NORDVIK

Bibliotekgata 38

3 soverom | 134 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bibliotekgata 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
37	Tilstandsrapport
62	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik 4-roms toppleilighet m/herlig privat takterrasse på 18 m²! Parkering - Heis - Peis - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**132 630,-**
Totalpris	**5 382 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 864,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bibliotekgata 38 - presentert av Martin Eilertsen 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/gang, innvendig bod, garderobe, toalettrom og bad. Fra stuen er det utgang til en herlig privat takterrasse på hele 18 m² - med flotte solforhold og null innsyn!

Høydepunkter:

- Innholdsrik og romslig 4-roms i toppetasje
- Disponerer bod og parkeringsplass i carport
- Stor privat takterrasse på 18 m² m/gode solforhold
- Godt med lagringsplass i innvendig bod og ekstern bod
- Tre gode soverom, hovedsoverom med walk-in
- Koselig peisovn i stuen
- Heis i bygget

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil






























WC

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0084/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 216, snr 145 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Rolf Johan Selmer
Inger Anna Selmer

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
131 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 382 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 395 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, gang/stue, soverom, soverom 2, soverom/kontor, garderobe, bod
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Boligen inneholder 15 m² ikke målbart areal, grunnet for lav takhøyde.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
6. etasje BRA-i 129 m²: Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, gang/stue, soverom, soverom 2, soverom/kontor, garderobe, bod

I tillegg disponeres:
- Bod i 1. etasje på 5 m²
- Biloppstillingsplass i carport på 11 m²

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. Det er fliser på gulvet. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn

gjester fra bakkeplan. 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 m².

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, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det også utgang til en fantastisk privat takterrasse på hele 18 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill. Det er montert utebelysning og solskjerming, og det er rikelig med sol. Fra terrassen er det fin og åpen utsikt og null innsyn!

Kjøkken:
Forbi spisestuen ligger kjøkkenet. Innredningen har hvite profilerte skap, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. På veggen mellom over- og underskapene er det satt opp hvite fliser. Det er opplegg oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. I tillegg er det tilkoblet en ventilator over kokeplassen. Det er plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass, og har en svært praktisk kjøkkenøy.

Bad:
Boligen har et romslig bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et dusjhjørne med glassdører. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Badet har mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et toalettrom. Det er fliser på gulv og vegger, samt malte flater i taket. Rommet har vannklosett, servant, speil og lys.

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. 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: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater og takess.

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.

Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

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

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? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i 2009 av faglært på dugnad

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Fra entreprenør i 2009

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasje i 2015. Dette har blitt utbedret av sameiet.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en kontroll av det elektriske anlegget for ca 3 år siden.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Ca 3 år siden

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Men det er lagt opp til det

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en rengjøring av

vann og avløp i regi av sameiet for ca 3 år

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: I 2015 var det en lakkasje i et vindu. Dette ble skiftet og ordnet i regi av sameiet.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Etter at vi kjøpte eiendommen i 2009 så pusset vi opp alt.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.03.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur, salttak konstruksjon tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer:
Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 1987

Dører:
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1987
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på 18m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår 2010.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Dører - 2: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet. Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer. Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt. Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft. Mulig det hjelper med rens av filtre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk: Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Spesialrom > 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
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
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, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om en strømkostnad på ca. kr. 500,- per måned.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 864,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, energi til fellesanlegg (oppganger, heiser, uteområde), lønn og sosiale utgifter til vaktmester, tv- og internettutgifter, m.m.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 614,00,-
Herav:
- Felleskostnader: 6 614,00,-

I tillegg løper månedlig felleskostnad for carporten, på kr. 250,-.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene faktureres samlet til sameiet.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 412 325,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 649 298,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Generelt om styrets arbeid i perioden 25.4.2024 – 29.4.2025:
Det har vært avholdt ni styremøter siden siste årsmøte. Det nåværende styret, eks. varamedlem, har fungert i tre år og man har fått utført en god del av de oppgavene man i utgangspunktet hadde satt seg fore. Oppgavene har imidlertid vært flere enn styret hadde forutsett, og da spesielt oppgaver i forbindelse med vedlikehold og utbedring av bygningsmassen. Det er utarbeidet vedlikeholdsplan som vil gjøre at vedlikeholdsarbeidet vil skje på en planlagt og forutsigbar måte i årene framover. Kontakten med beboerne har i stor grad blitt ivaretatt gjennom VIBBO som fungerer godt som kontakt- og samhandlingsorgan. Styret ønsker imidlertid at beboerne i større grad tar kontakt om saker de har synspunkter på og forhold de ønsker endret eller forbedret. Ofte kommer slike saker til styret etter en tid, noe som hindrer iverksettelse av tiltak på et
tidlig tidspunkt.

Vedlikeholdsplan:
Det er utarbeidet vedlikeholdsplan. Planen viser at det er et økende behov for vedlikehold og utskiftninger i bygningsmassen og de tekniske installasjonene. Det er noen oppgaver som må igangsettes i 2025. De øvrige på listen (vedlagt i salgsoppgaven) vil bli aktivert fortløpende.

I Vedlikeholdsplanen anbefales en årlig avsetning til oppgradering av heisene på kr 250 000. Utskifting av heisene ligger i planen angitt til år 2030.

Ladeanlegget for elbiler:
Ladeanlegget ble tatt i bruk i juni 2024. Sameiet har et moderne 400 volts ladeanlegg med laststyring og hvor ladeboksen støtter opptil 22 kw kapasitet. Anlegget bidrar til å fremheve sameiets infrastruktur ved salg av eierseksjoner. Styret er tilfreds med vår

tjenesteleverandør, Laddel, som har fulgt opp alle henvendelser.

Det er satt egen strømmåler for anlegget, noe som gir styret god oversikt over hvilke kostnader som påløper ved lading. Kostnadene dekkes av brukerne av ladeanlegget. Styret har avregnet for siste halvdel av 2024, og det viser seg at påslaget må økes noe for å full inndekning. Dette vil bli iverksatt og brukerne av ladeanlegget vil bli informert i løpet av første kvartal 2025.

TV- og bredbåndsnettet:
Styret har fått få meldinger fra beboerne om ustabile TV-signaler og ustabilt nett i 2024. Styrt mener at tv- og bredbåndsnettet fungerer tilfredsstillende. I den grad det har vært problemer har styret henvist til Teliabutikken på Metro senter som rette instans.

Styret ønsker imidlertid igjen å presiserer at den enkelte beboer selv må kontakte Telias kundesenter ved problemer, da feilretting krever at den som feilmelder er hjemme når feilen skal rettes.

Styret har (i 2025) informert om muligheten for å kun ha internett og ikke TV, noe som gir beboere høyere internetthastighet uten ekstra kostnad. Dette innebærer at de som velger bort TV-pakken, vil kunne utnytte den fulle kapasiteten av bredbåndet i avtalen, noe som kan være spesielt fordelaktig for dem som strømmer mye innhold, jobber hjemmefra eller spiller online.

Økonomiske forhold:
Boligsameiet har en sunn økonomi. Bygningsmassen er gammel, og dette vil nødvendigvis medføre større bygningsmessige vedlikeholdsarbeider i årene fremover. Det har vært lite utestående fordringer gjennom året, noe som betyr at seksjonseierne er påpasselige med å betale fellesutgiftene til rett tid.

