etasje
1:200 Plan 3
Side 3 av 6

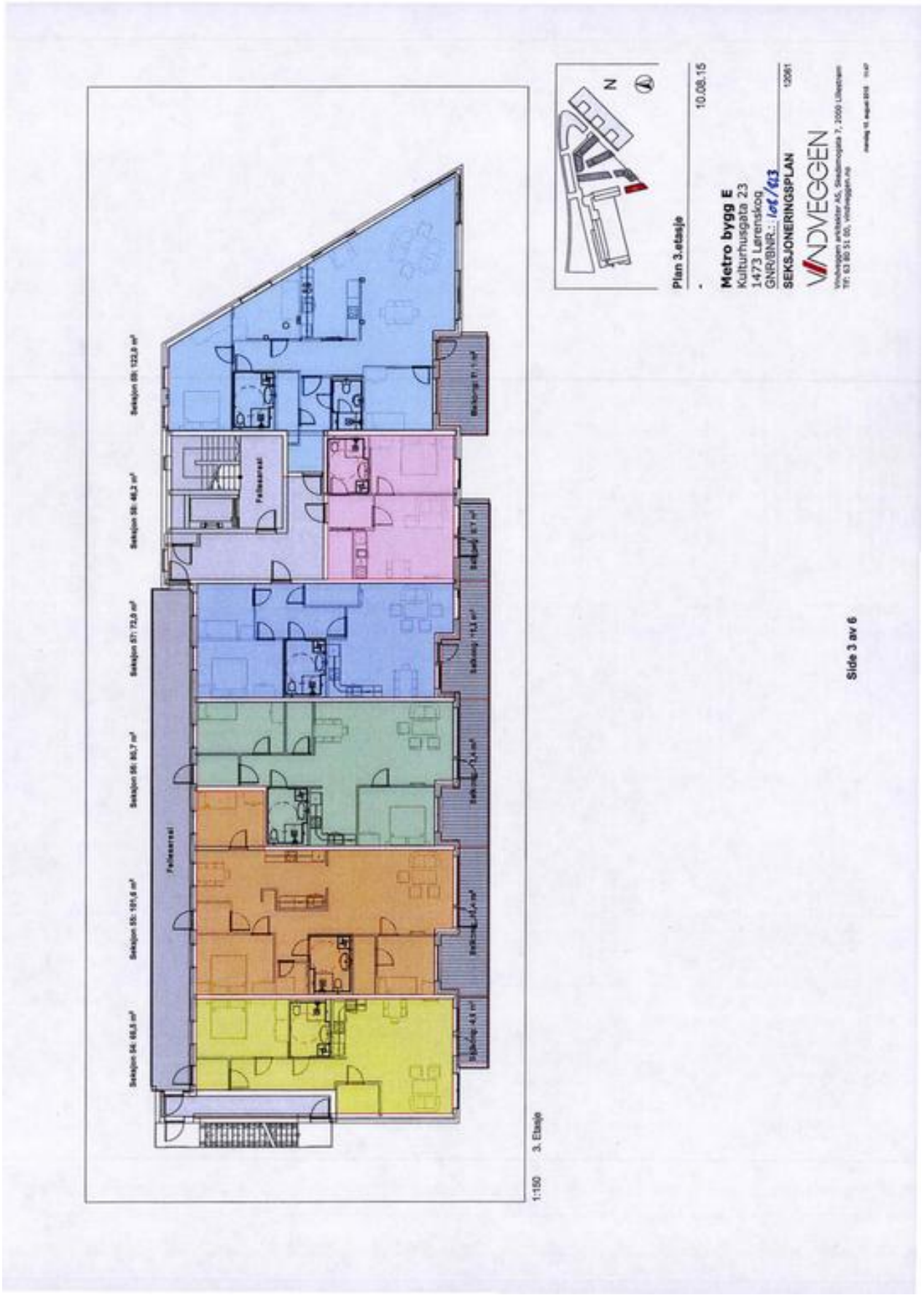

Metro bygg D
Kulturhusgata 21
Postnr. Sted
GNR/BNR.: 109 / 913
SEKSJONERINGSPLAN
VANDVEGGEN
4.etasje
Side 4 av 6
1:200
Plan 4

