

Bibliotekgata 40



Velkommen til

Bibliotekgata 40



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

LØRENSKOG v/Metro

Innholdsrik 4-roms toppleilighet m/privat takterrasse på 16 m²!
Parkering - Heis - Modernisering m/stort potensiale!

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 239,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	3
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bibliotekgata 40 - presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
- Dette er en svært romslig og innholdsrik 4-roms leilighet i et sentralt og attraktivt område i Lørenskog Sentrum! Leiligheten har en innholdsrik planløsning med entré, tre gode soverom, stue/spisestue med åpent kjøkken, allrom, innvendig bod, garderobe, toalettrom og bad. Fra stuen er det utgang til en herlig privat takterrasse på hele 16 m^2 - med flotte solforhold og null innsyn!

- Høydepunkter:
- Innholdsrik og romslig 4-roms i toppetasjen
- Disponerer en fast utvendig parkeringsplass
- Moderniseringsbehov og et svært stort potensiale
- Stor privat takterrasse på 16 m^2 m/gode solforhold
- Godt med lagringsplass i innvendig bod og ekstern bod

Arealer og innhold

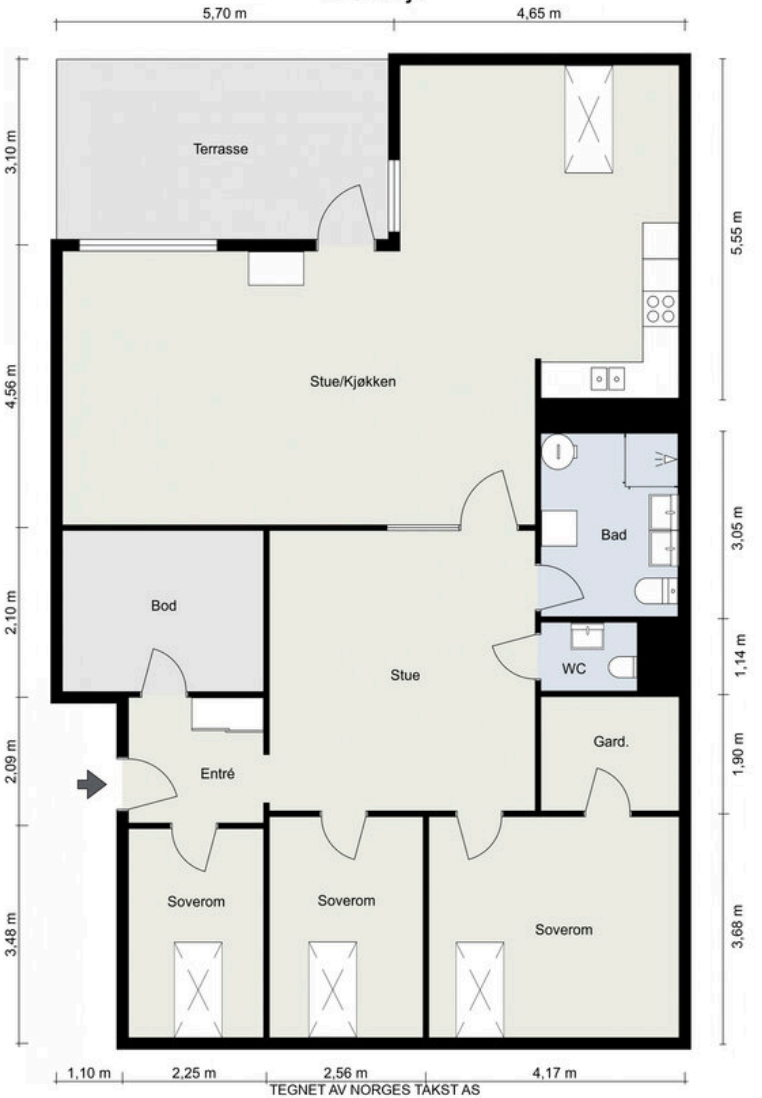
BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	131 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
6. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, bod, tre soverom, allrom, garderobe, toalettrom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bibliotekgata 40
6. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.






















WC











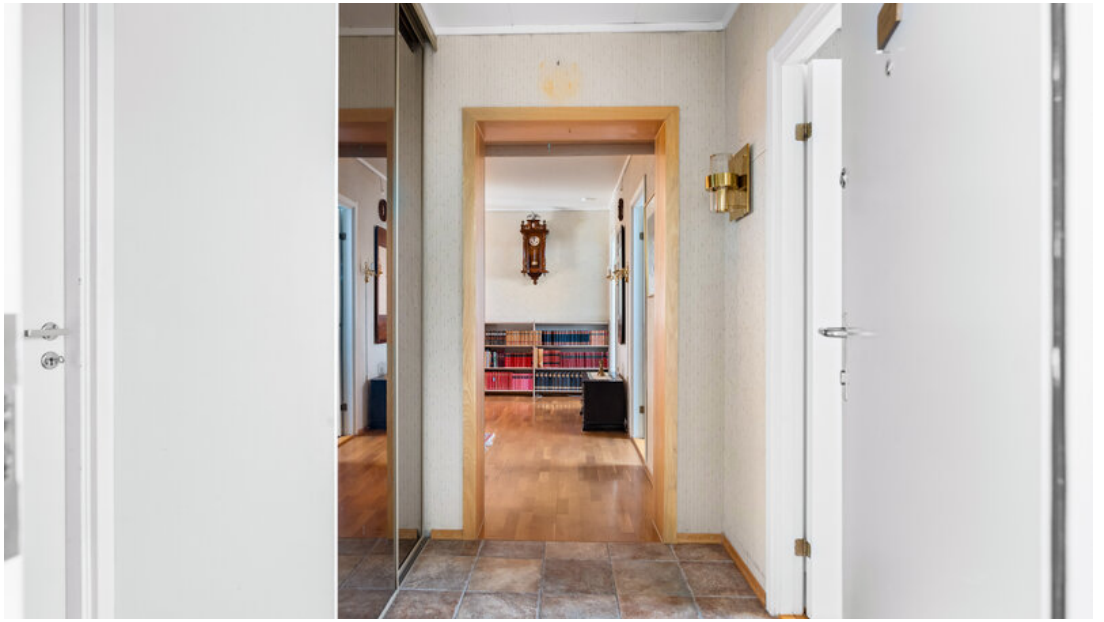


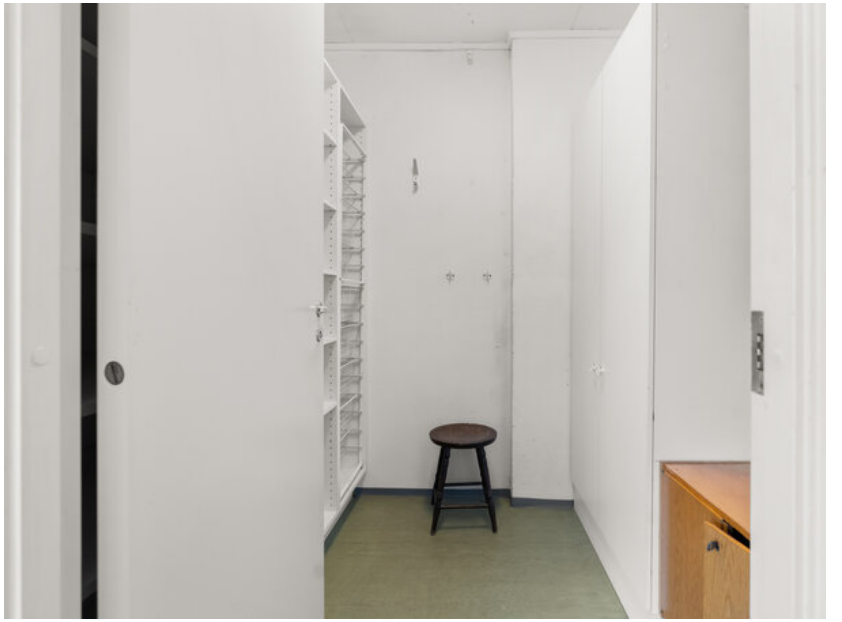




















Informasjon

Bibliotekgata 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0027/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 216, snr 147 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Unni Jørgine Margrethe Haukland

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 139 050,- (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
1988

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
6. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, bod, tre soverom, allrom, garderobe, toalettrom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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:
6. etasje BRA-i 126 m^2: Entré, bod, tre soverom, allrom, garderobe, toalettrom, bad, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Bod på 5 m^2 ved hovedinngang
- Utvendig parkeringsplass

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en enkel adkomst via heis eller trapp. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy eller sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra entréen er det inngang til en svært romslig innvendig bod. Her er det rikelig med oppbevaringsplass. I tillegg disponeres en bod ved hovedinngangen i 1. etasje, på 5 m^2.

Stue og allrom:
Forbi entréen finner vi et hyggelig allrom. Rommet fungerer som en tv-stue, eller som en mellomgang med soverom i den ene enden og stue/kjøkken i den andre. Rommet har god plass til sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Videre forbi allrommet ligger det åpen og lys stue. Stue og kjøkken i en åpen og sosial løsning, og de store vindusflatene gir flotte lysforhold. I rommet er det satt inn en herlig peis med innsats, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det også utgang til en fantastisk balkong/takterrasse på hele 16 m^2. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, og det er montert fine balkongkasser med plass til blomster og øvrig beplantning. Det er montert utebelysning og solskjerming, og det er rikelig med sol. Fra terrassen er det fin og åpen utsikt og null innsyn!

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og har rikelig med benk- og skapplass. Kjøkkenet fra byggeår har en eldre innredning med profilerte fronter, samt satt inn benkeplate av heltre. Det er integrert kjøle-/fryseskap samt plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Over komfyren er det tilkoblet avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Spisebordet får sin naturlige plass ved kjøkkenet.

Bad:
Fra gangen/allrommet er det inngang til et flislagt bad. Rommet er utstyrt med servantskap, servant, wc, samt et dusjkabinett fra 2015. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Konstruksjon er fra byggeår, og grunnet alder blir det satt TG3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom:
Toalettrommet har standard fra byggeåret, og er innredet med servant og veggmontert wc.

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det også inngang til et garderoberom med mye lagringsplass. 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. Alle tre soverom har takvinduer.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett, laminat, fliser og belegg.
Vegger: tapet og strie.
Himling: himlingsplater.

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

Parkering

Alle seksjonseiere som har bil har krav på enten carport eller parkeringsplass som er nummerert. Det er etablert mulighet for elbilladning ved alle carporter og parkeringsplasser, men man må selv kjøpe ladeboks.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Unni hadde en oppgradering av bad ca. 2016/17 av fagkyndig selskap. Har ingen info om hvilket selskap.

Bygningssakkyndig

Norges Takst AS v/ Frode Grønning

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.03.2025
Bygning:
Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, plater og kledning på fasader.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer på soverom og ved kjøkken med 2-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med plast heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 16 m^2. Plantekasser kommer i tillegg. Fra terrasse er det adkomst over rekkverk til rømningsvei.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i sjakt mellom kjøkken og bad.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Pulverapparat og røykvarsler.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom > Etasje 6 > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens løsning, men står foran full oppgradering. Spesielt nevnes: Alu. sluk fra byggeår, ingen synlig membran. Sprukne veggfliser. Bom under gulvfliser. Avløp under dusjkabinett er ikke sluk, men kun et avløpsrør. Ved videre bruk av dusj må dusjkabinett brukes. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon: Værslitt kledning på terrasse. Mulig noe kledning må byttes. Overflatebehandling påregnes.

Utvendig > Vinduer: Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer. Det må foretas lokal utbedring. Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av vinduer.

Utvendig > Dører - 2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer. Det må foretas lokal utbedring. Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av dør.

Innvendig > Overflater: Bruksslitt parkett. Bom under fliser. Sprekk i siporeks vegg ved dør til bod. Eldre overflater.

Kjøkken > Etasje 6 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Eldre bruksslitt innredning. Nytt kjøkken påregnes.

Kjøkken > Etasje 6 > Stue/kjøkken > Avtrekk: Ventilator fra byggeår. TG2 gitt med tanke på alder. Ny ventilator ved oppussing påregnes.

Spesialrom > Etasje 6 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Enkelte sprukne veggfliser. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Oppussing påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På befaringen ble det observert en god del skjøteledninger og lampettledninger som ikke er fagmessig utført. Ved oppussing av leilighet påregnes det fornyelse/oppgradering av elektrisk anlegg.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Etasje 6 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Innbo og løsøre

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

Utdrag fra vedtektene pkt. 2.3:

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, dog kan det ikke drives korttidsutleie ref. Airbnb. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved alle overdragelser skal det innbetales et eierskiftegebyr på kr 1500,- og ved leieskifte innbetales det et leieskiftegebyr på kr 1500. Dette faktureres fra forretningsfører.

NB! En seksjonseier kan ikke leie ut egen bolig før vedkommende selv har bodd i boligen i minimum tre år.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
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
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 239,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, energi til fellesanlegg (oppganger, heiser, uteområde), lønn og sosiale utgifter til vaktmester, tv- og internettutgifter, m.m.

I følge styret per e-post 10.03.2025 er det ikke vedtatt økning i felleskostnadene.
Boligsameiet har ikke langsiktig gjeld.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 513 874,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 055 494,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Metro Boligsameie, orgnr. 971274158

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 149 boligseksjoner og er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 971274158.
- Sameiet ligger i Lørenskog kommune og har G.nr 108 og B.nr 216.
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Forretningsførsel utføres av OBOS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre

og/eller på generalforsamling.

Årsmøtet 2025 er fastsatt til 29.4. kl. 1800. Saksliste og årsmøtepapirer vil bli sendt seksjonseierne av forretningsfører OBOS.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 38 293,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning med regnskap for 2021 følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Flere bestemmelser følger av husordensreglene pkt. 1.5.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 81989546

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 328 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

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 vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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 har en svært sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde i Lørenskog. Herfra er det gangavstand til et bredt spekter av servicefunksjoner, inkludert to kjøpesentre, kulturhus, treningssentre og gode kollektivtilbud med hyppige forbindelser til Oslo sentrum.

Skårersletta, like ved eiendommen, er blitt utbygget og utvikling i flere år, og er blitt en moderne miljøgate. Prosjektet, med en total kostnad på 245 millioner kroner, prioriterte syklister, fotgjengere og kollektivtrafikk. Den nye sentrumsgaten fremhever Lørenskogs satsing på bærekraftig byutvikling.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Mega på Metro Senter, som ligger i umiddelbar nærhet. Metro Senter har over 100 butikker og et rikt servicetilbud. I tillegg byr Lørenskog Hus på et levende kultursenter med kino, konserter, bibliotek, festivaler og kulturskole. For ytterligere tilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter i kort gangavstand, mens både Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport.