Boligsameiet budsjetter har tatt høyde for den kraftige økningen i bl.a. kommunale avgifter de siste årene, og da spesielt fra 2023 til 2024, noe som medførte en økning i fellesutgiftene fra 1.1.2024. Økingen var også et ledd i å bygge opp egenkapital for å møte framtidige økonomiske krav og utfordringer.

Fra 1.5. til 1.11.2024 ble det lagt inn et påslag i fellesutgiftene for å dekke kostnadene til etablering av ladestasjonene. Dekningsmåten ble fastsatt under hensyntagen til hvordan tilsvarende kostnader er dekket i andre boligsameier og borettslag.

Andre saker:
Det ble foretatt tak- og fasadespyling våren 2024. Det ble noe søl, men stort sett gikk arbeidene som forutsatt. Spyling av avløpsrør ble foretatt i mai.

Bommen var ute av drift i lange perioder vinteren 2024, og også andre tider i løpet av året. Bommen er gammel og nye deler må hentes fra utlandet. Styret har under vurdering behovet for å bytte bom. Bommen fikk nytt telefonnummer, for bl.a. å hindre at uvedkommende benytter sameiets gjesteparkeringsplasser.

Det er ryddet opp i strømavtalene. Det er inngått avtale om strøm på våre fire målere fra Fjordkraft med virkning fra 16.8.2024.

Styret innhentet tilbud fra Lås1 på dørvridere og låskasser til verandadørene. Rundt 30 seksjonseiere benyttet seg av tilbudet.

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. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 394,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 1 371 343,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 434 680,-. Regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 er ikke klart per mars 2026.

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 Busssterminal, 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:

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (takst og foto) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport og fotograf (pakkepris) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 150,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 26.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 04.03.2026
- Energiattest, datert 05.03.3036
- Brev fra forretningsfører, datert 19.02.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 29.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.02.2026
- Kommuneplankart, datert 19.02.2026

- 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 6. mars 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Megler 2
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

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

Bibliotekgata 38

Nabolaget Solheim - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 1.7 km

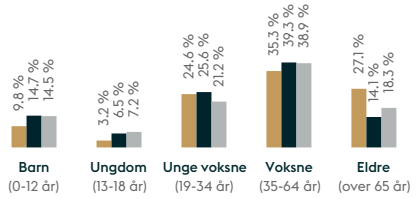
Offentlig transport

Lørenskog sentrum terminalen Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	5 min 2.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 0.9 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 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skårersletta balløkke	4 min
Solheim skole	8 min
SATS Metro	7 min
Condis Lørenskog	9 min

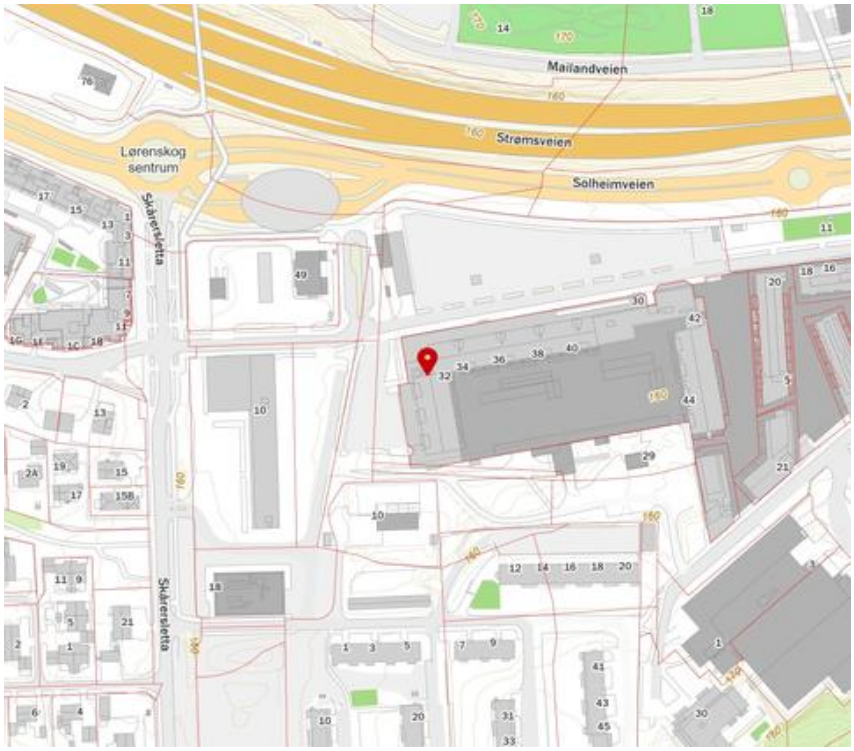
«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rolf Johan Selmer, Inger Anna Selmer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i 2009 av faglært på dugnad

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

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

Eventuell kommentar: Fra entreprenør i 2009

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasje i 2015. Dette har blitt utbedret av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en kontroll av det elektriske anlegget for ca 3 år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 3 år siden

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det er lagt opp til det

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en rengjøring av vann og avløp i regi av sameiet for ca 3 år

---

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?

Ja

Beskriv: I 2015 var det en lakkasje i et vindu. Dette ble skiftet og ordnet i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Etter at vi kjøpte eiendommen i 2009 så pusset vi opp alt.

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: 60-0084/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 108, bnr. 216, snr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3482 **Referansenummer:** YF4526

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur, salttak konstruksjon tekket med takstein. Yttertak er
ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 1987

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1987

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opphøyd dusjsone i våtsone.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår 2010.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. .
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

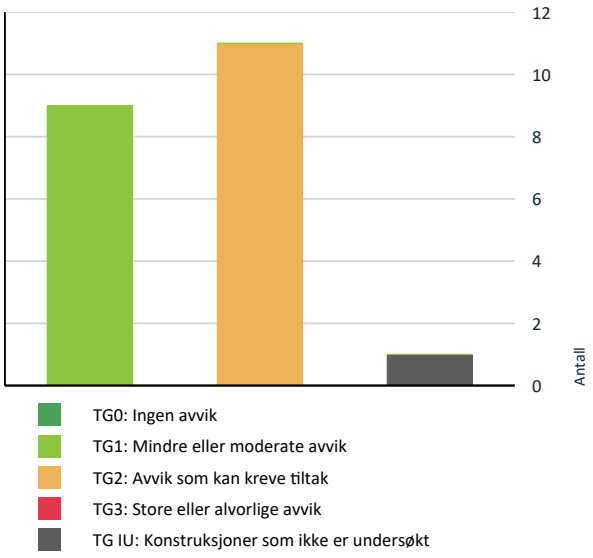
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur, salttak konstruksjon tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 1987

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører - 2

3 lags isolerglass terrassedør fra 1987

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Alder på tettesjikt
Konsekvens:
Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre våtrommets funksjon.
Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opphøyd dusjsone i våtsone.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Dusjsone er opphøyd.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Høy risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, særlig i overgang mellom sluk og membran.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.
Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:
Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.
Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.
Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.
Anbefaler bruk av dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dårlig avtrekk
Konsekvens:
Redusert luftutskifting gir dårligere inneklima og økt fuktbelastning i kjøkkenet.
Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.
Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

Tiltak:
Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.
Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.
Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.

Mulig det hjelper med rens av filtre.