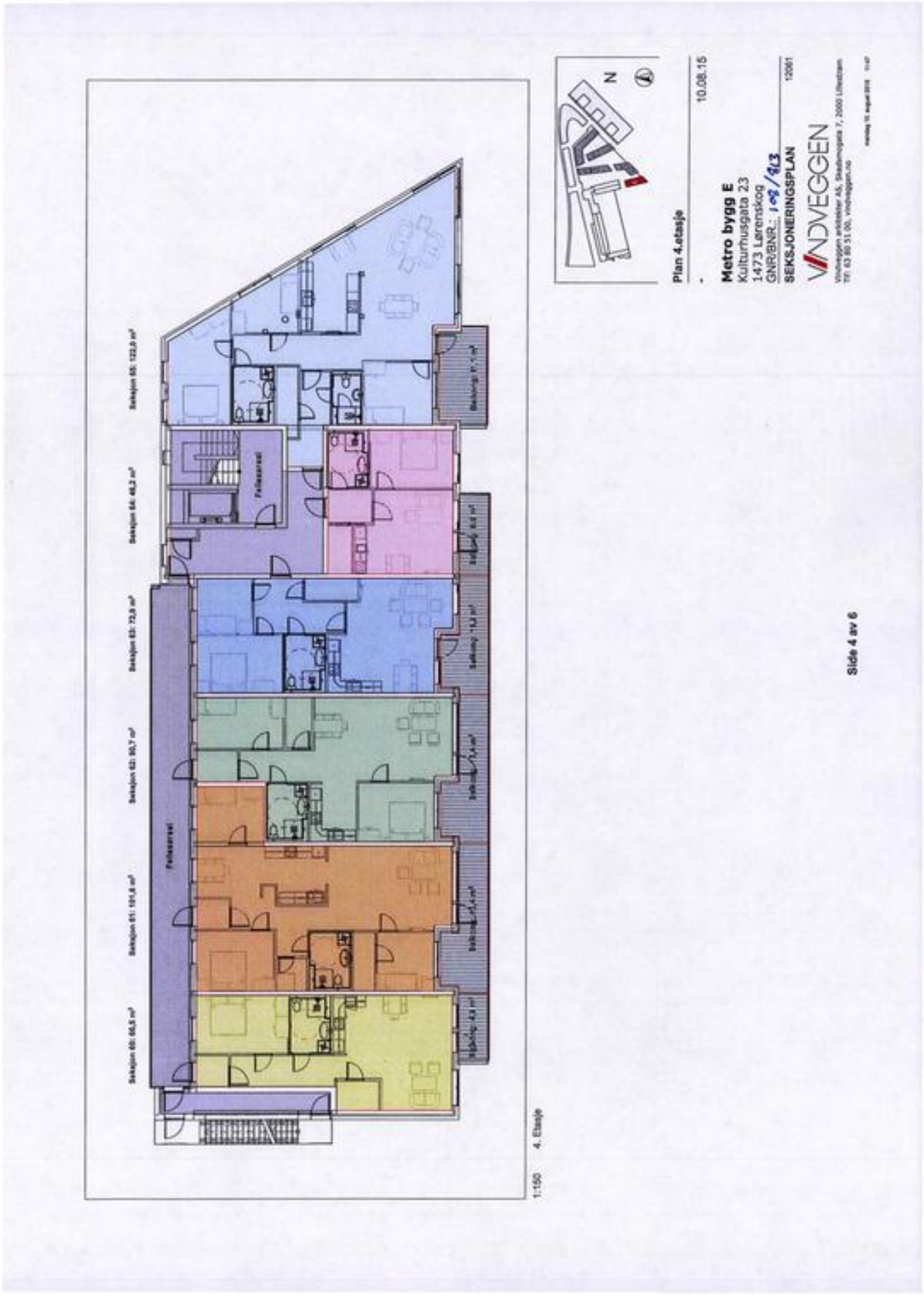

N
5.etasje
Metro bygg D
KULTURHUSSENTA AS
Poststed: Sted
GNR/BNR.: 108/513
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
Side 5 av 6
1:200
Plan 5