Nærmeste bussholdeplass, Lørenskog sentrum, ligger kun 200 meter unna og tilbyr hyppige avganger til Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Det finnes også ekspressavganger i rushtiden. Med bil tar det ca. 5 minutter til Strømmen, 6 minutter til Lillestrøm, 12 minutter til Oslo sentrum og 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Området byr også på flotte tur- og friluftsområder, som Rådhusparken og Langvannet med langgrunn badeplass. Kommunen har et bredt idrettstilbud, inkludert ballplasser, ishall, golfbane på Losby, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Et av områdets store attraksjoner er SNØ, en helårsarena for snøopplevelser med et totalareal på 50 000 kvm. Her finner du fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med big jump, langrennsspor på ca. 2 km og et lekeområde for de minste. Anlegget er alltid åpent, alltid nypreppet og alltid gøy!

I tillegg tilbyr kommunen Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve husdyr på nært hold. Losby-området er også et populært utgangspunkt for tur- og skigåing, samt golf på det flotte anlegget til Losby Golfklubb, som blant annet har 9- og 18-hullsbaner, driving range og putting green.

Dette er en leilighet som kombinerer sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og nærhet til både kultur- og friluftsopplevelser perfekt for et aktivt og urbant liv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boliger på eiendommen datert 21.02.1997.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for

sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/allmennyttig formål/eldresenter/barnehage/treningssenter i henhold til reguleringsplan 33-5-03 Lørenskog nye sentrum. Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse i kombinasjon med Metro senter og Lørenskog hus. Lørenskog ishall ligger sydøst for blokken. Solheimsveien og Riksvei 159 går nord for eiendommen. Støy fra veitrafikk må påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1952/4468-1/8 08.09.1952 BEST. OM ADKOMSTRETT
Vegvesenets betingelser vedtatt. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1955/4455-1/8 23.09.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra gnr 108 bnr 238. Vegvesenets betingelser vedtatt. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1956/2516-1/8 25.06.1956 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1969/1722-1/8 30.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1969/1724-1/8 30.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Overført fra gnr 108 bnr 238. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1971/2650-1/8 02.06.1971 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1974/2903-1/8 27.05.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1978/6909-1/8 18.10.1978 SKJØNN
Vegskjønn holdt 25.5.77 avsl.29.9.77. B. 21/76. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1988/340-1/8 14.01.1988 BRUKSRETT
Rettighetshaver Lørenskog Ishall v/Lørenskog kommune. Rett til 70 tilfluktsplasser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 216

1988/5054-2/8 30.05.1988 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV VERDITAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1996/19409-1/8 19.12.1996 ** NYE VILKÅR
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FORHØYES TIL NOK 20.000.-
MED PRIORITET ETTER 85% AV VERDITAKST

1988/5055-1/8 30.05.1988 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 147
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/39423
2013/915767-1/200 24.10.2013 ** DIVERSE PÅTEGNING
Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst med dok.nr. 5054 30.05.1988. 24.10.2013, iny

Eiendommens rettigheter:
2006/540705-2/200 06.11.2006 BEST. OM ADKOMSTRETT. Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 799. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 overtakelsen.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 198,- 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 09.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 06.03.2025
- Energiattest, datert 08.03.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 04.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 25.04.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 04.03.2025
- Ferdigattest, datert 21.02.1997
- Byggemeldte tegninger, datert 18.12.1987
- 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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bibliotekgata 40

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Unni Jørgine Margrethe Haukland

Fullmektige
Lars Haukland for Unni Jørgine Margrethe Haukland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1989

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Unni Jørgine Margrethe Haukland

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81989546
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Unni hadde en oppgradering av bad ca. 2016/17 av fagkyndig selskap. Har ingen info om hvilket selskap.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0027/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 108, bnr. 216, snr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1640 **Referansenummer:** SU3875

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning
Uavhengig Takstingeniør
fg@norges-takst.no
971 49 565

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 6. etasje i et kombinert kjøpesenter/boligblokk som er oppført i 1988. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:
Leiligheten har stort sett en opprinnelig standard og er å betrakte som et oppussingsobjekt.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, plater og kledning på fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer på soverom og ved kjøkken med 2-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med plast heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 16 m². Plante kasser kommer i tillegg. Fra terrasse er det adkomst over rekkverk til rømningsvei.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og strie.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Felles trappegang med betongtrapper og heis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad med servantskap, servant, wc, dusjkabinett fra 2015. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Konstruksjon er fra byggeår.
Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022.
Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra byggeår har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med servantskap, servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i sjakt mellom kjøkken og bad.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

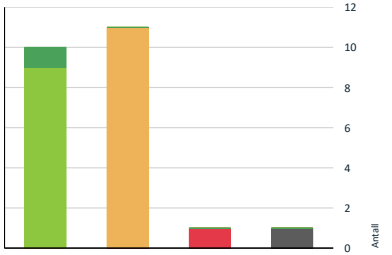
Prospekt katalog fra byggeår framvist.

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 6 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 6 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 6 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 6 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er ubebodd.

Standard
Leiligheten har standard fra byggeår. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, plater og kledning på fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt kledning på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mulig noe kledning må byttes. Overflatebehandling påregnes.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av vinduer.

TG 1 Vinduer - 2

Velux takvinduer på soverom og ved kjøkken med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med plast heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 16 m². Plante kasser kommer i tillegg. Fra terrasse er det adkomst over rekkverk til rømningsvei.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og strie.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitt parkett.
Bom under fliser.
Sprekk i siporeks vegg ved dør til bod.
Eldre overflater.
Fuktmerke på vegg under takvindu på kjøkken var tørre på beferingsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 6 > BAD

TG 3 Generell

Bad med servantskap, servant, wc, dusjkabinett fra 2015. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Konstruksjon er fra byggeår.
Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022.
Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fungerer med dagens løsning, men står foran full oppgradering.
Spesielt nevnes:
Alu. sluk fra byggeår, ingen synlig membran. Sprukne veggfliser. Bom under gulvfliser. Avløp under dusjkabinett er ikke sluk, men kun et avløpsrør. Ved videre bruk av dusj må dusjkabinett brukes.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utett rørgjennomføring avløp til servant.



Avløp under dusjkabinett



Sluk



Sprekk i veggfliser

ETASJE 6 > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

ETASJE 6 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre brukslitt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nytt kjøkken påregnes.

ETASJE 6 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gitt med tanke på alder.
Ny ventilator ved oppussing påregnes.

SPESIALROM

ETASJE 6 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantskap, servant og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Enkelte sprukne veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Oppussing påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i sjakt mellom kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i sjakt mellom kjøkken og bad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På befaringen ble det observert en god del skjøteledninger og lampettledninger som ikke er fagmessig utført.
    Ved oppussing av leilighet påregnes det fornyelse/oppgradering av elektrisk anlegg.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

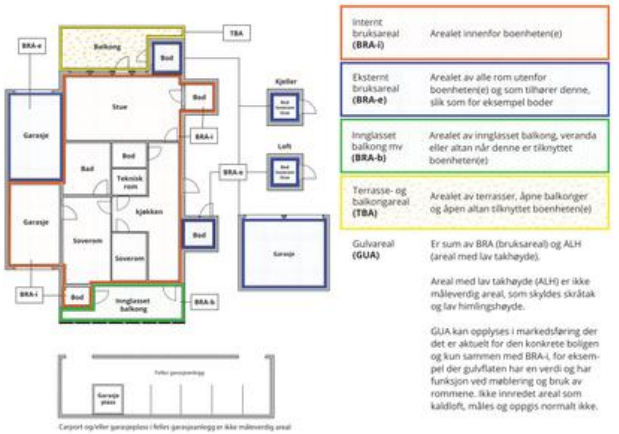
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 6	126			126	16
Etasje 1					
SUM	**126**				**16**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 6	Entré, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Allrom, Garderobe, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken		
Etasje 1		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til bod i 1 etasje ved hovedinngang. Størrelse ca. 5 m² (BRA-e). Arealet er oppmålt av selger da bod var låst på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Prospekt katalog fra byggeår framvist.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takvinduer i skråhimlinger egner seg ikke til rømningsveier.

Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som

i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	114	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. S-rom: Garderobe og bod inne i leilighet.

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Jørgen Haukland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	216		147	13328.6 m²	Fellesareal iflg. ambita online.	Eiet

Adresse
Bibliotekgata 40

Hjemmelshaver
Boet etter Haukland Unni Jørgine Margrethe

Boligselskap
Metro Boligsameie

Eierandel
126 / 39423

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles formue
Kr. 38 293 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.
Det opplyses at det medfølger 1 fast utvendig parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81989546			

Kommentar
Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.1987		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 216
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SU3875

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bibliotekgata 40
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	108
Bnr.	216
Seksjonsnr.	131
Festenr.	0
Bygn. nr.	6855784
Bolignr.	H0501
Merkenr.	b230376a-5bef-470e-a93e-c9b884e9065f
Dato.	08.03.2023



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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:	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

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: Bibliotekgata 40
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG
Bolignr: H0501
Dato: 08.03.2023 9:42:25
Energimerkenr: b230376a-5bef-470e-a93e-c9b884e9065f

Gårdsnr: 108
Bruksnr: 216
Seksjonsnr: 131
Festenr: 0
Bygningsnr: 6855784

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Magnar Steen
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: m.steen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0027/25 . Vår ref.: 1882-1-147 Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Metro Boligsameie
Organisasjonsnr:	971274158
Seksjonseier:	Haukland, Unni Jørgine M
Medeier:	
Leilighetsnummer:	147
Adresse:	Bibliotekgata 40, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	147
Gnr.	108
Bnr.	216

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 81989546.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eierskifte og utleie: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved alle overdragelser skal det innbetales et eierskiftegebyr på kr 1500 (av kjøper) og ved leieskifte innbetales det et leieskiftegebyr på kr 1500 (av leietager) til sameiet. Utleie/bruksoverlating: En seksjonseier kan ikke leie ut egen bolig før vedkommende selv har bodd i boligen i minimum tre år. Se vedtektene punkt 2.3 Parkering: Det følger enten carport eller parkeringsplass til hver bolig. Egne felleskostnader for plass.Noen boliger har plass som følger boligen, ikke egne felleskostnader på disse. Selger må sende skriftlig oppsigelse til styret hvis man leier parkeringsplass, metroboligsameie@styrerommet.noDet påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser. Bomåpner følger leiligheten. Ved salg av seksjon overleveres bomåpner til ny seksjonseier, eller ved leieskifte må bomåpneren overleveres seksjonseier. Dersom dette ikke blir fulgt opp vil bomåpneren bli slettet i boligsameiets dataregister. Ny bomåpner vil i slike tilfeller måtte kjøpes på nytt. Seksjonseier/leietaker som leier parkeringsplass får leie bomåpner. All utleie foregår etter skriftlig søknad til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 239,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 239,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 135,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 293,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1882
Metro Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Metro Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
25. april 2024 kl. 17:00, lørenskog hus, vasshjulet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
Styret ønsker også å kalle inn til Beboermøte, som vil gjennomføres direkte i etterkant av Årsmøtet.
Dette møtet er tilgjengelig for alle, og her ønsker vi en åpen dialog om spørsmål og innspill fra våre beboere som man ønsker å ta opp med både styret og de andre beboerne i vårt sameie.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Punkt 2.4 - forslag til endring
8. Vedtektsendring - Forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter
9. Vedtektsendring - forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter
10. Ordensregler - forslag til endringer
11. Innkomne saker - Varmepumpe
12. Innkomne saker - Anskaffelse av sikkerhetskamera
13. Innkomne forslag - Utskifting av vinduer og balkongdør
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Metro Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.750,- tilsvarende forrige periode, men KPI justert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 372.750,-

Sak 7

Vedtektsendring - Punkt 2.4 - forslag til endring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektenes punkt 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal, heter det bl.a.:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke der det foreligger en saklig grunn. Sameiet har besluttet å samle ladepunkter for elbil og ladbare hybrider og disse plassene skal fortrinnsvis brukes.

Styrets innstilling
Avsnittet er ikke lenger aktuelt ettersom alle parkeringsplasser og carporter nå vil bli utstyrt med ladestasjoner for elbil. Avsnittet foreslås derfor endret til følgende:

Metro boligsameie har infrastruktur som støtter lading av elbil. Seksjonseiere kan få montert ladeboks på sin oppstillingsplass, men plikter å følge styrets fastsatte rammer for dette:

· Seksjonseiere må opprette kundeforhold og kjøpe ladeboks og montering direkte hos styrets valgte leverandør av ladebokser og installatørtjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til installatør fås ved henvendelse til styret.

· Det er ikke tillatt å montere egen ladeboks på sin biloppstillingsplass

· Seksjonseiere/leietakere må opprette kundeforhold og kjøpe strømabonnement til sin ladeboks gjennom styrets valgte leverandør av slike tjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til leverandør fås ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak
Vedtektene punkt 2.4 Seksjonseierens rett til bruksenheten og fellesareal, endres slik det foreslås i denne sak.

Sak 8

Vedtektsendring - Forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6

Parkering. Biloppstillingsplass og carport

Styrets innstilling
Diskusjon og drøfting av eventuell bruksrett og fordeling av parkeringsplasser og carporter har vært en gjenganger på årsmøtene. Styret antar at årsakene til dette skyldes tidligere uklarheter og ulik håndtering i forbindelse med kjøp og salg av boligene. Etableringen av ladestasjoner aktualiserer spørsmålet om å få en faglig og juridisk vurdering av bruksretten til sameiets parkeringsplasser og carporter.

Styret tar sikte på at en slik avklaring vil foreligge til årsmøtet 2025.

Forslag til vedtak
Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6, gis en faglig og juridisk vurdering fram til årsmøtet 2025 slik det foreslås i denne sak.

Vedlegg
2. Vedlegg til vedtekter 20220505.pdf

Sak 9

Vedtektsendring - forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Punkt 9 foreslås overført til Ordensreglene punkt 4.1:

Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet.

Forslag til vedtak
Punkt 9 foreslås overført til Ordensreglene punkt 4.1.

Sak 10

Ordensregler - forslag til endringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret til årsmøtet 25.4.2024 i Metro boligsameie.

Flere bestemmelser i ordensreglene og i vedlegg til ordensreglene er ikke lenger a jour og det må gjøres endringer for at disse skal samsvare med dagens praksis. Dette gjelder:

Styrets innstilling
1.

Under punkt 1.4 Systemnøkkel til inngangsdørene er det presisert at påbudet om å bruke autorisert låsesmed ved kjøp/erstatning av nøkkel til hovedinngangene skal sikre at disse er av tilfredsstillende kvalitet.