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglend drenering fra sisterne.
Konsekvens:
Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.
Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.
Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

Tiltak:
Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).
Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. .
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2010 Elsjekk i 2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang og fra balkonger. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

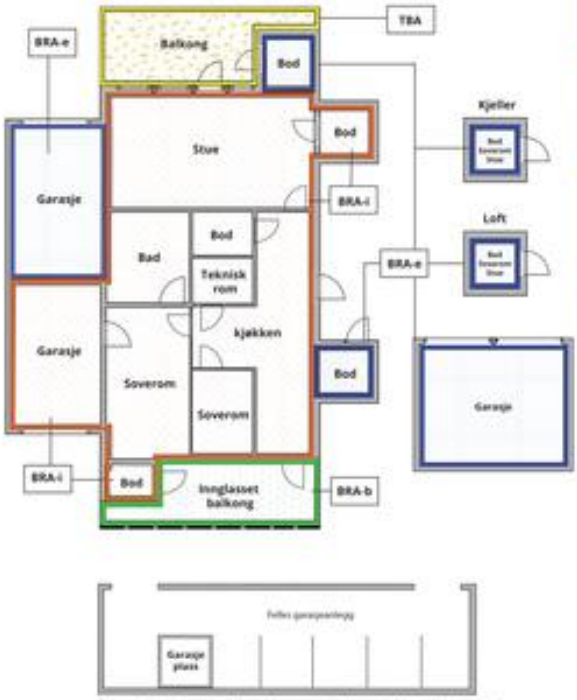
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
6. Etasje	129			129	18	15	144
1. etasje		5		5			5
SUM	**129**	**5**			**18**	**15**	**149**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, gang/stue, soverom, soverom 2, soverom/kontor, garderobe, bod		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i carport på ca 11m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Tom Selmer	Kunde
	Rolf Johan Selmer	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	216	0	145	13328.6 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Bibliotekgata 38

Hjemmelshaver
Selmer Inger Anna, Selmer Rolf Johan

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
126 / 39423

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 13 328,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Byttet vinduer 2016
- Malt vegger 2020
- Bad og wc pusset opp i 2010
- Renset luftekanaler i 2020
- Elsjekk 2018.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Byttet vindu ett lekkasje

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler	01.03.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.1987		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Ventilasjon	12.03.2019	Aktiv Ventilasjonsrens AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	20.06.2018	Elsikkerhets Norge AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

enova

Energiattest



Adresse **Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266699**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6855784**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **145**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 445 kWh**



Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

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



Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Martin Eilertsen
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: m.eilertsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0084/26 . Vår ref.: 1882-1-145 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Metro Boligsameie
Organisasjonsnr:	971274158
Seksjonseier:	Selmer, Rolf Johan
Medeier:	Selmer, Inger Anna
Leilighetsnummer:	145
Adresse:	Bibliotekgata 38, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	145
Gnr.	108
Bnr.	216

Opplysninger om boligselskapet:

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

Eierskifte og utleie: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 614,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 614,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 202,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	35 394,-
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: 22 86 54 55.

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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

29. april 2025 kl. 18:00, 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.

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. Endring av vedtektenes § 2.3 Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett
8. Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6.
9. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anita Holsve Olsen foreslått. Som protokollvitne ble (velges på årsmøtet) foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 395.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 395.000.

Sak 7

Endring av vedtektenes § 2.3 Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene § 2.3 lyder:

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.

Styret er gjort oppmerksom på at det iht. lovverket ikke er anledning til å reservere seg mot korttidsutleie og bestemmelsen må derfor tas ut av vedtektene.

Iht. eierseksjonsloven ble det fra 1.1.2020 ikke anledning til å ta gebyr av kjøper, kun av selger. Det er heller ikke anledning til å ta gebyr ved utleie. Vår forretningsfører OBOS har ikke innkrevd gebyrer ved kjøp eller leieovertakelser. Bestemmelsen må derfor tas ut av vedtektene.

Forslag til vedtak
§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett endres til å lyde: 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. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sak 8

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6. Sist revidert på årsmøtet 25.4.2024. Parkering. Biloppstillingsplass og carport

Saksframlegg:

Styret er lei av at uvedkommende bruker sameiets gjesteparkeringsplasser. Dette er saker som skaper mye bryderi og ekstraarbeid. Styret vil derfor fremme forslag til årsmøtet 2025 om vedtektsendring om at gjesteparkeringsplassene kun kan brukes et visst antall dager. Styret mener at parkering på gjesteparkeringsplassene inntil tre (3) sammenhengende dager er akseptabelt og sannsynligvis ikke vil skape problemer.

Beboere eller beboeres gjester har fra tid til annen behov for å bruke gjesteparkerings-plassene over lengre tid. Parkering på gjesteparkeringsplassene utover tre sammenhengende dager må imidlertid avtales med styret eller vaktmester på forhånd. Brudd på bestemmelsen vil medføre borttauing uten forvarsel og for eiers risiko og regning.

Forslag til vedtak

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6, gis følgende tillegg: Punkt 8. Parkering på gjesteparkeringsplassene er tillatt inntil tre (3) sammenhengende dager. Parkering utover tre sammenhengende dager må avtales med styret eller vaktmester på forhånd. Brudd på bestemmelsen vil medføre borttauing uten forvarsel og for eiers risiko og regning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Metro Boligsameie, org. nr. 971 274 158.

Årsberetning for 2024

Styret og valgkomité

Styret har hatt følgende sammensetning siden årsmøtet 25.4.2024:

Leder: Bjørn-Erik Kragstad, Bibliotekgata 38, 1473 Lørenskog. 2024 - 2026
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: 2024 - 2026
Varamedlem: Celine Ness, Bibliotekgata 42, 1473 Lørenskog. 2024 - 2026

Varamedlem har vært fast arbeidende styremedlem i perioden.

Valgkomitéen som ble valgt på årsmøtet 2023 har fungert som valgkomité fram til årsmøtet 2025 med Magnar Hellem Olsen som leder og Brit Johnsen og Kristin Sørlie som medlemmer.

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

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

Boligsameiet 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 mindre oppgaver for beboerne, men det er ikke vaktmesters oppgave å utføre private oppdrag i den enkelte leilighet. Vaktmester har vært til hjelp for styret både når det gjelder løpende og nye saker.

Generelt om styrets arbeid i perioden 25.4.2024 – 29.4.2025

Det har vært avholdt ni styremøter siden siste årsmøte.

Det nåværende styret, eks. varamedlem, har fungert i tre år og man har fått utført en god del av de oppgavene man i utgangspunktet hadde satt seg fore. Oppgavene har imidlertid vært flere enn styret hadde forutsett, og da spesielt oppgaver i forbindelse med vedlikehold og utbedring av bygningsmassen. Det er utarbeidet vedlikeholdsplan som vil gjøre at vedlikeholdsarbeidet vil skje på en planlagt og forutsigbar måte i årene framover.

Kontakten med beboerne har i stor grad blitt ivaretatt gjennom VIBBO som fungerer godt som kontakt- og samhandlingsorgan. Styret ønsker imidlertid at beboerne i større grad tar kontakt om saker de har synspunkter på og forhold de ønsker endret eller forbedret.

Ofte kommer slike saker til styret etter en tid, noe som hindrer iverksettelse av tiltak på et tidlig tidspunkt.

Beboermøte

Også i høsten 2023 ble det avholdt beboermøte. Her var vedlikeholdsplanen hovedtema og beboerne tok opp saker med styret.

Forretningsfører og samarbeidspartner

OBOS har vært boligsameiet forretningsfører og samarbeidspartner siden 1.1.2023. Styret er svært fornøyd med OBOS' tjenester og bistand. Avtalen med OBOS har gitt høy kvalitet på regnskapsførsel og god generell rådgivning. Gjennom Styrerommet har styret et effektivt hjelpemiddel i det daglige arbeidet.