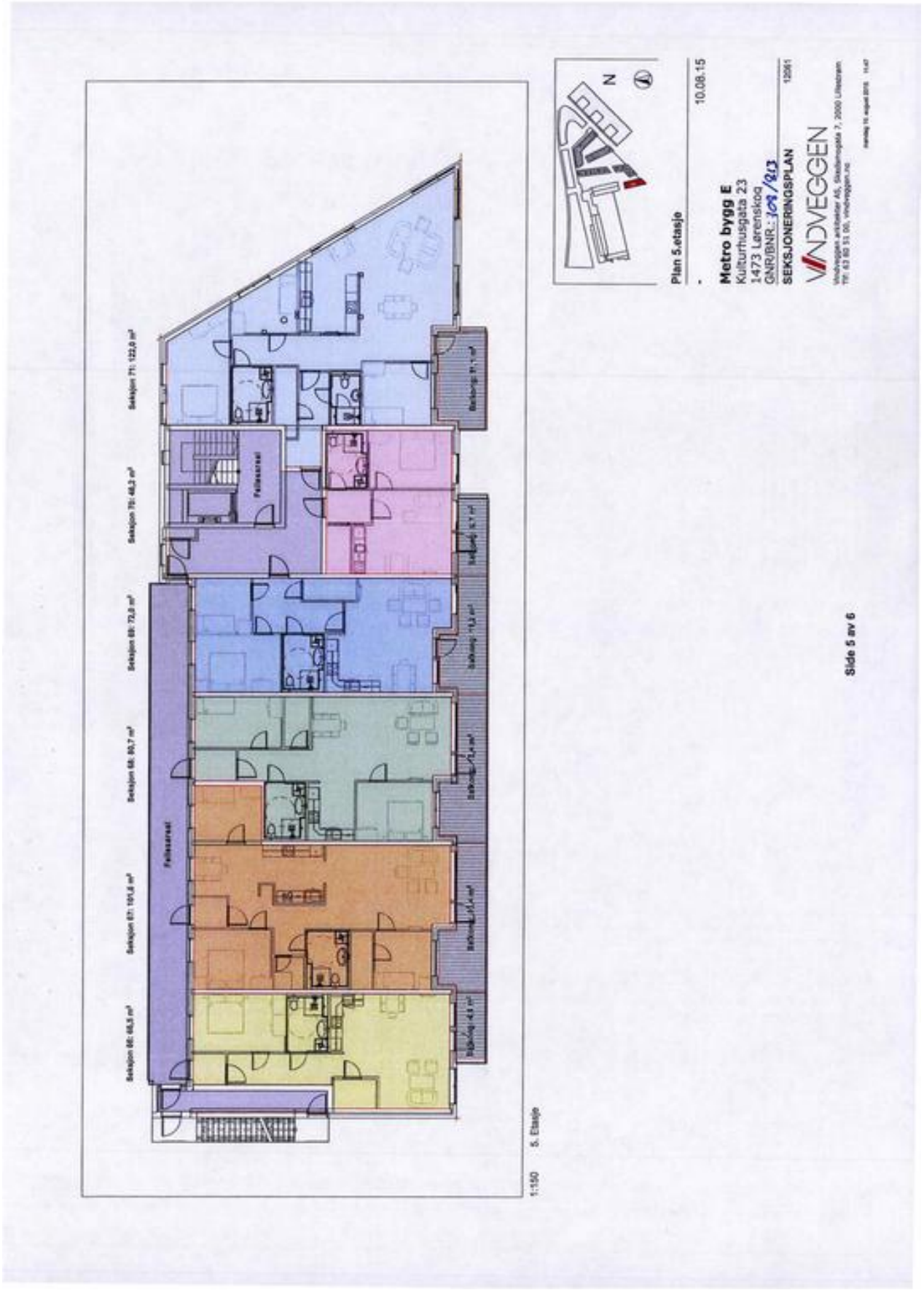

N
6.etasje
Metro bygg D
KULTIVERINGSGATA 21
Postnr. Sted
GNR/BNR.: 109/813
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
1:200 Plan 6
Side 6 av 6