Videre er det tatt inn anbefaling om at også kjøp/erstatning av nøkler til egen inngangsdør også bør skje gjennom autorisert låsesmed.

2.

Mange beboere klager over støy i forbindelse med at leiligheter blir pusset opp. Boligsameiet ble etablert på slutten av 1980-tallet og styret har forståelse for at beboere ønsker og/eller har behov for å pusse opp

leilighetene. Dette må imidlertid gjøres på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre beboere og driften på Metro senter. Som et minimum må det sikres at det er ro på kvelds- og nattestid, samt på søn- og helligdager.

Punkt 2.1 Ro i boligene, avsnitt 2, endres som følger, jfr. uthevet og kursiv skrift:

Banking og boring **skal** ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager **eller etter** kl. 17.00 på lørdager eller på søn- og helligdager.

3.

Punkt 3.4 Avfall fra bolig- og næringsseksjonene, endres som følger, jfr. uthevet og kursiv skrift:

Restavfall skal pakkes inn og deponeres i **egne containere for matavfall og restavfall**. Det er egne containere for papir og papp. Større pappesker skal brettes sammen og **eventuelt deles i mindre biter før de legges i containeren**. Det er ikke tillatt å sette restavfall og papir ved siden av containerne. Hvis containerne er fulle, skal avfallet oppbevares av den enkelte beboer. Avfallscontainerne er beregnet for husholdningsavfall fra boligseksjonene. Rester etter flytting, bygningsrester og større mengder papp og emballasje må den enkelte beboer frakte til ROAFs gjenvinningsstasjoner.

4.

Styret mener at bestemmelsen om borttauing av biler fra parkeringsområdet ikke hører hjemme under vedtektene, men heller bør stå under ordensreglene.

Under punkt 4.1 Generelt, tas inn fra vedlegg til vedtekter:

Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet

5.

Punkt 4.5 El-billadere vil ikke lenger være aktuelt når det kommer nye ladestasjoner for elbiler og foreslås tatt ut av ordensreglene. Etterfølgende bestemmelser for ny nummerering.

Det er montert åtte punkter for lading av el-biler. Ladepunktene er boligsameiets eiendom. De økonomiske forholdene rundt bruken av ladestasjonene er fastsatt i avtaler mellom brukerne og styret.

6.

Under punkt 7- PRISLISTE FOR METRO BOLIGSAMEIE PR. APRIL 2023, foretas følgende endringer:

Punkt 7- PRISLISTE FOR METRO BOLIGSAMEIE PR. APRIL 2024

Leie av carport, avgift pr. måned,

faktureres sammen med fellesutgiftene kr. 30

Forsikring pr. måned for carport Inngår i boligsameiets forsikring

Leie av boligsameiets ekstra carporter

pr. måned kr. 250

endres til:

Leie av carport, avgift pr. måned,

faktureres sammen med fellesutgiftene kr. 30

Forsikring pr. måned for carport Inngår i boligsameiets forsikring

Leie av boligsameiets ekstra carporter

pr. måned kr. 250

Forslag til vedtak
Ordensreglene m/vedlegg endres slik det er foreslått i denne sak.

Sak 11

Innkomne saker - Varmepumpe

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innkommet forslag fra Tommy Ness - Endring av vedtektene § 5.3 – Varmepumper.

Styret innstilte i årsmøtet 2023 på totalforbud basert på forholdene hos «de fleste terrassene i sameiet».

Nytt forslag:

Sameiet har forbud mot varmepumper på generelt grunnlag, men dispensasjon kan gis når følgende kriterier/krav innfris:

1. Montering medfører ingen sjenerende fasade-endring sett fra bakkenivå.
   Montering medfører ikke sjenerende støy for naboer over/under/ved siden.
   Eksempelvis maksgrense på 20dB målt på nærmeste nabo sin fasade.
   Som sammenligning er støy fra riksveien ca. 75dB.
2. Støysvake modeller vil dermed måtte ha høyeste prioritet i utvelgelse av modell.
   Montering gjøres med dempeanordning slik at vibrasjonsstøy unngås.
3. Flere varmepumper skal ikke monteres på samme sted. Samlet støy vil i så fall overstige de 20dB nevnt i pkt. b
   Varmepumpe monteres på et sted med egnet opplegg for kondensavrenning samt frostsikring.
   Om nødvendig kan beboer pålegges f.eks. å frostsikre for egen regning for at unntak fra generelt forbud skal
4. innvilges.

Styret har i sin innstilling til årsmøtet 2023 valgt minste motstands vei.

Styret kunne utarbeidet et regelsett og deretter utredet hvilke seksjoner som innfrir de krav styret vurderte som egnet.

I stedet later det til at styret har arbeidet etter en sorts «alle eller ingen» prinsipp. Styret innstilte derfor totalforbud til årsmøtet og anbefalte samtidig alle beboere å stemme for totalforbud.

Styret valgte dessuten totalforbud både i bolig- og næringsdel. I foto nedenfor er Bibliotekgata 42 til venstre. (se vedlegg)

Styret er valgt for å ivareta alle beboerne, ikke «de fleste» som innstillingen til årsmøtet i 2023 kan gi inntrykk av.

Jeg mener regelsettet ovenfor sikrer at ingen beboere vil oppleve at monterte varmepumper vil være til nevneverdig sjenanse.

Regelverket sikrer jo at alle beboere har begrenset støy utendørs og ingen støy innendørs.

Vi bor øverst, og kan nevne at vi har mer støy innendørs som følge av tiltak for oppvarming og utlufting for andre beboere.

Sameiet har vifte for uttrekk i pipe vinterstid samt vifte for ventilasjonsanlegg som går hele året.

Jeg har målt pipe-vifte inne i vår leilighet, og resultatet var 28dB (målt 20 cm fra pipen). Støyen fra utluftingsvifte oppleves som omtrent samme volum.

Vi forventes altså å akseptere 28dB konstant støy innendørs for at andre beboere skal kunne fyre med ved.

Denne støyen er dessuten utendørs i motsetning til pipe-uttrekket.

Jeg håper årsmøtet er enig i at fellesskapet ikke skal stille seg i veien for en beboers ønske når ønsket ikke medfører *merkbar støy eller andre ubehag* for noen av beboerne.

Tiltaket er dessuten kostnads- og risiko-fritt for sameiet.

Forslag til vedtektsendring

Sameiet har forbud mot varmepumper på generelt grunnlag, men dispensasjon kan gis når følgende kriterier/krav innfris:

- Montering medfører ingen sjenerende fasade-endring sett fra bakkenivå.
- Montering medfører ikke sjenerende støy for naboer over/under/ved siden. Maks-nivå: 20dB målt hos nabo.
- Maks 1 varmepumpe pr. lokasjon.
- Montering gjøres med dempeanordning slik at vibrasjonsstøy unngås.
- Varmepumpe monteres på et sted med egnet opplegg for kondensavrenning samt frostsikring.

Styrets innstilling

Tommy Ness ber gjennom sitt forslag om en omgjøring av vedtak om forbud mot varmepumper fra årsmøtet 2022. Som normalt ønsker styret å gi noen innspill til de nye argumentene i Ness' forslag:

Det er liten tvil om at installasjon av luft/luft varmepumper vil bidra til bedre komfort i leilighetene, herunder også gi en gunstigere fyringsøkonomi. Dette er argumenter som har medført at salget av denne type varmepumper har økt kraftig de senere år. I tillegg gir varmepumper en miljøgevinst som langt overstiger vedfyring. Utvidet bruk av varmepumper vil også gi en innsparing av energibehovet i samfunnet, selv om varmepumpene har noe begrenset effekt når utetemperaturen er lav. Dette er noe en kjøper av varmepumper selvsagt hensyntar.

Styret lagde en innstilling da varmepumpesaken var lagt frem for årsmøtet 2022. Essensen i denne innstillingen var:

"Det er primært avrenningen og støyen som bekymrer styret. De aller fleste leilighetene har nærliggende naboer, selv om enkelte tilsynelatende kan ha terrasser litt for seg selv. Likevel er det ikke til å unngå at støyen kan være til sjenanse for naboene, i særdeleshet når kompressoren går på nattestid. Flere har soveromsvinduer mot terrassesiden. Styret er av den oppfatning at det er vanskelig å kunne differensiere hvem som vil påføre naboene støy og hvem som ikke gjør det. Likeledes kan avrenningen fra ytterdelen bli en utfordring å ta hånd om. Renner vannet ut på terrassegulvet vinterstid, vil det fryse til is. Det vil ikke være enkelt å føre vannet i oppvarmet/frostsikret rør til avløp fra terrassene, da de fleste terrassene mangler systematisert avløpsordning.

Ut fra en totalvurdering av fordeler og ulemper, er det derfor styrets innstilling at vi ikke skal tillate montering og drift av varmepumper i Sameiet. Forbudet skal gjelde for alle boligseksjonene og for næringsseksjonen."

Styret ser både fordeler og ulemper ved å tillate varmepumpeinstallasjon i noen leiligheter. Selv om Ness henviser til støy fra ventilasjonsanlegg inne, så vil støy fra en kompressor i utedelen kunne være til ulempe for naboene. Lydnivået fra ventilasjonsanlegget gir en jevn støybelastning, mens varmepumpen gir vekslende støynivå, avhengig av utetemperatur og behov for oppvarming/kjøling.

I tillegg vil det være vanskelig for styret å sette kriterier for hvem som skal få tillatelse og hvem som ikke skal få. Dette faktum gjør at de fleste sameier og borettslag i Norge har forbud mot slike installasjoner.

Forslag til vedtak

Styret opprettholder sin innstilling til årsmøtet om at det skal være et forbud mot montering og drift av varmepumper i Sameiet. Forbudet skal gjelde for alle boligseksjonene og næringsseksjonen.

Vedlegg

3. Bilde.pdf

Sak 12

Innkomne saker - Anskaffelse av sikkerhetskamera

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Beverly Grytting om anskaffelse av kamera ved alle oppganger;

Årsmøtet vedtar at det skal anskaffes sikkerhetskameraer for gjenkjenning av besøkende:

Ved den Vibbo melding om at det var et innbrudd da tre ungdom kom inn på en leilighet mens eier var hjemme, var det helt forferdelig og det kommer opp et spørsmål om hvor trygge er vi? Vi vet ikke hvem de var, for vi har ikke sikkerhetskamera inne eller ute av blokker.

Er det nå tid for å oppdateres var sikkerheten?

Kan vi sette opp kamera utenfor hoveddøren og byttes ut de gamle døråpner telefonene vi alle har på leilighetene med den moderne kamera døråpner som de nye blokker har? Ser på vedlagte bilder.

Kanskje vi kan sikre oss en god rabatt fra leverandør og bruke det sammen elektrisk kobling. Det ville bli bedre for alle, men spesielt de eldre som ikke kan høre så bra.

Kan vi ber styret om å undersøke dette og hvor i deres prioriteringslister ligger bedre sikkerheten?

Foreslår at Årsmøtet vedtar at det skal anskaffes sikkerhetskameraer for gjenkjenning av besøkende.

Styrets innstilling

Styret slutter seg til innsenders vurdering og tanker rundt sikkerheten for beboerne. Vi viser allikevel til at det er enhver beboers plikt å gjøre sitt for at uvedkommende ikke slippes inn i oppgangene og således har mulighet til å komme inn i boligene.

Styret antar at montering av kameraer med mulighet for gjenkjenning av folk som ønsker å komme inn i oppgangene/leilighetene, vil bli en stor og kostbar investering for boligsameiet. Det forhold at boligsameiet består av 145 boliger tilsier at kostnadene vil kunne føre til en kraftig økning i felleskostnadene.

Styret ser imidlertid at dette kan bli en framtidig løsning og vil i den forbindelse foreta undersøkelser for å avklare omfanget av en slik ordning for boligsameiet og hvilke kostnader dette vil påføre sameiet.

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke muligheten for å installere kameraovervåkning med mulighet for gjenkjenning av personer og hvilke kostnader dette eventuelt vil påføre sameiet.

Sak 13

Innkomne forslag - Utskifting av vinduer og balkongdør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Beverly Grytting:

NB! Innsender har opprinnelig sendt to nær likelydende forslag. Disse er redigert til ett av styret.

Flere har problemer med dora tak på balkongdøra hvor det løses og ofte kommer vekk fra døra. En nabo har sagt at hun ikke kunne finne sammen dørhåndtakene. Etter hva styret vet er dørhåndtakene på verandadørene gått ut av produksjon

Kan vi ber styret om å undersøke om det er leverandører som har eller kan levere dørhåndtak til verandadørene?

Dere har sagt at det er styret som bestemmer når vi skal bytte vinduene og balkongdøra og ikke eier. De er de originale fra 1989 da blokkene var bygget så veldig gammelt.

Det er sikkert flere naboene på andre blokker som har samme problemer.

Jeg har snakket med flere naboene på Bibliotekgata 32 om at naboene hadde is på innsiden av vinduene på stua og balkongdøra da det var veldig,veldig kaldt i vinter. Det var noen som hadde is på innsiden og noen ikke.

Alle sier at det er et kaldt trekk fra vinduene og balkongdøra som betyr at vi mister varme på leiligheten. (Jeg tenker på strømregninga i disse tider.)

Da spurte jeg dem om de hadde tatt kontakt med styret, de naboene hadde ikke sagt fra til styret for et eller annet grunn.

Hvor i deres prioriteringslister ligger bytting av vinduer og balkongdøra?

Årsmøtet vedtar at det skal skiftes vinduer og balkongdøra i boligene.

Styrets innstilling

Vedtektene punkt 5.1 og 5.3 omtaler vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører, hvorav 5.1 omhandler seksjonseiers plikt til vedlikehold, mens utskifting er ivaretatt i pkt. 5.3 og skal skje etter plan vedtatt av årsmøtet. Seksjonseier kan selv velge å skifte vinduer og ytterdør, men da etter samtykke fra styret. Utskifting av dørhåndtak på ytterdører er også eiers ansvar.

Innsender har tidligere tatt opp sak om utette dører og vinduer med styret. Etter styrets oppfatning kan dette i stor grad skyldes manglende vedlikehold, noe som er eiers ansvar.

Utskifting av balkongdører (og vinduer) er en omfattende og kostbar prosess. Etter styrets oppfatning er det andre oppgaver som bør prioriteres før dette. Det bør også foreligge overslag over antatte kostnader før årsmøtet fatter vedtak om å skifte balkongdører (og vinduer).