Sameiets forsikringsordninger

Boligsameiet har 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 har fullverdidekning:

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

Sett opp mot at sameiet består av mange boligseksjoner, har det siste år vært registrert kun to skader som har blitt belastet forsikringen. Årsaken til så få skader skyldes nok at seksjonseierne er fokusert på å ivareta sine leiligheter og tar ansvar i bruken av fellesarealene.

Skade 1: vannskade i 4.etg.; oppvaskbenk ble delvis revet i forbindelse med oppussing av kjøkken. Vannet til kjøkkenet ble ikke avstengt under rivingen, noe som førte til knekk på vannrøret og at vann rant ned til de underliggende leilighetene.

Skade 2: Ytterdør måtte brytes opp i forbindelse med at beboer hadde falt og ikke kom seg opp. Ny dør montert. Ingen egenandel ble belastet, siden dette var nødverge.

Styret presiserer at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å holde balkonger fri for snø og is. I særdeleshet må avløpet fra balkonggulvene i den øverste etasjen (balkong i takflaten) holdes åpent.

Egenandelen for ordinære kaskoskader på bygningen er for tiden kr 12 000.

Vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan. Planen viser at det er et økende behov for vedlikehold og utskiftninger i bygningsmassen og de tekniske installasjonene. Det er noen oppgaver som må igangsettes i 2025. De øvrige på listen nedenfor vil bli aktivert fortløpende.

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Fasader	Kontroll og kartlegging av skader i teglforblending og utbedre allerede kjente skader.	1 050 000,-
Takterrasser	Utskifting av tekking på takterrasser.	1 540 000,-
Elektro	Kartlegge belysningsutstyr og forberede utskifting.	25 000,-
Elektro	Etablere rutine for internkontroll elektro og utbedring etter første kontroll.	125 000,-
Brann	Utskifting av branndører i oppganger/korridorer.	300 000,-
Ventilasjon	Rens av kanaler.	250 000,-
Ventilasjon	Årlig avsetning til utskifting av avtrekksaggregater.	80 000,-
Brann	Etablere trådbundet, adresserbart anlegg med dekning i alle arealer.	2 235 000,-
Torgdekket	Fjerne jordlaget ved næringsdelen.	200 000,-
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører fra byggeåret.	1 490 000,-

I Vedlikeholdsplanen anbefales en årlig avsetning til oppgradering av heisene på kr 250 000. Utskifting av heisene ligger i planen angitt til år 2030.

Ladeanlegget for elbiler

Ladeanlegget ble tatt i bruk i juni 2024. Sameiet har et moderne 400 volts ladeanlegg med laststyring og hvor ladeboksen støtter opptil 22 kw kapasitet. Anlegget bidrar til å fremheve sameiets infrastruktur ved salg av eierseksjoner. Styret er tilfreds med vår tjenesteleverandør, Laddel, som har fulgt opp alle henvendelser.

Det er satt egen strømmåler for anlegget, noe som gir styret god oversikt over hvilke kostnader som påløper ved lading. Kostnadene dekkes av brukerne av ladeanlegget. Styret har avregnet for siste halvdel av 2024, og det viser seg at påslaget må økes noe for å full inndekning. Dette vil bli iverksatt og brukerne av ladeanlegget vil bli informert i løpet av første kvartal 2025.

TV- og bredbåndsnettet

Styret har fått få meldinger fra beboerne om ustabile TV-signaler og ustabilt nett i 2024. Styrt mener at tv- og bredbåndsnettet fungerer tilfredsstillende. I den grad det har vært problemer har styret henvist til Teliabutikken på Metro senter som rette instans.

Styret ønsker imidlertid igjen å presiserer at den enkelte beboer selv må kontakte Telias kundesenter ved problemer, da feilretting krever at den som feilmelder er hjemme når feilen skal rettes.

Styret har (i 2025) informert om muligheten for å kun ha internett og ikke TV, noe som gir beboere høyere internetthastighet uten ekstra kostnad. Dette innebærer at de som velger bort TV-pakken, vil kunne utnytte den fulle kapasiteten av bredbåndet i avtalen, noe som kan være spesielt fordelaktig for dem som strømmer mye innhold, jobber hjemmefra eller spiller online.

Røyksugere (avtrekksvifter på toppen av pipene)

Styret har tidligere omtalt behovet for nye og mindre kraftige røyksugere for avtrekk fra boliger med peis. Det er tatt i bruk to nye røyksugere som har vist seg å føre til bedre utnyttelse av ved og som gir større varmeeffekt. Det kan imidlertid være flere boliger som har behov for ny røyksuger, og styret vil vurdere behov og kostnader etter hvert om det skulle melde seg.

Heis

I fjorårets beretning uttalte styret bl.a.:

> *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.*

Styret viser i denne forbindelse til reparasjon av heisen i Bibliotekgata nr. 42 som alene kom på ca. kr. 211 000.

Det nye serviceavtalen med Lian Heis AS har vist seg å fungere meget godt med regelmessig service og oppfølging av henvendelser fra styret.

Det vises til nærmere omtale under Vedlikeholdsplan.

Håndtering av søppel m.m.

Innføringen av grønne avfallsbokser for matavfall og beholdere for papp og papir fra høsten 2023 gikk stort sett uten problemer, selv om plassen for søppelkontainerne og beholderne for papp og papir måtte utvides.

Det har imidlertid vært problemer med at ROAF ikke har overholdt henterutinene, noe som spesielt skapte problemer påsken 2024. Det har også vært andre mindre alvorlige problemer. Styret har tatt opp alle tilfellene med ROAF, men har opplevd at ROAF ikke følger opp klager eller meldinger. Dette er ikke bare til irritasjon, men skaper problemer for beboerne og hindrer vaktmester i å utføre sitt arbeid. I april 2024 ble det utplassert bokser for grønne avfallsposer i hver oppgang hvor beboerne selv kan hente poser etter behov.

Samarbeid med Metro drift

Det har vært tre møter med Metro drift og samarbeidet fungerer tilfredsstillende. Felles bygningsmasse kan føre til at skader hos en part også fører til skader hos den andre.

Kostnader i forbindelse med skader og utbedringer på fellesarealer og bygningsmasse skal deles mellom partene.

Samarbeid med andre boligsameier/borettslag

Bortsett fra ett nytt møte med eierne har det skjedd lite i forbindelse med planene om utbygging av området rundt Metro senter. Dette ble det informert om på beboermøtet høsten 2024.

Styret vil følge opp dialogen med andre borettslag og sameier rundt Metro senter. Vi vil ha tett dialog med kommune, politikere og eventuelle utbyggere. Om det skulle være behov, vil vi også trekke på nødvendig hjelp i form av advokatbistand. Styret vil informere fortløpende når det er bevegelse i saken.

Næringsseksjonen

Næringsseksjonen/legekontoret har vært ute av drift de siste årene. Styret har hatt regelmessig kontakt med eier, og høsten 2024 ble det klart at det vil bli etablert tannklinikk med navn Dental Estetic i lokalene med planlagt oppstart mars – mai 2025. Det vil bli informert på Vibbo når oppstart nærmer seg.

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid

Av forskjellige årsaker ble det ikke foretatt HMS-undersøkelse i 2024. Nytt elektronisk registreringssystem vil bli utarbeidet og ny undersøkelse er planlagt 2. kvartal 2025.