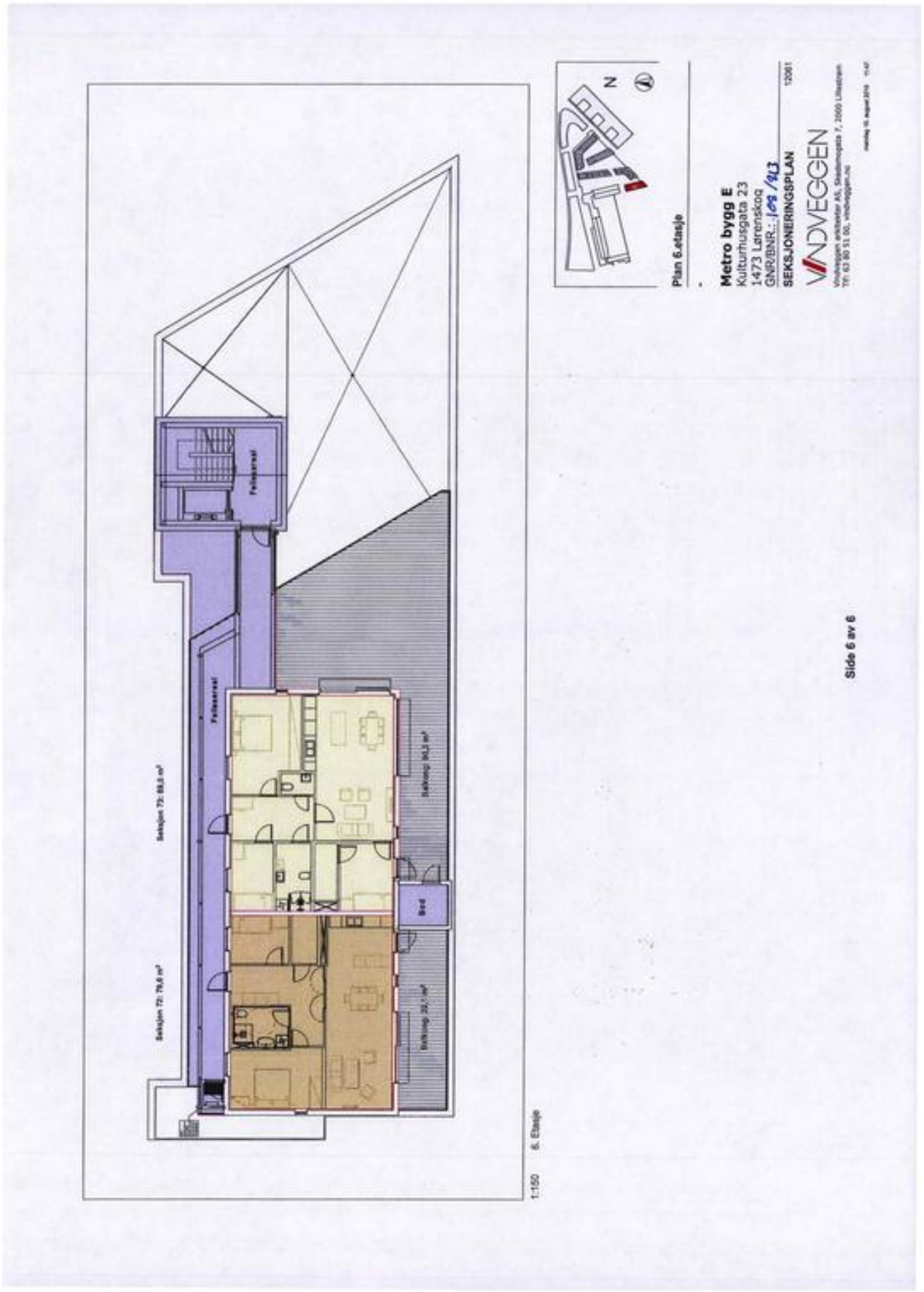

N
Plan 1.etasje
11.05.15
Metro bygg E
GNR/BNR.: 108/ 813
SEKSJONERINGSPLAN
VINDVEGGEN
Side 1 av 6
1:150
1. Etasje
- Tilbygg bygg


N
Plan 2.etasje
10.08.15
Metro bygg E
Kulturhusgata 23
1473 Lørenskog
GNR/BNR.: 109/913
SEKSJONERINGSPLAN
12061
VINDVEGGEN
Side 2 av 6
1:150 2. Etasje


N
Plan 3.etasje
10.08.16
Metro bygg E
Kulturhusgata 23
1473 Lørenskog
GNR/BNR.: lot/613
SEKSJONERINGSPLAN
12061
VINDVEGGEN
Side 3 av 6
1:150 3. Etasje


N
Plan 4.etasje
10.08.15
Metro bygg E
Kulturhusgata 23
1473 Lørenskog
GNR/BNR.: 109/913
SEKSJONERINGSPLAN
12061
VINDVEGGEN
Side 4 av 6
1:150 4. Etasje


N
Plan 5.etasje