Forslag til vedtak

Styret innhenter overslag over kostnader og faglig vurdering før årsmøtet vurderer å skifte verandadører (og vinduer). Styret vil undersøke om det er firmaer som kan levere dørhåndtak som passer til våre verandadører, alt. skaffe nye, og være behjelpelig med å skifte ut gamle.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjennom informasjon ut til sameiet og samtaler deretter, følgende innstilling til ny styresammensetning

Innstilling

Valgkomiteens innstilling for 2024/2025:

Styreleder: Bjørn Erik Kragstad Velges for 2 år

Styremedlem: Anita Holsve Olsen På valg 2025

Styremedlem: Erik Brenn Velges for 2 år

Styremedlem: Kai Haftor Olsen På valg 2025

Varamedlem: Celine Ness Velges for 2 år

Mvh Valgkomiteen
Magnar Hellem Olsen, Brit Johnsen, Kristin Sørlie

Roller og kandidater

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

- Bjørn-Erik Kragstad

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

- Erik Brenn

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

- Celine Ness

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn-Erik Kragstad	Bibliotekgata 36
Styremedlem	Erik Brenn	Sandbekkfaret 17
Styremedlem	Anita Holsve Olsen	Marcus Thranes Vei 42
Styremedlem	Kai-Haftor Olsen	Bibliotekgata 34
Varamedlem	Sven Svensson	Bibliotekgata 34

Valgkomiteen

Brit Johnsen	Bibliotekgata 42
Magnar Hellem Olsen	Marcus Thranes Vei 42
Kristin Sørlie	Bibliotekgata 36

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Metro Boligsameie
Sameiet består av 149 seksjoner.
Metro Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971274158, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
108 216

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Metro Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Metro Boligsameie, org. nr. 971 274 158.

Årsberetning for 2023.

Styret og valgkomité

Styret har hatt følgende sammensetning siden årsmøtet 27.4.2023:

Leder: Bjørn-Erik Kragstad, Bibliotekgata 38, 1473 Lørenskog. 2022 - 2024
Styremedlem: Anita H Olsen, Marcus Thranes vei 42, 1470 Lørenskog. 2023 - 2025
Styremedlem: Kai-Haftor Olsen, Bibliotekgata 34, 1473 Lørenskog: 2023 - 2025
Styremedlem: Erik Brenn Sandbekkfaret 17, 1479 Kurland: 2022 - 2024
Varamedlem: Sven Svensson, Brøtergata 4F, 2000 Lillestrøm: 2022 – 2024

Varamedlem har vært fast arbeidende styremedlem i perioden.

Bjørn-Erik Kragstad og Kai-Haftor Olsen har vært boligsameiets representanter i møter med Metro senter.

Som medlemmer av valgkomitéen ble valgt Brit Johnsen og Kristin Sørlie, begge valgt for 1 år. Komitéens leder, Magnar Hellem Olsen, stod ikke på valg.

Eiendommen

Sameiets navn er Metro Boligsameie og har gårdsnummer 108 og bruksnummer 216 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1988. Sameiet består av 145 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Arbeidsgiverforhold

Metro boligsameie har ansatt vaktmester i full stilling. Vaktmester har tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Vaktmester utfører oppgaver i forbindelse med vedlikehold og drift av fellesområdene og bygningsmassen etter oppdrag fra og på vegne av styret iht. stillingsinstruks.

Vaktmester kan utføre og ta på seg mindre oppgaver for beboerne i den grad han finner tid til dette, men det er ikke vaktmesters oppgave å utføre private oppdrag i den enkelte leilighet.

Vaktmester Hage har vært til stor hjelp for styret, både når det gjelder status for løpende og nye saker.

Generelt om styrets arbeid i perioden 27.4.2023 – 25.4.2024

Det har vært avholdt i alt 11 styremøter siden siste årsmøte. Varamedlem har deltatt på møtene og fungert på lik linje som de andre i styret.

Styret mener at man har fått gjennomført mye av det man hadde satt seg fore da styret tiltrådde i 2022. Det gjenstår imidlertid flere oppgaver, og da mange knyttet til vedlikehold av boligmassen, herunder utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Høsten 2022 startet Åpent kontor for at beboere og eiere kunne henvende seg direkte til styret om saker de ønsket svar på. Behovet har vist seg å være mindre enn forutsatt og

ble redusert til én dag i måneden for senere å bli avviklet. Styret har merket at beboerne i stedet i stadig større grad benytter VIBBO.

Ny forretningsfører og samarbeidspartner

Overgangen til OBOS som ny forretningsfører fra 1.1.2023 gikk uten problemer. Styret er særs fornøyd med OBOS' tjenester og bistand. Styret mener at avtalen med OBOS gir bedre kvalitet på regnskapsførsel og generell rådgivning om drift av sameiet. Gjennom VIBBO har seksjonseiere, beboere og styret fått en god og trygg kommunikasjonskanal. Ved å ta i bruk Styrerommet har styret i tillegg fått et effektivt hjelpemiddel i det daglige arbeidet.

Sameiets Forsikringsordninger

Boligsameiet har sine forsikringer i Gjensidige. Disse er

- bygningsforsikring
- lovbestemt yrkesskade/-sykdom
- traktorforsikring
- styreansvarsforsikring

Sameiet har en stor bygningsmasse, til sammen 14 729 m2 + carporter på hhv. 448 m2 og 172 m2. Alle er fullverdidekning:

- Boligbygg 602 mil.
- Carport 1: 6,1 mill.
- Carport 2: 2,3 mill.

Sett opp mot at sameiet består av mange seksjoner, har det vært registrert få skader. Dette skyldes nok at seksjonseierne er oppmerksomme på å ivareta sine leiligheter og tar ansvar i bruken av fellesarealene. Etter det kraftige snøværet i januar oppsto det vannskade i flere leiligheter i Bibliotekgata 42 og 44. Et frosset avløp på gulv i 5. etasje førte til at vann rant inn i den aktuelle leiligheten og ned tre etasjer. Utbedringsarbeidene foregår fortsatt.

Styret presiserer at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å holde balkonger fri for snø og is.

Egenandelen for bygningsskader er kr 10 000.

Det er igangsatt forespørsel til tre selskaper om tilbud på tilsvarende dekningsomfang i ønske om å oppnå gunstigere premiesummer.

Etablering av ladeanlegg for elbiler

Styret arbeidet med planlegging og etablering av ladeanlegg gjennom hele 2023. Oppstart av installasjonsarbeid ble forsinket i forhold til opprinnelig plan, men kom i gang i oktober. Årsaken til forsinkelsen var uforutsette krav fra Elvia om transformatorbytte som Elvia mente var nødvendig for å levere kapasiteten sameiet hadde bestilt i samråd med Elbilforeningen. Videre mente Elvia at alle kostnader for transformatorbyttet skulle dekkes av sameiet i form av anleggsbidrag. Dette kunne styret ikke akseptere og det ble flere forhandlingsrunder med netteier Elvia og installatør Enviro for å finne en løsning. De siste avklaringer med Elvia kom i desember. Forut for dette hadde imidlertid Enviro startet arbeidet med å oppgradere infrastrukturen på parkeringsplassen, samt tilrettelegge for installasjon av ladebokser. Dette arbeidet fortsatte ut i januar og februar 2024. Elvia

installerte ny transformator i mars 2024 og det gjenstår nå noe arbeid for Elvia før Enviro kan ferdigstille installasjonen og anlegget kan settes i drift.

Oppgradering av tv- og bredbåndsnettet

Etter oppgradering av TV og bredbånd kabelnettverket i 2023 har anlegget for det meste fungert bra. Enkelte beboere har meldt om ustabile TV-signaler og noe ustabilt nett i perioder, men dette har blitt løst.

Alle har også fått tilbud om nytt utstyr fra Telia, ruter og TV-dekoder. Styret erfarer at enkelte ikke har respondert på tilbudet om å få bytte dette utstyret, og de vil da kunne få problemer med både nettverk og TV-signaler. Teliabutikken på Metro Senter er behjelpelige med å ta i mot gammelt utstyr og levere ut nytt.

Styret presiserer at den enkelte beboer selv må kontakte Telias kundesenter ved problemer i leilighetene, da feilretting normalt krever at den som feilmelder er i sin leilighet når feilen skal rettes.

Røyksugere

I beretningen for 2023 omtalte styret røyksugerne som sørger for avtrekk for boliger med peis. Disse er fra tiden da sameiet ble opprettet og er altfor kraftige og fører til ineffektiv bruk. Det er innkjøpt og to mindre røyksugere som har vist seg å føre til bedre utnyttelse av ved og gir større varmeeffekt.

Det kan imidlertid være i alt 26 boliger som har behov for ny røyksuger. Disse koster ca. kr. 17 000 pr. stykk. Anskaffelse av flere, og i hvilket tempo, må derfor vurderes opp mot andre nødvendige anskaffelser og nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Heis

Det har vært en del problemer med heisene i 2023, med periodevis hyppige driftsstans og andre problemer. Dette er ikke unormalt, da alle våre heiser er gamle og nærmer seg tidspunkt for utskiftning eller oppgradering. Dette vil innebære en stor kostnad for sameiet, og styret har i samarbeid med Heiskonsulenten vurdert at heisene kan holdes i forsvarlig stand noen år til med god service og forebyggende vedlikehold.

Etter opplevelse av dårlig service og oppfølging av vår tidligere samarbeidspartner for heisvedlikehold har styret nylig inngått ny serviceavtale med Lian Heis AS. Valget av Lian Heis ble gjort etter en forespørsel og innhenting av tilbud fra tre ulike leverandører, hvor valget til slutt falt på Lian heis. Lian Heis er allerede i gang med service på heisene, og styret er så langt godt fornøyd med både tilgjengelighet og kvalitet på arbeidet.

Vedlikeholdsplan

Styret skulle igangsette arbeidet med vedlikeholdsplan for sameiet i 2023.Dette har styret ikke hatt kapasitet til. Det er alt innhentet noe dokumentasjon på enkelte deler av vårt anlegg, og videre vil vi sammen med utvalgte samarbeidspartnere jobbe videre med å få denne planen på plass.

Vedlikeholdsplanen ligger på styrets oppgaveliste for 2024 og vil være spesifikk for den bygningsmassen som tilhører Sameiet. Eventuelle grensesnitt med Metro Senter vil bli behandlet i våre felles driftsmøter fortløpende.

Håndtering av søppel m.m.

Sameiet har fått flere kontainere og nye grønne kasser for matavfall. ROAFs nye henterutiner for henting av søppel og papir som ble innført høsten 2023 har gått stort sett uten problemer selv om vi har måttet utvidet plassen for søppelkontainere og bokser for papir. ROAF hadde visse innkjøringsproblemer i begynnelsen, men disse har gått seg til og fungerer nå som forutsatt.

Fra april 2024 vil det bli utplassert bokser for grønne avfallsposer i hver oppgang. Her kan beboerne hente poser etter behov.

Samarbeid med Metro drift

Det har vært fire møter med Metro drift. Etter en vanskelig innkjøringsperiode hvor styret opplevde at sentret ikke fulgte opp løfter og forpliktelser, mener styret at samarbeidet nå fungerer tilfredsstillende. Felles bygningsmasse kan føre til muligheter for at skader hos en part også fører til skader hos den andre. Samtidig er det i avtalen mellom boligsameiet og sentret fastsatt at skader og utbedringer på fellesarealer/bygningsmasse skal deles mellom partene.

Samarbeid med andre boligsameier/borettslag

Styret har tett og god dialog med de andre borettslag og sameier rundt Metro, og det er dannet en felles arbeidsgruppe for å følge med på fremdrift knyttet til videre utvikling av Lørenskog sentrum. Spesielt med tanke på videre utbygging av området rundt oss. I dette samarbeidet representere styrene veldig mange beboere, og får en betydelig stemme inn mot Lørenskog kommune i kommende saker. Vi vil, i fellesskap, ha tett dialog med både kommunen, politikere direkte og eventuelle utbyggere. Og om det skulle være behov, vil vi også trekke på nødvendig hjelp i form av advokatbistand for eksempel sammen. Styret vil sørge for oppdateringer og informasjon løpende når det er bevegelse i saken fremover.

Næringsseksjonen

Mye av virksomheten i næringsseksjonen/legekontoret har vært ute av drift de siste to årene. Styret har regelmessig kontakt med eieren og det er fortsatt planer om å åpne et fullverdig legekontor m.m., noe styret ser som positivt. Så vidt styret vet foreligger det d.d. imidlertid ikke konkrete planer for når kontoret igjen vil ha normal virksomhet.

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid

Boligsameiet hadde tidligere avtale om årlig HMS-arbeid, Avtalen ble oppsagt og HMS-arbeidet er siden utført av vaktmester. Som nevnt i fjorårets rapport er dette en enkel registrering av beboernes nærmeste pårørende og hva man har av brannslukkings- og varslingsutstyr i leiligheten. Styret vil utarbeide grunnlag for en noe mer omfattende registrering som kan gjøres elektronisk.

Brannforebyggende tiltak

Nedre Romerike Brannvesen var til stede på Beboermøtet i etterkant av fjorårets årsmøte. Her ble det gitt en god gjennomgang av brannforebyggende tiltak, og beboere fikk anledning til å stille spørsmål.

Styret har i etterkant fulgt opp med informasjon om tiltak for hver beboer gjennom året, knyttet til sesong. Styret minner om at brannsikring i egen seksjon er eiers ansvar.

Økonomiske forhold

Boligsameiet har en sunn økonomi. Bygningsmassen er gammel, og dette vil nødvendigvis medføre større bygningsmessige vedlikeholdsarbeider i årene fremover med økte kostnader for beboerne. Styret har videreført arbeidet med å gå gjennom sameiets kostnader og kuttet og avsluttet ugunstige avtaler. Dette gjelder bl.a. avtale med nytt renholdfirma fra 1.4.2024, en avtale som innebærer en innsparing på 1 900 kr pr. måned, eks. mva.

Styret har gått ut med anbud på våre forsikringer for å se om det er mulig å oppnå innsparinger også her. Neste tiltak blir å vurdere avtalene med energi-/strømleverandører.