Brannforebyggende tiltak

Styret og Metro drift vil avklare om akseltrykket på parkeringsplassen er tilstrekkelig for en eventuell utrykning fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen

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.

Det har vært lite utestående fordringer gjennom året, noe som betyr at seksjonseierne er påpasselige med å betale fellesutgiftene til rett tid.

Boligsameiet budsjetter har tatt høyde for den kraftige økningen i bl.a. kommunale avgifter de siste årene, og da spesielt fra 2023 til 2024, noe som medførte en økning i fellesutgiftene fra 1.1.2024. Økingen var også et ledd i å bygge opp egenkapital for å møte framtidige økonomiske krav og utfordringer.

Fra 1.5. til 1.11.2024 ble det lagt inn et påslag i fellesutgiftene for å dekke kostnadene til etablering av ladestasjonene. Dekningsmåten ble fastsatt under hensyntagen til hvordan tilsvarende kostnader er dekket i andre boligsameier og borettslag.

Andre saker

Det ble foretatt tak- og fasadespyling våren 2024. Det ble noe søl, men stort sett gikk arbeidene som forutsatt. Spyling av avløpsrør ble foretatt i mai.

Bommen var ute av drift i lange perioder vinteren 2024, og også andre tider i løpet av året. Bommen er gammel og nye deler må hentes fra utlandet. Styret har under vurdering behovet for å bytte bom. Bommen fikk nytt telefonnummer, for bl.a. å hindre at uvedkommende benytter sameiets gjesteparkeringsplasser.

Det er ryddet opp i strømavtalene. Det er inngått avtale om strøm på våre fire målere fra Fjordkraft med virkning fra 16.8.2024.

Styret innhentet tilbud fra Lås1 på dørvridere og låskasser til verandadørene. Rundt 30 seksjonseiere benyttet seg av tilbudet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i METRO BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til METRO BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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, 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M2HAW-1DXLY-WHK0U-P1IPC-3OO2N-05M2E

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 615 296.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 137 397	6 524 434	7 163 000	7 207 680
Ladeinntekter EL-bil		17 470	66 993	0	0
Andre anlegg		0	9 000	0	10 000
Andre inntekter	3	24 094	4 900	707 660	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 178 961**	**6 605 327**	**7 870 660**	**7 217 680**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-502 167	-603 731	-656 000	-711 000
Styrehonorar	5	-372 750	-355 000	-372 750	-395 000
Revisjonshonorar	6	-16 547	-25 183	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-195 100	-185 280	-197 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-106 573	-80 405	-30 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 507 571	-823 585	-1 552 500	-973 000
Forsikringer		-545 615	-526 855	-500 000	-652 000
Kommunale avgifter	9	-1 953 262	-1 768 257	-1 958 388	-2 020 000
Energi/fyring	10	-350 121	-442 754	-510 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-821 548	-783 235	-829 000	-842 000
Andre driftskostnader	11	-544 052	-472 646	-443 100	-538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 915 305**	**-6 066 931**	**-7 063 738**	**-6 843 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 263 656**	**538 396**	**806 922**	**374 680**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	107 687	86 794	0	60 000
Finanskostnader		0	-828	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**107 687**	**85 966**	**0**	**60 000**
ÅRSRESULTAT		**1 371 343**	**624 363**	**806 922**	**434 680**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 371 343	624 363		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 206	11 688
Forskuddsbetalte kostnader		967 821	960 880
Andre kortsiktige fordringer		0	14 247
Driftskonto OBOS-banken		1 698 910	559 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 299	14 195
Sparekonto OBOS-banken		1 199 666	1 023 022
SUM OMLØPSMIDLER		**3 900 902**	**2 584 019**
SUM EIENDELER		**3 900 902**	**2 584 019**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 615 297	2 243 954
SUM EGENKAPITAL		**3 615 297**	**2 243 954**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 747	96 082
Leverandørgjeld		123 795	145 219
Skyldige offentlige avgifter	13	34 382	33 277
Annen kortsiktig gjeld	14	57 682	65 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		**285 606**	**340 066**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 900 902**	**2 584 019**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.02.2025
Styret i Metro Boligsameie

Bjørn Erik Kragstad Erik Brenn Kai-Haftor Olsen

Anita Holsve Olsen

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	7 106 064
Garasje	975 018
Parkering	35 080
Leie bod	12 000
Mobilmast	7 660
Elbil akonto	1 575
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 137 397**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eierskiftegebyr	3 000
Damstuen	925
Gammel gjeld	9 381
Salg av ladeboks	2 000
Felles strøm	5 200
Innflytningsgebyr	2 480
Opprydding kundereskontro	108
Leie carport	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 094**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-439 490
Overtid	-21 964
Påløpte feriepenger	-57 682
Arbeidsgiveravgift	-107 954
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-11 408
Refusjon sykepenger	137 662
Andre personalkostnader	-1 332
SUM PERSONALKOSTNADER	**-502 167**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 372 750.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 696, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 547.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 320
Obos Prosjekt AS	-87 200
Heiskonsulenten	-6 053
SUM KONSULENTHONORAR	**-106 573**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-173 631
Drift/vedlikehold VVS	-43 421
Drift/vedlikehold elektro	-815 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 749
Drift/vedlikehold heisanlegg	-366 932
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 655
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 023
Egenandel forsikring	-7 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 507 571**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 117 255
Feieavgift	-15 017
Renovasjonsavgift	-820 990
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 953 262**

NOTE: 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-350 121
SUM ENERGI / FYRING	**-350 121**

NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-15 155
Container	-21 798
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 389
Håndverktøy	-809
Datautstyr	-4 435
Annet driftsmateriale	-14 918
Lyspærer og sikringer	-3 321
Renhold ved firmaer	-285 574
Snørydding	-87 240
Andre fremmede tjenester	-2 573
Trykksaker	-2 755
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-696
Andre kontorkostnader	-2 743
Telefon u/mva	-8 406
Porto	-2 075
Drivstoff	-7 746
Vedlikehold biler/maskiner	-57 524
Forsikringer/avgifter biler	-7 561
Bank- og kortgebyr	-4 436
Velferdskostnader	-3 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-544 052**

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 744
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 047
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	914
SUM FINANSINNTEKTER	**107 687**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 299
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 083
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-34 382**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-57 682
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-57 682**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 1882 **Selskapsnavn:** METRO BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for METRO BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971274158
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lørenskog Hus, Vasshjulet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole-Christian Aslaksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anita Holsve Olsen foreslått. Som protokollvitne ble Håvard Berg foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

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 395.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 395.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtektenes § 2.3 Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett

Vedtektene § 2.3 lyder:

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.

Styret er gjort oppmerksom på at det iht. lovverket ikke er anledning til å reservere seg mot korttidsutleie og bestemmelsen må derfor tas ut av vedtektene.

Iht. eierseksjonsloven ble det fra 1.1.2020 ikke anledning til å ta gebyr av kjøper, kun av selger. Det er heller ikke anledning til å ta gebyr ved utleie. Vår forretningsfører OBOS har ikke innkrevd gebyrer ved kjøp eller leieovertakelser. Bestemmelsen må derfor tas ut av vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> § 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett endres til å lyde: 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. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6.

Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6. Sist revidert på årsmøtet 25.4.2024. Parkering. Biloppstillingsplass og carport

Saksframlegg:

Styret er lei av at uvedkommende bruker sameiets gjesteparkeringsplasser. Dette er saker som skaper mye bryderi og ekstraarbeid. Styret vil derfor fremme forslag til årsmøtet 2025 om vedtektsendring om at gjesteparkeringsplassene kun kan brukes et visst antall dager. Styret mener at parkering på gjesteparkeringsplassene inntil tre (3) sammenhengende dager er akseptabelt og sannsynligvis ikke vil skape problemer.

Beboere eller beboeres gjester har fra tid til annen behov for å bruke gjesteparkerings-plassene over lengre tid. Parkering på gjesteparkeringsplassene utover tre sammenhengende dager må imidlertid avtales med styret eller vaktmester på forhånd. Brudd på bestemmelsen vil medføre borttauing uten forvarsel og for eiers risiko og regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlegg 1 til vedtekter 5.5.2022, punkt 2.4, avsnitt 6, gis følgende tillegg: Punkt 8. Parkering på gjesteparkeringsplassene er tillatt inntil tre (3) sammenhengende dager. Parkering utover tre sammenhengende dager må avtales med styret eller vaktmester på forhånd. Brudd på bestemmelsen vil medføre borttauing uten forvarsel og for eiers risiko og regning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Celine Ness
Kai-Haftor Olsen

Følgende stilte til valg:
Celine Ness
Kai-Haftor Olsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Berg

Følgende stilte til valg:
Håvard Berg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Holsve Olsen

Følgende stilte til valg:
Anita Holsve Olsen

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Protokollfører:	Protokollvitne:
Ole-Christian Aslaksen /s/	Anita Holsve Olsen /s/	Håvard Berg /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for METRO BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971274158
Møtet ble avholdt 4. november kl. 18:00, Lørenskog hus, Vasshjulet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn-Erik Kragstad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Celine Ness foreslått. Som protokollvitne ble Atle Granheim foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Forslag til etablering av kameraovervåking på Metro boligsameies område.

Som følge av innbrudd både i boliger og i bil har styret funnet det nødvendig å innføre sikkerhetstiltak for beboerne i Metro boligsameie. Ett tiltak er at alle seksjonseiere og beboere har fått tilbud om å installere brann- og innbruddsalarm gjennom Sector Alarm.

Andre tiltak styret har vurdert, etter bl.a. forslag fra beboere og seksjonseiere, er å skifte sylindre i hovedinngangsdørene og å investere i nytt callingsystem. Etter en samlet vurdering er styret kommet til at det beste alternativet er å etablere kameraovervåking med opptak og lagring på området, og da fortrinnsvis ved hovedinngangene, ved inngangen til oppgangen til Bibliotekgata nr. 32 og ved bommen, samt ved vindeltrappen. Ved behov kan plassering av kameraene endres hvis dette er mest hensiktsmessig. Kun styrets medlemmer har tilgang til opptakene.

Etablering av kameraovervåking må vedtas med 2/3 flertall på et årsmøte/ ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling
Styret kan etablere kameraovervåking på uteareale ne og ved inngangspartiene i Metro boligsameie. Overvåkingen skal utføres i.h.t. datatilsynets krav til personvern hva gjelder innsyn og bruk. Formålet med overvåkningen er å øke sikkerheten ved å forebygge hærverk, innbrudd og uønskede hendelser på sameiets område.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres kameraovervåking på Metro boligsameies område. Det etableres et nytt punkt i vedtektene. Punkt 2.7. Kameraovervåking . Styret kan etablere kameraovervåking på uteareale ne og ved inngangspartiene i Metro boligsameie. Overvåkingen skal utføres i.h.t. datatilsynets krav til personvern hva gjelder innsyn og bruk. Formålet med overvåkningen er å øke sikkerheten ved å forebygge hærverk, innbrudd og uønskede hendelser på sameiets område.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag til endring i Vedlegg til vedtekter.

Som følge av at enkelte seksjonseiere som har disponert boligsameiets parkeringsplasser har ønsket, og har fått tillatelse til, å installere ladeboks for elbil, og selv har betalt kostnadene for disse, finne styret det rimelig at parkeringsplassene anses å tilhøre seksjonseiers bolig.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til nytt punkt 9 i Vedlegg til vedtekter: Når en seksjonseier kjøper ladeboks til parkeringsplass, følger plassen boligen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til ajourføring av, og endringer i, ordensreglene til Metro boligsameie, fremmet på ekstraordinært årsmøte 4.11.2025.

Boligsameiets ordensregler er av 22.9.2019 med senere endringer og er ikke lenger a jour. Flere av bestemmelsene trenger også en språkvask eller presisering. I denne saken legger styret fram forslag både til nye eller endrete bestemmelser og til et mer ajourført språk.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endringene i ordensreglene slik de framkommer i denne sak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Document ID 09222115557562241051 Signert bK, CN, AG

Protokollen signeres av:
Møteleder: Bjørn-Erik Kragstad /s/
Protokollfører: Celine Ness /s/
Protokollvitne: Atle Granheim /s/

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 ære 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.

Metro Boligsameie

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 heledøgnet. 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 vårooppryddingen.

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 avavfall

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 hele døgnet. 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».

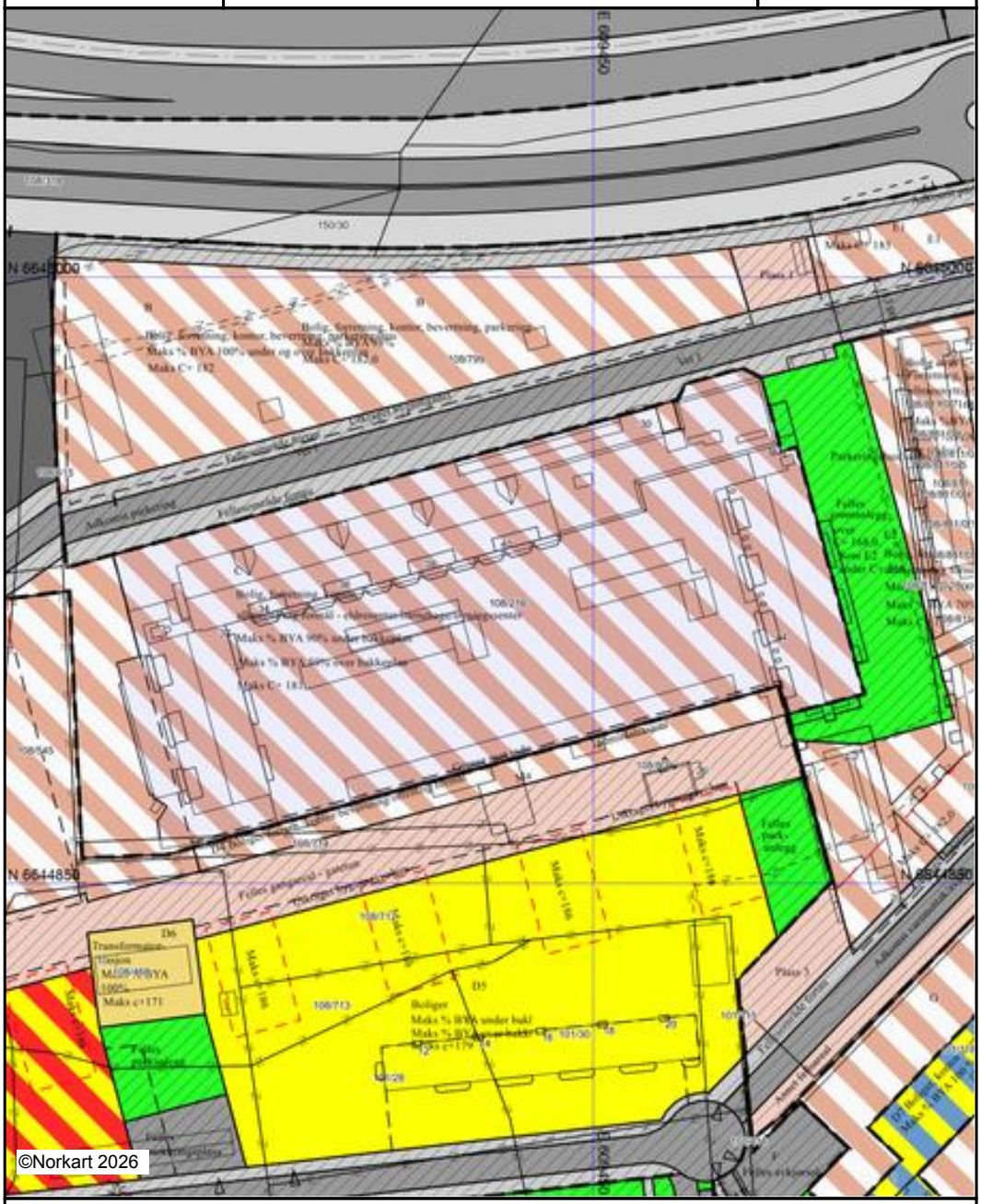
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/216/0/145
Adresse: Bibliotekgata 38
Utskriftsdato: 19.02.2026
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