10.08.15
Metro bygg E
Kulturhusgata 23
1473 Lørenskog
GNR/BNR.: 109 /213
SEKSJONERINGSPLAN
12061
VINDVEGGEN
Side 5 av 6
1:150 5. Etasje

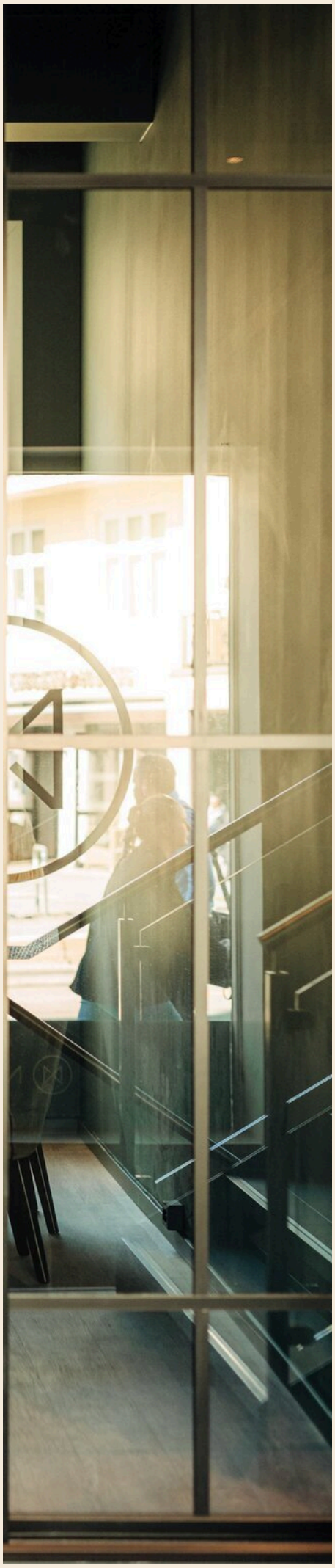

N
Plan 6.etasje
Metro bygg E
Kulturhusgata 23
1473 Lørenskog
GNR/BNR.: 109 /913
SEKSJONERINGSPLAN
12061
VINDVEGGEN
Side 6 av 6
1:150
6. Etasje

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 65-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kulturhusgata 21 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 108, bnr 813, snr 41 (ideell andel 1/1) 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:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029