Det har vært en kraftig økning i de kommunale avgiftene de siste årene. Boligsameiets budsjetter har tatt høyde for dette, men dette har igjen ført til økning i fellesutgiftene. Budsjettet for 2024 vil også preges av dette, og da spesielt for vannavgiftens vedkommende. For vår del medfører denne en økning på over 80% fra 2022. Årsaken er store vedlikeholdskostnader av anleggene til det interkommunale selskapet Nedre Romerike Vannverk. I den grad det kan være til trøst har Lørenskog kommune lagt opp til mindre økninger i årene etter 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 243 953.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 552 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Metro Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i METRO BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til METRO BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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,

Penneo Dokumentnøkkel: FXVLL-QDSPX-HKDSN-KZTYW-VQPUB-BUIJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F6ULL-QDSPX-H6DSN-KZTYW-VQPU8-BUJSJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

METRO BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 274 158, KUNDENR. 1882

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 524 434	6 100 216	6 541 000	7 163 000
Ladeinntekter EL-bil		66 993	0	0	0
Eierskiftegebyrer		9 000	0	0	0
Andre inntekter	3	4 900	112 000	0	707 660
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 605 327**	**6 212 216**	**6 541 000**	**7 870 660**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-603 731	-564 397	-663 845	-656 000
Styrehonorar	5	-355 000	-271 394	-355 000	-372 750
Revisjonshonorar	6	-25 183	-18 750	-9 400	-15 000
Forretningsførerhonorar		-185 280	-244 000	-185 000	-197 000
Konsulenthonorar	7	-80 405	-34 507	-35 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-2 900	0
Drift og vedlikehold	8	-823 585	-634 930	-1 010 000	-1 552 500
Forsikringer		-526 855	-545 573	-526 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 768 257	-1 534 900	-1 840 000	-1 958 388
Energi/fyring		-442 754	-533 828	-510 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-783 235	-657 621	-750 000	-829 000
Andre driftskostnader	10	-472 646	-452 239	-475 800	-443 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 066 931**	**-5 492 137**	**-6 362 945**	**-7 063 738**
DRIFTSRESULTAT		**538 396**	**720 079**	**178 055**	**806 922**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 794	57 115	0	0
Finanskostnader	12	-828	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**85 966**	**57 115**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**624 363**	**777 194**	**178 055**	**806 922**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		624 363			

METRO BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 274 158, KUNDENR. 1882

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 153	12 502
Kundefordringer		1 535	0
Forskuddsbetalte kostnader		960 880	12 173
Andre kortsiktige fordringer	13	14 247	0
Driftskonto OBOS-banken		559 988	1 085 310
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 195	0
Sparekonto OBOS-banken		1 023 022	0
Innestående i andre banker		0	949 846
SUM OMLØPSMIDLER		**2 584 019**	**2 059 831**
SUM EIENDELER		**2 584 019**	**2 059 831**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 243 954	1 619 591
SUM EGENKAPITAL		**2 243 954**	**1 619 591**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 082	0
Leverandørgjeld		145 219	173 610
Skyldige offentlige avgifter	14	33 277	32 484
Annen kortsiktig gjeld	15	65 488	234 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**340 066**	**440 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 584 019**	**2 059 831**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.03.2024
Styret i Metro Boligsameie

Bjørn-erik Kragstad /s/ Erik Brenn /s/ Anita Holsve Olsen /s/

Kai-haftor Olsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	6 459 744
Carport/parkering	43 830
Bodleie	12 000
Basestasjon	7 660
Ladestasjon	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 530 434**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Carport/parkering	-5 550
Ladestasjon	-450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 524 434**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpnere	3 400
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 900**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-418 054
Overtid	-22 963
Påløpte feriepenger	-55 127
Arbeidsgiveravgift	-117 585
Pensjonskostnader	-16 278
Refusjon sykepenger	26 277
SUM PERSONALKOSTNADER	**-603 731**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 355 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 111, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 183.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 312
Norian Regnskap AS	-34 875
Norsk Elbilforening	-27 219
SUM KONSULENTHONORAR	**-80 405**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 720
Drift/vedlikehold VVS	-78 845
Drift/vedlikehold elektro	-434 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 515
Drift/vedlikehold heisanlegg	-240 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 778
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-823 585**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 003 485
Feieavgift	-16 315
Renovasjonsavgift	-748 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 768 257**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-23 595
Container	-17 189
Driftsmateriell	-14 159
Lyspærer og sikringer	-52 775
Renhold ved firmaer	-245 574
Snørydding	-72 930
Andre fremmede tjenester	-660
Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-245
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 111
Andre kontorkostnader	-5 565
Telefon, annet	-5 298
Porto	-880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 895
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 995
Forsikringer/avgifter biler	-945
Kontingenter	-2 900
Gaver	-550
Bank- og kortgebyr	-4 734
Velferdskostnader	-3 867
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-472 646**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 102
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 155
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 277
SUM FINANSINNTEKTER	**86 794**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-828
SUM FINANSKOSTNADER	**-828**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	14 247
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 247**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 195
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 082
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 277**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-55 127
Fakturagebyr	-980
Øvrig kortsiktig gjeld	-9 381
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-65 488**

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81989546. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

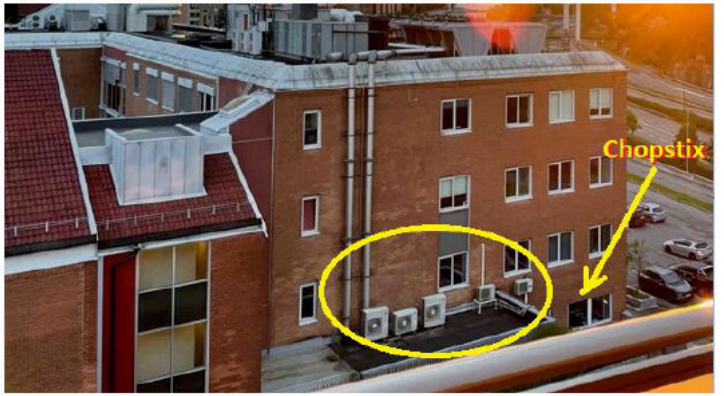
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Metro Boligsameie

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6

Parkering. Biloppstillingsplass og carport

1. Styret disponerer/administrer de biloppstillingsplassene som ikke tildelt eksklusivt for en eierseksjon.
2. Ved anskaffelse av kjøretøy vil seksjonseier/leietaker bosatt i Metro Boligsameie få anvist en biloppstillingsplass av styret.
3. Seksjonseier med to biler kan søke styret om leie av en ekstra biloppstillingsplass. Søknaden vil bli vurdert ut fra antall plasser til disposisjon. Styret sender ut melding om plassnummer og faktura blir sendt av forretningsfører for leien. Styret kan tilbakekalle biloppstillingsplassen dersom en seksjonseier som ikke har hatt biloppstillingsplass har behov for dette. Ingen seksjonseier har krav på mer enn en biloppstillingsplass.
4. Carporteiere skal selv dekke investeringer, vedlikehold og forsikring. Kostnader som er belastet sameiet viderefaktureres carporteierne.
5. Eier av carport kan overdra eller leie ut sin carport til en annen seksjonseier som er bosatt i Metro Boligsameie og som har bil. Kjøper eller leier skal i så fall stille den biloppstillingsplassen som seksjonseieren/leietakeren disponerer til styrets disposisjon.
6. En seksjonseier som overdrar eller leier ut carport, plikter å informere styret skriftlig samtidig som overdragelse utleie finner sted.
7. En seksjonseier som har carport kan ikke kjøpe en ekstra carport.
8. En seksjonseier kan ikke selge eller kjøpe en biloppstillingsplass.
9. Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet.



Protokoll til årsmøte 2024 for Metro Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971274158
Møtet ble avholdt 25. april kl. 17:00, lørenskog hus, vasshjulet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen velges.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen velges som protokollfører. Anita Holsve Olsen velges som protokollvitne.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Transaksjon 09222115557516219406 Signert OA2, AHO

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.750,- tilsvarende forrige periode, men KPI justert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 372.750,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - Punkt 2.4 - forslag til endring

I vedtektenes punkt 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal, heter det bl.a.:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke der det foreligger en saklig grunn. Sameiet har besluttet å samle ladepunkter for elbil og ladbare hybrider og disse plassene skal fortrinnsvis brukes.

Styrets innstilling
Avsnittet er ikke lenger aktuelt ettersom alle parkeringsplasser og carporter nå vil bli utstyrt med ladestasjoner for elbil. Avsnittet foreslås derfor endret til følgende:

Metro boligsameie har infrastruktur som støtter lading av elbil. Seksjonseiere kan få montert ladeboks på sin oppstillingsplass, men plikter å følge styrets fastsatte rammer for dette:

· Seksjonseiere må opprette kundeforhold og kjøpe ladeboks og montering direkte hos styrets valgte leverandør av ladebokser og installatørtjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til installatør fås ved henvendelse til styret.

· Det er ikke tillatt å montere egen ladeboks på sin biloppstillingsplass

· Seksjonseiere/leietakere må opprette kundeforhold og kjøpe strømabonnement til sin ladeboks gjennom styrets valgte leverandør av slike tjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til leverandør fås ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak:
Vedtektene punkt 2.4 Seksjonseierens rett til bruksenheten og fellesareal, endres slik det foreslås i denne sak.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - Forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6

Parkering. Biloppstillingsplass og carport

Styrets innstilling
Diskusjon og drøfting av eventuell bruksrett og fordeling av parkeringsplasser og carporter har vært en gjenganger på årsmøtene. Styret antar at årsakene til dette skyldes tidligere uklarheter og ulik håndtering i forbindelse med kjøp og salg av boligene. Etableringen av ladestasjoner aktualiserer spørsmålet om å få en faglig og juridisk vurdering av bruksretten til sameiets parkeringsplasser og carporter.

Styret tar sikte på at en slik avklaring vil foreligge til årsmøtet 2025.

Forslag til vedtak:
Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6, gis en faglig og juridisk vurdering fram til årsmøtet 2025 slik det foreslås i denne sak.

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring - forslag til endring i Vedlegg til Vedtekter

Punkt 9 foreslås overført til Ordensreglene punkt 4.1:

Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet.

Forslag til vedtak:
Punkt 9 foreslås overført til Ordensreglene punkt 4.1.

✓ **Vedtatt.**

10. Ordensregler - forslag til endringer

Forslag fra styret til årsmøtet 25.4.2024 i Metro boligsameie.

Flere bestemmelser i ordensreglene og i vedlegg til ordensreglene er ikke lenger a jour og det må gjøres endringer for at disse skal samsvare med dagens praksis. Dette gjelder:

Styrets innstilling
1.

Under punkt 1.4 Systemnøkkel til inngangsdørene er det presisert at påbudet om å bruke autorisert låsesmed ved kjøp/erstatning av nøkkel til hovedinngangene skal sikre at disse er av tilfredsstillende kvalitet.

Videre er det tatt inn anbefaling om at også kjøp/erstatning av nøkler til egen inngangsdør også bør skje gjennom autorisert låsesmed.

2.

Mange beboere klager over støy i forbindelse med at leiligheter blir pusset opp. Boligsameiet ble etablert på slutten av 1980-tallet og styret har forståelse for at beboere ønsker og/eller har behov for å pusse opp leilighetene. Dette må imidlertid gjøres på en måte som er til minst mulig sjenanse for andre beboere og driften på Metro senter. Som et minimum må det sikres at det er ro på kvelds- og nattestid, samt på søn- og helligdager.

Punkt 2.1 Ro i boligene, avsnitt 2, endres som følger, jfr. uthevet og kursiv skrift:

Banking og boring **skal** ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager **eller etter** kl. 17.00 på lørdager eller på søn- og helligdager.

3.

Punkt 3.4 Avfall fra bolig- og næringsseksjonene, endres som følger, jfr. uthevet og kursiv skrift:

Restavfall skal pakkes inn og deponeres i **egne containere for matavfall og restavfall**. Det er egne containere for papir og papp. Større pappesker skal brettes sammen og **eventuelt deles i mindre biter før de legges i containeren**. Det er ikke tillatt å sette restavfall og papir ved siden av containerne. Hvis containerne er fulle, skal avfallet oppbevares av den enkelte beboer. Avfallscontainerne er beregnet for husholdningsavfall fra boligseksjonene. Rester etter flytting, bygningsrester og større mengder papp og emballasje må den enkelte beboer frakte til ROAFs gjenvinningsstasjoner.

4.

Styret mener at bestemmelsen om borttauing av biler fra parkeringsområdet ikke hører hjemme under vedtektene, men heller bør stå under ordensreglene.

Under punkt 4.1 Generelt, tas inn fra vedlegg til vedtekter:

Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet

5.

Punkt 4.5 El-billadere vil ikke lenger være aktuelt når det kommer nye ladestasjoner for elbiler og foreslås tatt ut av ordensreglene. Etterfølgende bestemmelser for ny nummerering.

Det er montert åtte punkter for lading av el-biler. Ladepunktene er boligsameiets eiendom. De økonomiske forholdene rundt bruken av ladestasjonene er fastsatt i avtaler mellom brukerne og styret.

6.

Under punkt 7- PRISLISTE FOR METRO BOLIGSAMEIE PR. APRIL 2023, foretas følgende endringer:

Punkt 7- PRISLISTE FOR METRO BOLIGSAMEIE PR. APRIL 2024

Leie av carport, avgift pr. måned,

faktureres sammen med fellesutgiftene kr. 30

Forsikring pr. måned for carport Inngår i boligsameiets forsikring

Leie av boligsameiets ekstra carporter

pr. måned kr. 250

endres til:

Leie av carport, avgift pr. måned,

faktureres sammen med fellesutgiftene kr. 30

Forsikring pr. måned for carport Inngår i boligsameiets forsikring

Leie av boligsameiets ekstra carporter

pr. måned kr. 250

Forslag til vedtak:
Ordensreglene m/vedlegg endres slik det er foreslått i denne sak.

✓ **Vedtatt.**

11. Innkomne saker - Varmepumpe

Innkommet forslag fra Tommy Ness - Endring av vedtektene § 5.3 – Varmepumper.

Styret innstilte i årsmøtet 2023 på totalforbud basert på forholdene hos «de fleste terrassene i sameiet».

Nytt forslag:

Sameiet har forbud mot varmepumper på generelt grunnlag, men dispensasjon kan gis når følgende kriterier/krav innfris:

1. Montering medfører ingen sjenerende fasade-endring sett fra bakkenivå.
   Montering medfører ikke sjenerende støy for naboer over/under/ved siden.
   Eksempelvis maksgrense på 20dB målt på nærmeste nabo sin fasade.
   Som sammenligning er støy fra riksveien ca. 75dB.
2. Støysvake modeller vil dermed måtte ha høyeste prioritet i utvelgelse av modell.
   Montering gjøres med dempeanordning slik at vibrasjonsstøy unngås.
3. Flere varmepumper skal ikke monteres på samme sted. Samlet støy vil i så fall overstige de 20dB nevnt i pkt. b
   Varmepumpe monteres på et sted med egnet opplegg for kondensavrenning samt frostsikring.
   Om nødvendig kan beboer pålegges f.eks. å frostsikre for egen regning for at unntak fra generelt forbud skal
4. innvilges.