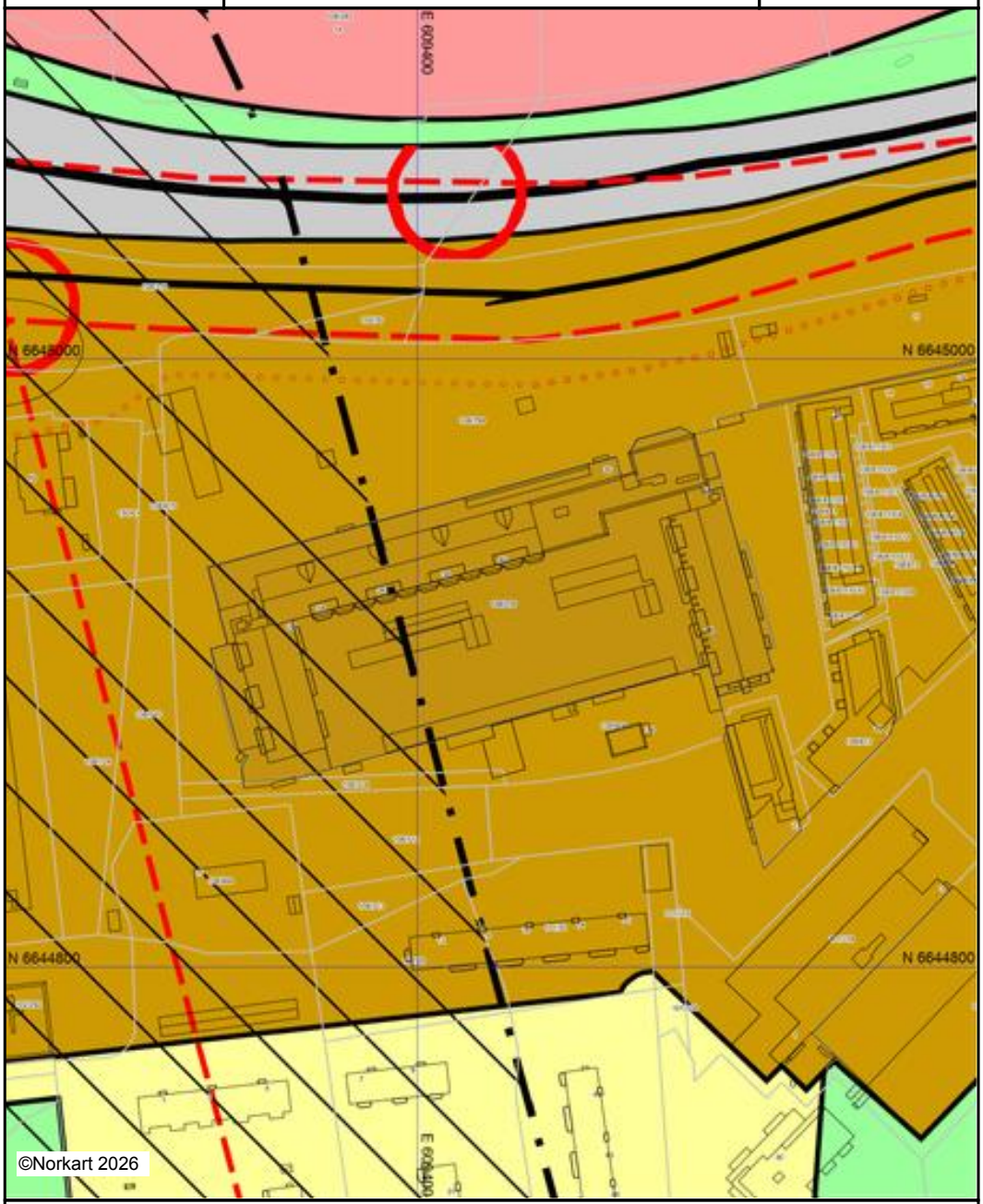
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/216/0/145
Adresse: Bibliotekgata 38
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



LØRENSKOG KOMMUNE
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: Boligsameie, Solh.V.85 A.1473
Solheim ~~senter A/S, Solheimveien 91~~
Steen & Strøm Invest, ~~Kongensgt. 23, 0153 Oslo~~ Strandvn. 20, pb. 444, 1324 Lysaker
Brannvesenet.
Rørkontrollen.

Adresse: Radhuset, 1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
30.05.88 05054
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 108	Bnr. 216	Fnr.	Kommune Lørenskog
2. Eier	Navn Solheim Senter A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 39.423	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	27.451	21	B	130
2	B	59	22	B	117
3	B	59	23	B	59
4	B	59	24	B	59
5	B	59	24	B	59
6	B	59	26	B	59
7	B	59	27	B	59
8	B	59	28	B	59
9	B	59	29	B	59
10	B	59	30	B	59
11	B	59	31	B	59
12	B	59	32	B	59
13	B	59	33	B	50
14	N	15	34	B	59
15	N	170	35	B	59
16	B	130	36	B	59
17	B	130	37	B	59
18	B	117	38	B	59
19	B	130	39	B	59
20	B	117	40	B	59
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor Sameien gis det pant i hver boligseksjon, det vil si samtlige seksjoner untatt seksjon 1, 14 og 15, for et beløp stort kr. 5.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter første ervervssum og deretter etter 85 % av verditakst avholdt av takstmann godkjent av Norges Takseringsforbund.