Styret har i sin innstilling til årsmøtet 2023 valgt minste motstands vei.

Styret kunne utarbeidet et regelsett og deretter utredet hvilke seksjoner som innfrir de krav styret vurderte som egnet.

I stedet later det til at styret har arbeidet etter en sorts «alle eller ingen» prinsipp. Styret innstilte derfor totalforbud til årsmøtet og anbefalte samtidig alle beboere å stemme for totalforbud.

Styret valgte dessuten totalforbud både i bolig- og næringsdel. I foto nedenfor er Bibliotekgata 42 til venstre. (se vedlegg)

Styret er valgt for å ivareta alle beboerne, ikke «de fleste» som innstillingen til årsmøtet i 2023 kan gi inntrykk av.

Jeg mener regelsettet ovenfor sikrer at ingen beboere vil oppleve at monterte varmepumper vil være til nevneverdig sjenanse.

Regelverket sikrer jo at alle beboere har begrenset støy utendørs og ingen støy innendørs.

Vi bor øverst, og kan nevne at vi har mer støy innendørs som følge av tiltak for oppvarming og utlufting for andre beboere.

Sameiet har vifte for uttrekk i pipe vinterstid samt vifte for ventilasjonsanlegg som går hele året.

Jeg har målt pipe-vifte inne i vår leilighet, og resultatet var 28dB (målt 20 cm fra pipen). Støyen fra utluftingsvifte oppleves som omtrent samme volum.

Vi forventes altså å akseptere 28dB konstant støy innendørs for at andre beboere skal kunne fyre med ved.

Denne støyen er dessuten utendørs i motsetning til pipe-uttrekket.

Jeg håper årsmøtet er enig i at fellesskapet ikke skal stille seg i veien for en beboers ønske når ønsket ikke medfører *merkbar støy eller andre ubehag* for noen av beboerne.

Tiltaket er dessuten kostnads- og risiko-fritt for sameiet.

Forslag til vedtektsendring

Sameiet har forbud mot varmepumper på generelt grunnlag, men dispensasjon kan gis når følgende kriterier/krav innfris:

- Montering medfører ingen sjenerende fasade-endring sett fra bakkenivå.
- Montering medfører ikke sjenerende støy for naboer over/under/ved siden. Maks-nivå: 20dB målt hos nabo.
- Maks 1 varmepumpe pr. lokasjon.
- Montering gjøres med dempeanordning slik at vibrasjonsstøy unngås.
- Varmepumpe monteres på et sted med egnet opplegg for kondensavrenning samt frostsikring.

Styrets innstilling
Tommy Ness ber gjennom sitt forslag om en omgjøring av vedtak om forbud mot varmepumper fra årsmøtet 2022. Som normalt ønsker styret å gi noen innspill til de nye argumentene i Ness' forslag:

Det er liten tvil om at installasjon av luft/luft varmepumper vil bidra til bedre komfort i leilighetene, herunder også gi en gunstigere fyringsøkonomi. Dette er argumenter som har medført at salget av denne type varmepumper har økt kraftig de senere år. I tillegg gir varmepumper en miljøgevinst som langt overstiger vedfyring. Utvidet bruk av varmepumper vil også gi en innsparing av energibehovet i samfunnet, selv om varmepumpene har noe begrenset effekt når utetemperaturen er lav. Dette er noe en kjøper av varmepumper selvsagt hensyntar.

Styret lagde en innstilling da varmepumpesaken var lagt frem for årsmøtet 2022. Essensen i denne innstillingen var:

"Det er primært avrenningen og støyen som bekymrer styret. De aller fleste leilighetene har nærliggende naboer, selv om enkelte tilsynelatende kan ha terrasser litt for seg selv. Likevel er det ikke til å unngå at støyen kan være til sjenanse for naboene, i særdeleshet når kompressoren går på nattestid. Flere har soveromsvinduer mot terrassesiden. Styret er av den oppfatning at det er vanskelig å kunne differensiere hvem som vil påføre naboene støy og hvem som ikke gjør det. Likeledes kan avrenningen fra ytterdelen bli en utfordring å ta hånd om. Renner vannet ut på terrassegulvet vinterstid, vil det fryse til is. Det vil ikke være enkelt å føre vannet i oppvarmet/frostsikret rør til avløp fra terrassene, da de fleste terrassene mangler systematisert avløpsordning.

Ut fra en totalvurdering av fordeler og ulemper, er det derfor styrets innstilling at vi ikke skal tillate montering og drift av varmepumper i Sameiet. Forbudet skal gjelde for alle boligseksjonene og for næringsseksjonen."

Styret ser både fordeler og ulemper ved å tillate varmepumpeinstallasjon i noen leiligheter. Selv om Ness henviser til støy fra ventilasjonsanlegg inne, så vil støy fra en kompressor i utedelen kunne være til ulempe for naboene. Lydnivået fra ventilasjonsanlegget gir en jevn støybelastning, mens varmepumpen gir vekslende støynivå, avhengig av utetemperatur og behov for oppvarming/kjøling.

I tillegg vil det være vanskelig for styret å sette kriterier for hvem som skal få tillatelse og hvem som ikke skal få. Dette faktum gjør at de fleste sameier og borettslag i Norge har forbud mot slike installasjoner.

Forslag til vedtak:
Styret opprettholder sin innstilling til årsmøtet om at det skal være et forbud mot montering og drift av varmepumper i Sameiet. Forbudet skal gjelde for alle boligseksjonene og næringsseksjonen.

✓ **Vedtatt.**

12. Innkomne saker - Anskaffelse av sikkerhetskamera

Forslag fra Beverly Grytting om anskaffelse av kamera ved alle oppganger;

Årsmøtet vedtar at det skal anskaffes sikkerhetskameraer for gjenkjenning av besøkende:

Ved den Vibbo melding om at det var et innbrudd da tre ungdom kom inn på en leilighet mens eier var hjemme, var det helt forferdelig og det kommer opp et spørsmål om hvor trygge er vi? Vi vet ikke hvem de var, for vi har ikke sikkerhetskamera inne eller ute av blokker.

Er det nå tid for å oppdateres var sikkerheten?

Kan vi sette opp kamera utenfor hoveddøren og byttes ut de gamle døråpner telefonene vi alle har på leilighetene med den moderne kamera døråpner som de nye blokker har? Ser på vedlagte bilder.

Kanskje vi kan sikre oss en god rabatt fra leverandør og bruke det sammen elektrisk kobling. Det ville bli bedre for alle, men spesielt de eldre som ikke kan høre så bra.

Kan vi ber styret om å undersøke dette og hvor i deres prioriteringslister ligger bedre sikkerheten?

Foreslår at Årsmøtet vedtar at det skal anskaffes sikkerhetskameraer for gjenkjenning av besøkende.

Styrets innstilling
Styret slutter seg til innsenders vurdering og tanker rundt sikkerheten for beboerne. Vi viser allikevel til at det er enhver beboers plikt å gjøre sitt for at uvedkommende ikke slippes inn i oppgangene og således har mulighet til å komme inn i boligene.

Styret antar at montering av kameraer med mulighet for gjenkjenning av folk som ønsker å komme inn i oppgangene/leilighetene, vil bli en stor og kostbar investering for boligsameiet. Det forhold at boligsameiet består av 145 boliger tilsier at kostnadene vil kunne føre til en kraftig økning i felleskostnadene.

Styret ser imidlertid at dette kan bli en framtidig løsning og vil i den forbindelse foreta undersøkelser for å avklare omfanget av en slik ordning for boligsameiet og hvilke kostnader dette vil påføre sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret vil undersøke muligheten for å installere kameraovervåkning med mulighet for gjenkjenning av personer og hvilke kostnader dette eventuelt vil påføre sameiet.

✓ **Vedtatt.**

13. Innkomne forslag - Utskifting av vinduer og balkongdør

Forslag fra Beverly Grytting:

NB! Innsender har opprinnelig sendt to nær likelydende forslag. Disse er redigert til ett av styret.

Flere har problemer med dora tak på balkongdøra hvor det løses og ofte kommer vekk fra døra. En nabo har sagt at hun ikke kunne finne sammen dørhåndtakene. Etter hva styret vet er dørhåndtakene på verandadørene gått ut av produksjon

Kan vi ber styret om å undersøke om det er leverandører som har eller kan levere dørhåndtak til verandadørene?

Dere har sagt at det er styret som bestemmer når vi skal bytte vinduene og balkongdøra og ikke eier. De er de originale fra 1989 da blokkene var bygget så veldig gammelt.

Det er sikkert flere naboene på andre blokker som har samme problemer.

Jeg har snakket med flere naboene på Bibliotekgata 32 om at naboene hadde is på innsiden av vinduene på stua og balkongdøra da det var veldig,veldig kaldt i vinter. Det var noen som hadde is på innsiden og noen ikke.

Alle sier at det er et kaldt trekk fra vinduene og balkongdøra som betyr at vi mister varme på leiligheten. (Jeg tenker på strømregninga i disse tider.)

Da spurte jeg dem om de hadde tatt kontakt med styret, de naboene hadde ikke sagt fra til styret for et eller annet grunn.

Hvor i deres prioriteringslister ligger bytting av vinduer og balkongdøra?

Årsmøtet vedtar at det skal skiftes vinduer og balkongdøra i boligene.

Styrets innstilling
Vedtektene punkt 5.1 og 5.3 omtaler vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører, hvorav 5.1 omhandler seksjonseiers plikt til vedlikehold, mens utskifting er ivaretatt i pkt. 5.3 og skal skje etter plan vedtatt av årsmøtet. Seksjonseier kan selv velge å skifte vinduer og ytterdør, men da etter samtykke fra styret. Utskifting av dørhåndtak på ytterdører er også eiers ansvar.

Innsender har tidligere tatt opp sak om utette dører og vinduer med styret. Etter styrets oppfatning kan dette i stor grad skyldes manglende vedlikehold, noe som er eiers ansvar.

Utskifting av balkongdører (og vinduer) er en omfattende og kostbar prosess. Etter styrets oppfatning er det andre oppgaver som bør prioriteres før dette. Det bør også foreligge overslag over antatte kostnader før årsmøtet fatter vedtak om å skifte balkongdører (og vinduer).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter overslag over kostnader og faglig vurdering før årsmøtet vurderer å skifte verandadører (og vinduer). Styret vil undersøke om det er firmaer som kan levere dørhåndtak som passer til våre verandadører, alt. skaffe nye, og være behjelpelig med å skifte ut gamle.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjennom informasjon ut til sameiet og samtaler deretter, følgende innstilling til ny styresammensetning

Innstilling
Valgkomiteens innstilling for 2024/2025:

Styreleder: Bjørn Erik Kragstad Velges for 2 år

Styremedlem: Anita Holsve Olsen På valg 2025

Styremedlem: Erik Brenn Velges for 2 år

Styremedlem: Kai Haftor Olsen På valg 2025

Varamedlem: Celine Ness Velges for 2 år

Mvh Valgkomiteen
Magnar Hellem Olsen, Brit Johnsen, Kristin Sørlie

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn-Erik Kragstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn-Erik Kragstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Brenn

Følgende stilte til valg:
Erik Brenn

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Celine Ness

Følgende stilte til valg:
Celine Ness

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Anita Holsve Olsen /s/

Transaksjon 09222115557516219406 Signert OA2, AHO

Metro Boligsameie

Vedtekter for Metro Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 5.5.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr. 65. Sist revidert på årsmøte 25.4.2024.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Metro Boligsameie, og har gårdsnummer 108 og bruksnummer 218 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1988. Sameiet består av 145 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. Disposisjonsretten over seksjonen

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Juridiske personer kan ikke erverve en boligseksjon i Metro Boligsameie (Evt. unntak fra dette framkommer i § 23 og 24 i lov om eierseksjonen av 16.06.2017 nr. 65).

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, dog kan det ikke drives korttidsutleie ref. Airbnb. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved alle overdragelser skal det innbetales et eierskiftegebyr på kr 1500,- og ved leieskifte innbetales det et leieskiftegebyr på kr 1500. Dette faktureres fra forretningsfører.

En seksjonseier kan ikke leie ut egen bolig før vedkommende selv har bodd i boligen i minimum tre år.[1]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Metro boligsameie har infrastruktur som støtter lading av elbil. Seksjonseiere kan få montert ladeboks på sin oppstillingsplass, men plikter å følge styrets fastsatte rammer for dette:

- Seksjonseiere må opprette kundeforhold og kjøpe ladeboks og montering direkte hos styrets valgte leverandør av ladebokser og installatørtjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til installatør fås ved henvendelse til styret.
- Det er ikke tillatt å montere egen ladeboks på sin biloppstillingsplass
- Seksjonseiere/leietakere må opprette kundeforhold og kjøpe strømabonnement til sin ladeboks gjennom styrets valgte leverandør av slike tjenester. Styret er ikke involvert i denne transaksjonen. Kontaktinformasjon til leverandør fås ved henvendelse til styret.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan gis eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass og carporter. Denne bruksretten reguleres i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 § 25.

Hver eierseksjon har rett til én biloppstillingsplass eller carport. Tildeling og drift av biloppstillingsplass og carport reguleres i eget vedlegg til disse vedtektene og denne paragraf (vedlegg 1).

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[1] Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én (1) måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldene av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jfr. punkt 3 femte ledd.

5. Vedlikehold

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. Inventar
b. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. Skap, benker, innvendige dører med karmer
e. Listverk, skillevegger, tapet
f. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. Vegg-, gulv- og himlingsplater
h. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Det skal monteres Aquastop i alle rom hvor det er utstyr/ maskiner som kan forårsake vannskade.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid.

Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignede, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtet samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ut fra en totalvurdering av fordeler og ulemper, er det derfor styrets innstilling at vi ikke skal tillate montering og drift av varmepumper i Sameiet. Forbudet skal gjelde for alle boligseksjonene og for næringsseksjonen

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 2., første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2. skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4. og 5.5. første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4. eller 5.5. gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseieren forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen elleroverlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4. og 5.5. og andre misligholds krav gjeldene mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4. eller 5.5. kan gjøre krav gjeldene mot den tidligere avtaleparten.

6. Mislighold

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. Årsmøtet

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med en varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, 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 før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. Behandle styrets årsmelding (redegjørelse fra styret)
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. Velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5. annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4. fjerde ledd. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

a. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
c. Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
d. Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.9 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitt stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis diss seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. Oppløsning av sameiet
c. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoss over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemminger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal velges en vara til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem at styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelt tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd først og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. Forretningsfører

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er besluttet av sameiet skal ha forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. Regnskap og revisjon

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for forrige kalender året på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautorisert eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, nr. 65.

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6. Sist revider på årsmøtet 25.4.2024

Parkering. Biloppstillingsplass og carport

1. Styret disponerer/administrer de biloppstillingsplassene som ikke er tildelt eksklusivt for en eierseksjon.

2. Ved anskaffelse av kjøretøy vil seksjonseier/leietaker bosatt i Metro Boligsameie få anvist en biloppstillingsplass av styret.

3. Seksjonseier med to biler kan søke styret om leie av en ekstra biloppstillingsplass. Søknaden vil bli vurdert ut fra antall plasser til disposisjon. Styret sender ut melding om plassnummer og faktura blir sendt av forretningsfører for leien. Styret kan tilbakekalle biloppstillingsplassen dersom en seksjonseier som ikke har hatt biloppstillingsplass har behov for dette. Ingen seksjonseier har krav på mer enn en biloppstillingsplass.

4. Eier av carport kan overdra eller leie ut sin carport til en annen seksjonseier som er bosatt i Metro Boligsameie og som har bil. Kjøper eller leier skal i så fall stille den biloppstillingsplassen som seksjonseieren/leietakeren disponerer til styrets disposisjon.

5. En seksjonseier som overdrar eller leier ut carport, plikter å informere styret skriftlig samtidig som overdragelse utleie finner sted.

6. En seksjonseier som har carport kan ikke kjøpe en ekstra carport.

7. En seksjonseier kan ikke selge eller kjøpe en biloppstillingsplass.

ORDENSREGLER FOR METRO BOLIGSAMEIE

Fastsatt på årsmøtet 27.4.2023. Sist revidert på årsmøtet 25.4.2024

1. Generelt
2. Boligseksjon
3. Fellesarealer
4. Parkeringsområdet
5. Mislighold
6. Vedlegg til ordensreglene

1. GENERELT

1.1 Kommunikasjon med seksjonseiere og leietakere. Informasjon fra styret

Vibbo er styrets kanal for å kommunisere med seksjonseiere og leietakere. Informasjon fra styret og sammendrag fra styremøter vil bli meddelt gjennom Vibbo. Inntil videre, og som en overgangsordning, vil det også bli informert på oppslagstavlene ved postkassene i oppgangene. I enkelte tilfeller vil styret også informere ved brev i postkassene.

Seksjonseiere og leietakere skal fortrinnsvis benytte Vibbo ved kommunikasjon med styret. Alternativt kan styrets postkasser ved Bibliotekgata nr. 32 og nr. 42 benyttes.

1.2 Navneskilt

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av standard type og merkes kun med etternavn, eventuelt med tillegg av bokstav for fornavn for beboere med samme etternavn. Nyinnflyttete vil få tildelt navneskilt ved henvendelse til styret og/eller vaktmester.

.
Dør til bolig skal merkes med fornavn og etternavn, eller bare etternavn. Navneskilt skaffes til veie av beboer.

1.3 Ytterdører

Beboerne er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Ukjente skal avkreves legitimasjon og uvedkommende skal ikke vises bort. Ytterdørene og boddører skal være låst hele døgnet. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting.

1.4 Systemnøkkel til inngangsdørene

Alle seksjonseiere får en gratis nøkkel som skal følge leiligheten. Seksjonseiere som ønsker ekstra nøkler må kjøpe disse. Nøkler til hovedinngangene i Bibliotekgata nr. 32 – 42 skal kjøpes hos autorisert låsesmed. Boligsameiet har inngått avtale med Jensen Låseservice, Nittedalsgata 12, Lillestrøm og med Lås1, Boecks gate 1, 1473 Lørenskog. Bestilling skal skje gjennom styreleder eller vaktmester. Rutinen skal sikre at bare beboere eller de beboerne ønsker (barn, foreldre) skal ha nøkkel, får tilgang til boligsameiets bygninger, samt at nøklene til hovedinngangene er av tilfredsstillende kvalitet.

Ved bestilling skal det oppgis antall nøkler, hvem som skal hente nøklene og hvem som skal betale. Beboerne vil få tilsendt saksnummer og beskjed om når nøklene er ferdige på sms fra våre

avtalepartnere.

Seksjonseiere som anskaffer nøkler utenom rutinen må påregne å måtte dekke eventuelle kostnader som følge av skade på lås, dør etc. hvis nøklene skulle forårsake slik skade.

Nøkler til hovedinngangene gir i tillegg adgang til oppgang i Bibliotekgata nr. 32 og i nr. 42, samt kjøpesenter og nødutgang ved nr. 42.

Seksjonseierne står fritt til å velge hvor man kjøper eller får filt nye nøkler, selv om styret anbefaler at også dette skjer gjennom autorisert låsesmed

1.5 Brann- og eksplosjonsfare

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade, er ikke tillatt verken i bolig, boder, terrasse, balkong, carport eller i næringsseksjonen.

1.6 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.

Det er tillatt med én (1) hund pr. boligenhet. Hunder skal føres i bånd på/innenfor fellesområdene. Det er tillat med én (1) innekatt eller katt som føres i bånd innenfor fellesområdene/eiendommen. Ekskrementer etter hund og katt skal straks fjernes.

Andre typer kjæledyr skal holdes innendørs.

Dyrehold på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Mating av fugler og andre dyr på terrasse, balkong og parkeringsområdet er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg mus, rotter og andre skadedyr.

2. BOLIG - OG NÆRINGSSEKSJONENE

2.1 Ro i boligene

Det skal være ro i boligene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 21.00. Stereoanlegg og radio må benyttes med varsomhet.

Banking og boring skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager eller på søn- og helligdager.

Ved større utbedringer eller vedlikehold av boligene skal naboene varsles. Ved igangsetting av renovasjon av sanitær- og elektriskanlegg, skal styret varsles skriftlig på forhånd.

2.2 Kjøkken, toalett og bad

Alle boliger har stoppekran for vann.

Boliger i oppgang 32, 42 og 44 har luke i korridorene med unntak av øverste etasje, som har luke i bod. Lukene i korridorene er merket.

Stoppekran for boligene 201, 212, 309, 339, 409 og 439 er i nødutgang.

Bolig 505 har stoppekran i luke i mellomgang, og innenfor luke i kjøkkenbenk.

Boliger i oppgang 34, 36, 38 og 40 har stoppekran innenfor luke i kjøkkenbenken. Bolig 614, 616 og 618 har luke i stueveggen mot badet. Bolig 611 har stoppekran innenfor luke i separat toalett.

Sluk og vannlås på kjøkkenet skal rengjøres regelmessig for å forebygge og begrense vannskade. Avfall, bleier o.l. skal ikke kastes i toalettene. Kun toalettpapir skal brukes i toalettene.

Oljer skal avhendes på forsvarlig måte og helst helles tilbake i flaske eller boks etter bruk og deretter kastes i søppelkasse. Kaffegrut eller fettstoffer må ikke tømmes i utslagsvaskene.

Oppdages det lekkasje fra kraner eller toalettskålen, skal dette uten opphold varsles vaktmester.

2.3 Avtrekksvifter i nordfløy

Avtrekksvifte i pipene for ildsteder er avstengt i tiden 15. mai til 15.september. Ildstedene skal ikke benyttes i denne perioden da det er fare for at røyk trekker inn i andre leiligheter.

2.4 Terrasse/balkong

Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassen eller balkongen. Tørking av klær er tillatt under rekkverkshøyde. Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. over rekkverket.

På grunn av innsyn til terrassene og balkongene er det ikke tillatt å benytte disse som generell lagerplass.

For å forebygge og begrense vannskade skal sluket på balkongene i 5.etg. i øst- og vestfløy og terrassene i 6.etg. i nordfløy rengjøres vår og høst av vaktmester.

Ved store snømengder på terrassene i 6.etg. i nordfløy kan snøen måkes over i rømningsveien etter avtale med vaktmester. Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is fra balkonger og terrasser. Når det gjelder takvinduer vil styret være behjelpelig med å skaffe kvalifisert personell til å utføre dette på sameiets bekostning.

3. FELLESAREALER

3.1 Innvendige fellesarealer

Barnevogner, handlevogner, ski, kjelker, sykler, sko, eller lignende skal ikke settes på trapperepoer eller ganger og korridorer. Utstyr som nevnt skal settes i egen bod eller sportsrom. Unntak gjelder for inngang til nr. 32 og nr. 42 som på grunn av plassmangel kan benytte forgang i 3. og 4.etg. for barnevogn. Alt utstyr som plasseres i sportsboden skal merkes med navn og leilighetsnummer. Umerkede gjenstander vil som hovedregel bli kastet i forbindelse med våropppryddingen.

Gjester kan plassere barnevogner ved inngang til nr. 34, 36, 38og 40 ved siden av heis i inngangsparti eller ved Inngang til nr. 44 ved sykkelbod.

Det skal benyttes dørmatter utenfor dørene til hver bolig. Det skal ikke luftes i boligen via åpen dør til gang eller oppgang. Risting av tøy i trappeoppgang er ikke tillatt.

Avfallsboksene ved postkassene skal benyttes til annonser og reklame.

Av hensyn til boligene under skal svalgangene i 5.etg. vest og øst ikke spyles, men kun feies, støvsuges eller vaskes med fuktig svaber. Det samme gjelder terrasser og balkonger i hele bygget.

Røyking i korridorer, trappeoppgang eller heis er forbudt.

3.2 Utvendige fellesarealer

Fotballsparking, bruk av skateboard og rulleskøyter er forbudt. Det skal vises hensyn ved lek med ball. Beboerne skal vise hensyn ved bruk av fellesarealene og sørge for at de holdes pene og i god stand.

3.3 Boder utenfor boligene

Boder finnes i kjeller i nr. 32, inngangsparti i nr. 34, 36, 38 og 40, i korridorene i 2., 3. og 4. etasje i nr. 42 og 44, samt i forgang 5.etg. i nr. 32 og 42. Beboerne plikter a gjøre rent i og utenfor egen bod. Det er ikke tillatt å lagre materialer på toppen av bodene i kjeller, oppgang til nr. 32. Små barn skal aldri være alene i boden eller kjelleren. Bruk av brannbart lys er forbudt. Lyset skal slukkes når boden eller kjelleren forlates.

3.4 Avfall fra bolig- og næringsseksjonene

Restavfall skal pakkes inn og deponeres i egne containere for matavfall og restavfall. Det er egne containere for papir og papp. Større pappesker skal brettes sammen og eventuelt deles i mindre biter før de legges i cantaineren. Det er ikke tillatt å sette restavfall og papir ved siden av containerne. Hvis containerne er fulle, skal avfallet oppbevares av den enkelte beboer.

Beboerne skal kildesortere avfallet etter bestemmelser gitt av Lørenskog kommune. Spesialavfall som batterier, glass, flasker, hvitevarer, dekk m.m. skal leveres på godkjente avfallsplasser. Dette gjelder også avfall som inneholder brennbare stoffer som olje, bensin, maling, white spirit o.l. Kiwi, Rema og Mega tar imot mindre elektrisk utstyr.

3.5 Opprydding og bortkjøring av avfall

Boligsameiet stiller containere til rådighet i april (våropprydning), samt september/oktober (høstopprydning). Tidspunktene vil bli annonsert gjennom Vibbo og på oppslagstavlene.

4. PARKERINGSOMRÅDET

4.1 Generelt

Parkeringsdekket tåler ikke mer enn 3 t akseltrykk. Parkeringsplassen skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy eller motorsykkel innenfor det oppmerkete området. Campingvogner og større kjøretøy skal ikke parkeres eller kjøre inn på parkeringsområdet. Det er satt opp to høydehindre for å hindre større kjøretøyer.

Kjøring og stopp på gangveiene foran vest-, nord- og østfløy er kun tillatt for av- og påstigning og av- og pålasting. Tomgangskjøring er ikke tillatt. Skifte av hjul eller annet stell av bil er ikke tillatt foran inngangene. Bilvask eller større bilreparasjoner er ikke tillatt på parkeringsområdet.

Bileierne er ansvarlig for skade på membran på parkeringsområdet som skyldes petroleumsprodukter, olje, bensin og lignende fra parkerte kjøretøyer og de skader dette kan få.

Biler som ikke er i kjørbar stand eller ikke påsatt lovlig kjennetegn, gyldig prøvekjennetegn eller er synlig defekte, skal ikke parkeres på boligsameiets område uten skriftlig godkjenning fra styret. I forbindelse med snørydding, rengjøring og vedlikehold av parkeringsområdet skal biler kunne flyttes på kort varsel.

Det skal vises hensyn ved kjøring på parkeringsområdet og foran inngangsdørene.

Det er kun styret som tar avgjørelse om borttauing av biler fra parkeringsområdet.

4.2 Gjesteparkering

Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester til seksjonseiere og leietakere, samt håndverkere og Lørenskog kommunes hjelpeapparat. Seksjonseiere og leietakere skal ikke benytte gjesteparkeringen.

4.3 Carport

Carportene kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy.

4.4 Motorvarmekontakter

Anlegget for motorvarmere har begrenset kapasitet og er kun godkjent for motorvarmere med godkjent tilkoplingskabel. Tilkoblingskabler skal fjernes når de ikke er i bruk. E-boksen skal alltid holdes låst.

Motorvarmekontaktene skal ikke benyttes til lading av el-biler eller hybridbiler.

Det er tilkoblet tidsur på samtlige motorvarmere. Innkoblingstid er kl. 0400 - 0800, kl. 1000 - 12.00, kl. 16.00 - 18.00. Termostaten som styrer anlegget for motorvarmere slår inn ved -5° C.

Støvsugerkontakt er montert på enden av carport ved oppkjørsel og er til fri avbenyttelse for seksjonseiere/leietakere.

4.5 Bom ved innkjøring.

Bomåpnerne er innført i et felles dataregister. Alle seksjonseiere får en bomåpner gratis. Bomåpneren følger leiligheten.

Bomåpnere kan kjøpes av styret ved vaktmester. Porttelefonen skal hindre uvedkommende adgang til boligsameiets eiendom. Det er ønskelig å holde antallet som har tilgang til eiendommen lavt som mulig og beboerne må selv vurdere hvem, og hvor mange, som har behov for å ha tilgang.

Bommen skal holdes stengt heledøgnet. Bommen må ikke løftes manuelt da dette forårsaker skade på hevemekanismen. Ved skade på bommen må den som har forårsaket skaden

påregne å måttedekke kostnadene. Ta kontakt med vaktmester på dagtid hvis bommen ikke fungerer. Sjekk også batteri i egen bomåpner.

4.6 Leie av parkeringsplass og bomåpner

Seksjonseier/leietaker som leier parkeringsplass får leie bomåpner. All utleie foregår etter skriftlig søknad fra seksjonseier til styret. Seksjonseier som ønsker ekstra bomåpner kan henvende seg til styret eller vaktmester.

Ved salg av seksjon skal bomåpner overleveres til ny seksjonseier. Ved leieskifte skal bomåpneren overleveres seksjonseier. Vaktmester har ansvar for utlevering av bomåpnere.

4.7 Sykkelparkering

Sykler parkeres kun på anviste plasser. Vis hensyn ved sykling på parkeringsområdet.

5. MISLIGHOLD

Klager over brudd på ordensreglene og/eller vedtektene skal være skriftlig og sendes styret. Anonyme henvendelser blir ikke tatt til følge.

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26 og vedtektenes pkt. 6.

Advarsel skal gis skriftlig. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6. Vedlegg til ordensreglene

Revidert på årsmøtet 25.4.2024

1. Oversikt over plassering av stoppekraner

Boliger i oppgang 32, 42 og 44 har luke i korridorene med unntak av øverste etasje som har luke i bod. Lukene i korridorene er merket.

Stoppekran for boligene 201, 212, 309, 339, 409 og 439 er i nødutgang.

Bolig 505 har stoppekran i luke i mellomgang og innenfor luke i kjøkkenkrok.

Boliger i oppgang 34, 36 38 og 40 har stoppekran i luke innenfor kjøkkenbenken. Bolig 614, 616 og 618 har luke i stueveggen mot badet. Bolig 611 har stoppekran innenfor luke i separat toalett.

2. Fargekoder

Innvendig bygg

Yttervegger i trapperom, samt alle innvendige ganger og vindfang:
NCS 0502Y Egghvit

Vegger rundt heissjakt:	NCS 0520Y10R Lys Gul
Gelender og rekkverk:	NCS 3500 Mellomgrå
Heisdør utvendig:	NCS 2000 Lys grå
Svalgang tak:	NCS 2000 Flutex 5
Svalgang bjelker i tak:	Aqva 48 vannbeis
Svalgang vegger:	NCS 3500 Mellomgrå

Utvendig bygg

Balkonger i 3. til 5.etg. i øst- og vestfløy og midtfeltet på 12 terrasser til 5.etg. nordfløy:
CSR S 4502R Grå

Balkongveggene i øst- og vestfløy:	Trebitt oljedekkbeis, kirsebær, STD nr.000686
Terrassevegger i nordfløy:	Flügger NCS S 1020Y20R
Felles for alle vinduer i boligsameiet:	Jotun Drygolin 4740-Y86R 027, rødbrun, halvblank STD nr. 000686

Vegger og rekkverk til terrassene på parkeringsplan og carporter:
Grå NCS 4502R

Inngangsdørene:	Grå

Styret ber om at alle tar kontakt med vaktmester før maling blir igangsatt.

3. **Prisliste for Metro boligsameie pr. april 2024**

Eierskiftegebyr:	kr. 1 500
Leieskiftegebyr:	kr. 1 500

Leie carport 1):

Avgift pr. måned	kr. 30

1) Faktureres sammen med fellesutgiftene

Forsikring for carport inngår i boligsameiets forsikring.

Leie av ekstra parkeringsplass	kr. 150 pr. måned
Leie av ekstra carport	kr. 250 pr. måned

Kjøp av bomåpner	kr. 850
Nøkler til hovedinngang	Boligsameiet har avtale med Jensen Låseservice, Nittedalsgata 12, Lillestrøm, og med Lås1, Boecks gate 1, 1473 Lørenskog.
Skifte av lås i postkasse	Bestilles gjennom vaktmester, faktura sendes bestiller/seksjonseier.

NB! Alle tjenester, utstyr og ting som blir fakturert av OBOS blir tillagt et faktureringsgebyr som kommer i tillegg til den oppgitte prisen

Ved for sen betaling vil purring bli sendt fra OBOS, påplusset OBOS' generelle purregebyr

Betaling for å skifte lås i postkasse: kr. 600

Beboere som har hatt utlegg på vegne av sameiet og fått godkjent dette av styret, kan benytte «Utlegg». Dvs. de som har hatt utlegg kan legge dette inn som et krav om refusjon til styret via «utlegg.obos.no».

Informasjon fra kommunen

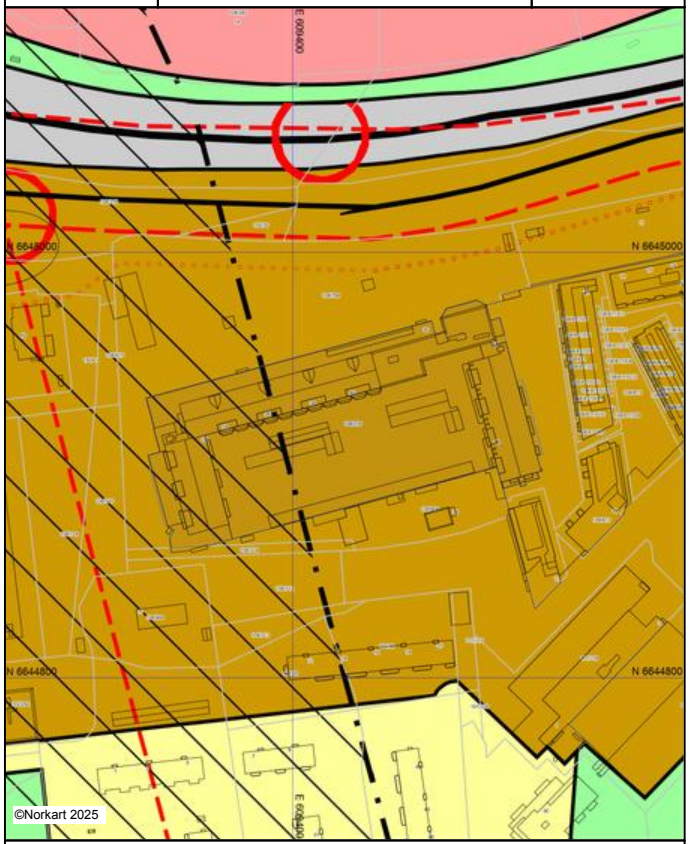
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/216/0/147
Adresse: Bibliotekgata 40
Utskriftsdato: 04.03.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig
- Kollektivknutepunkt - framtidig

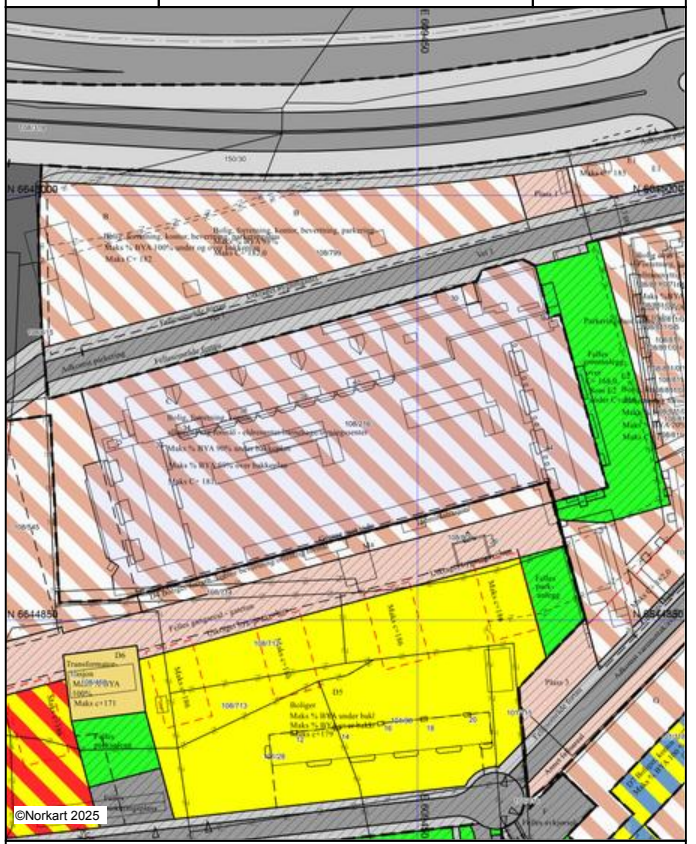
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/216/0/147
Adresse: Bibliotekgata 40
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1500

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Kolektivanlegg
- Friområder
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

ADVOKAT STEIN RUKIN

POSTBOKS 6538-R
0501 OSLO

Saksbehandler: Johan Rømcke

Vår ref: JORO 97/485/108/216 *Deres ref:* *Dato:* 21.02.97

SOLHEIMVEIEN 85 A,B,C,D,E,F,G,H. GNR.108 BNR.216.
FORRETNINGSSENTER MED BOLIGER. FERDIGATTEST.

Vi har mottatt Deres brev datert 29.1.97 med bilag jnr. 485/97.
Det henvises til vårt brev av 16.1.96 der det nevnes en del forhold som må bringes i orden før ferdigattest kan gis.

Ut fra de opplysninger som fremkommer i Deres brev med bilag, meddeles det herved ferdigattest.

Eventuelle krav og pålegg som måtte gis av brannvesenet i medhold av brannloven må følges.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Rømcke,
Johan Rømcke
overingeniør

Kopi: Solheim ~~senter A/S, Solheimveien 91~~ Boligsameie, Solh.v. 85 A.1473
Steen & Strøm Invest, ~~Kongensgt. 23, 0153 Oslo~~ Strandv. 20, pb. 444, 1324 Lysaker
Brannvesenet.
Rørkontrollen.

Adresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Bibliotekgata 40

Nabolaget Solheim - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	**20 min** 1.5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	**20 min** 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	**8 min** 0.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	**18 min** 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	**6 min** 0.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**27 min** 2 km

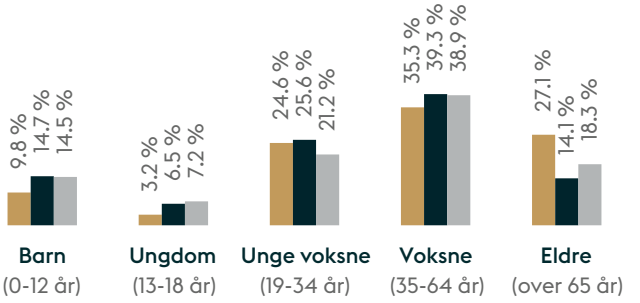
Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårerslet... Linje 120, 125E	**3 min** 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	**27 min** 2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	**8 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 17.9 km
Oslo Gardermoen	**31 min**

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	**6 min** 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	**6 min** 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	**9 min** 0.7 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

Skårersletta balløkke	4 min
Solheim skole	5 min
SATS Metro	5 min
Condis Lørenskog	7 min

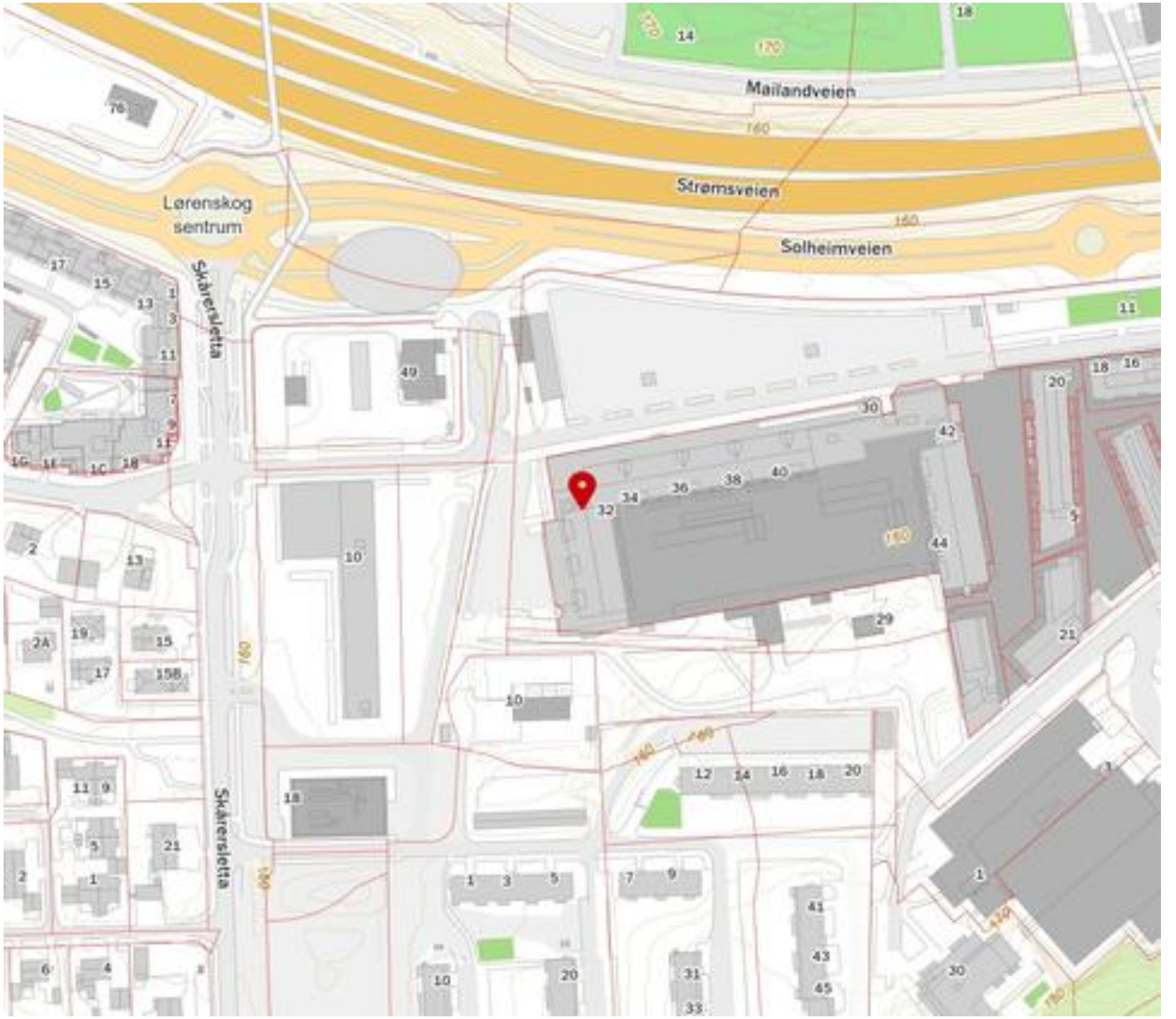
«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 65-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bibliotekgata 40 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 108, bnr 216, snr 147 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no