Dato

Sted
Skårer, 26. mai 1988

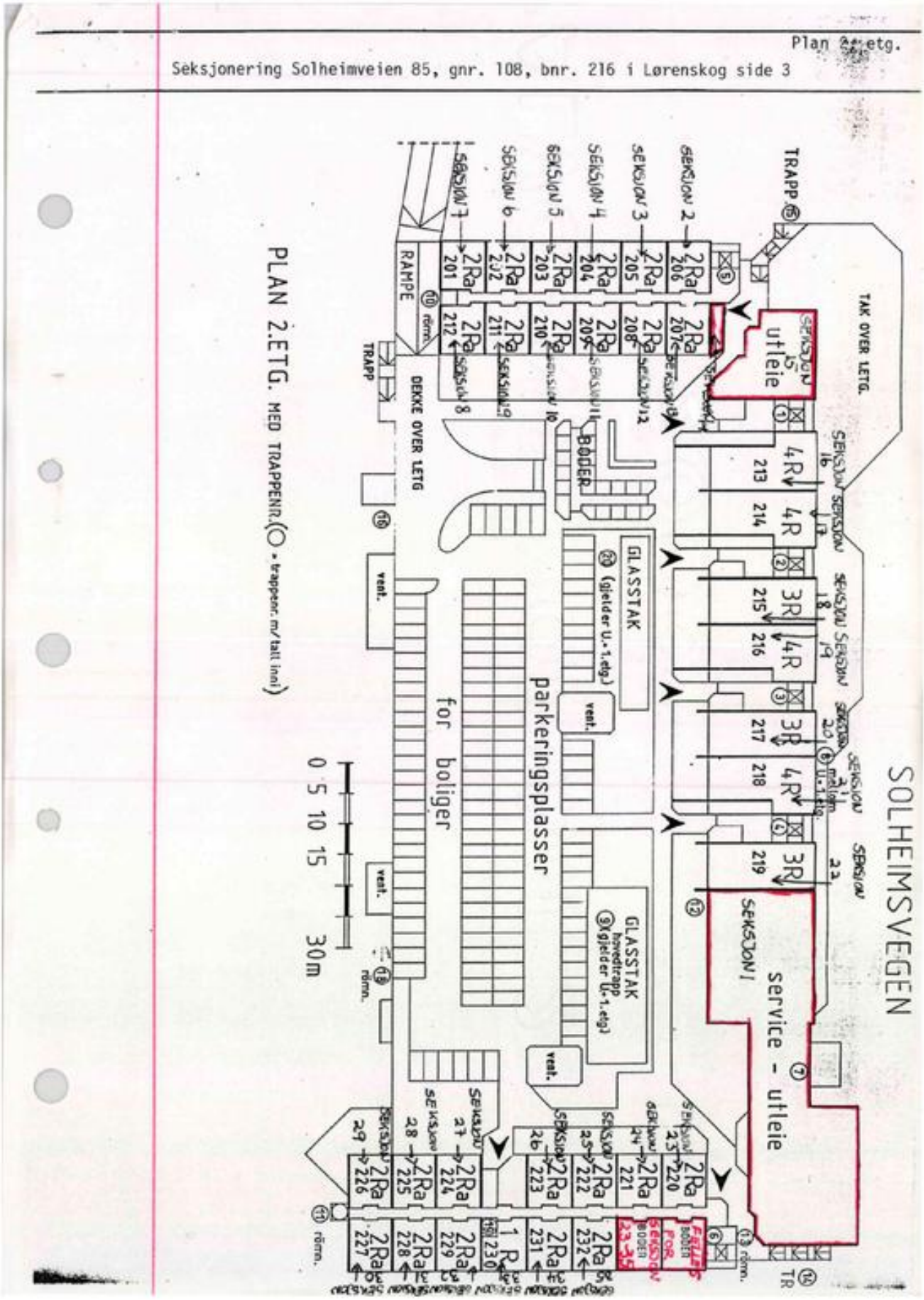
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
SOLHEIM SENTER ½
Even Dahl
Terje Dahl
Per Berg

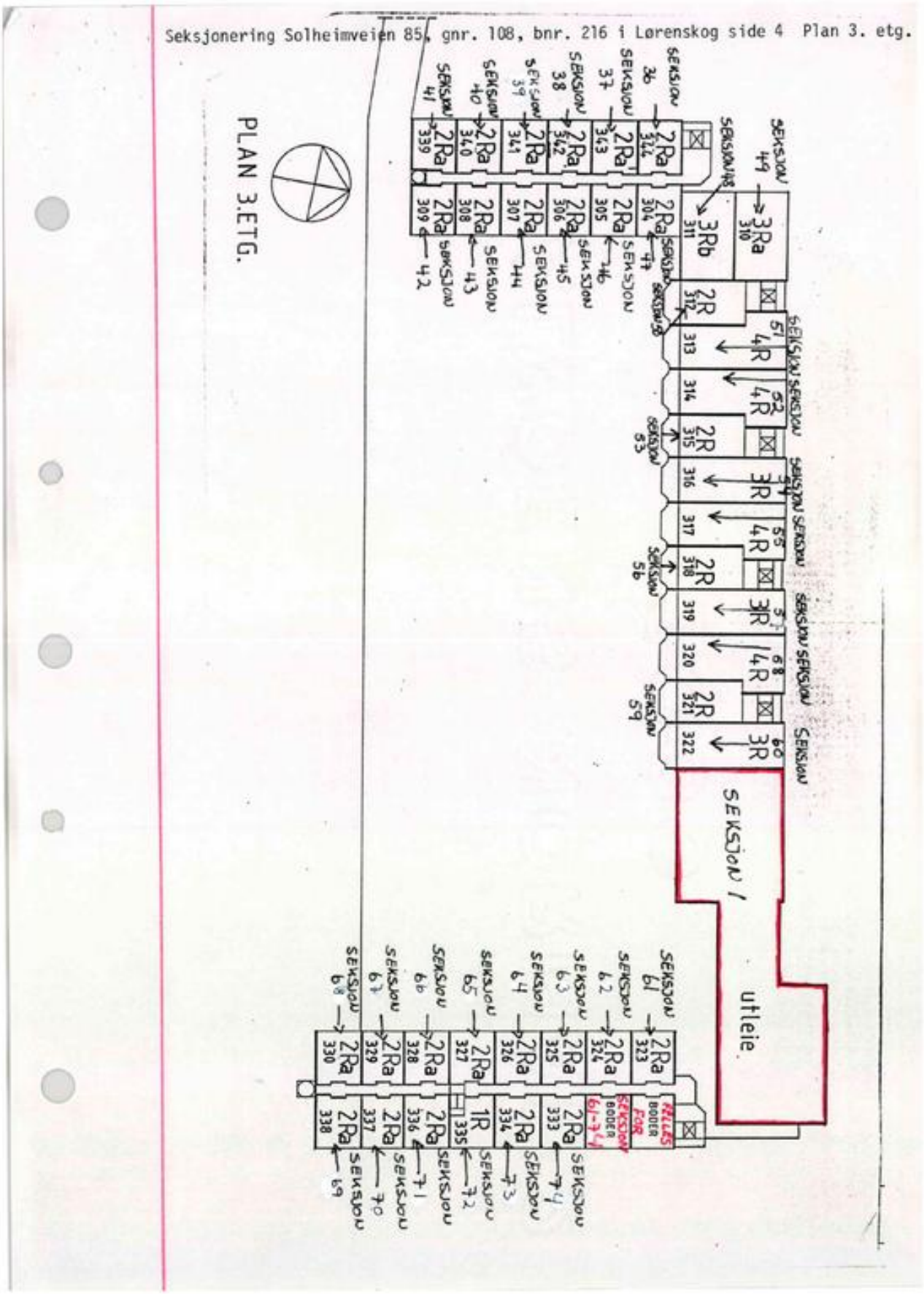
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jan Jensen A/S, Lørenskog	Postboks 203, 1473 Skårer	97 34 00

Plan 2. etg.

Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 3



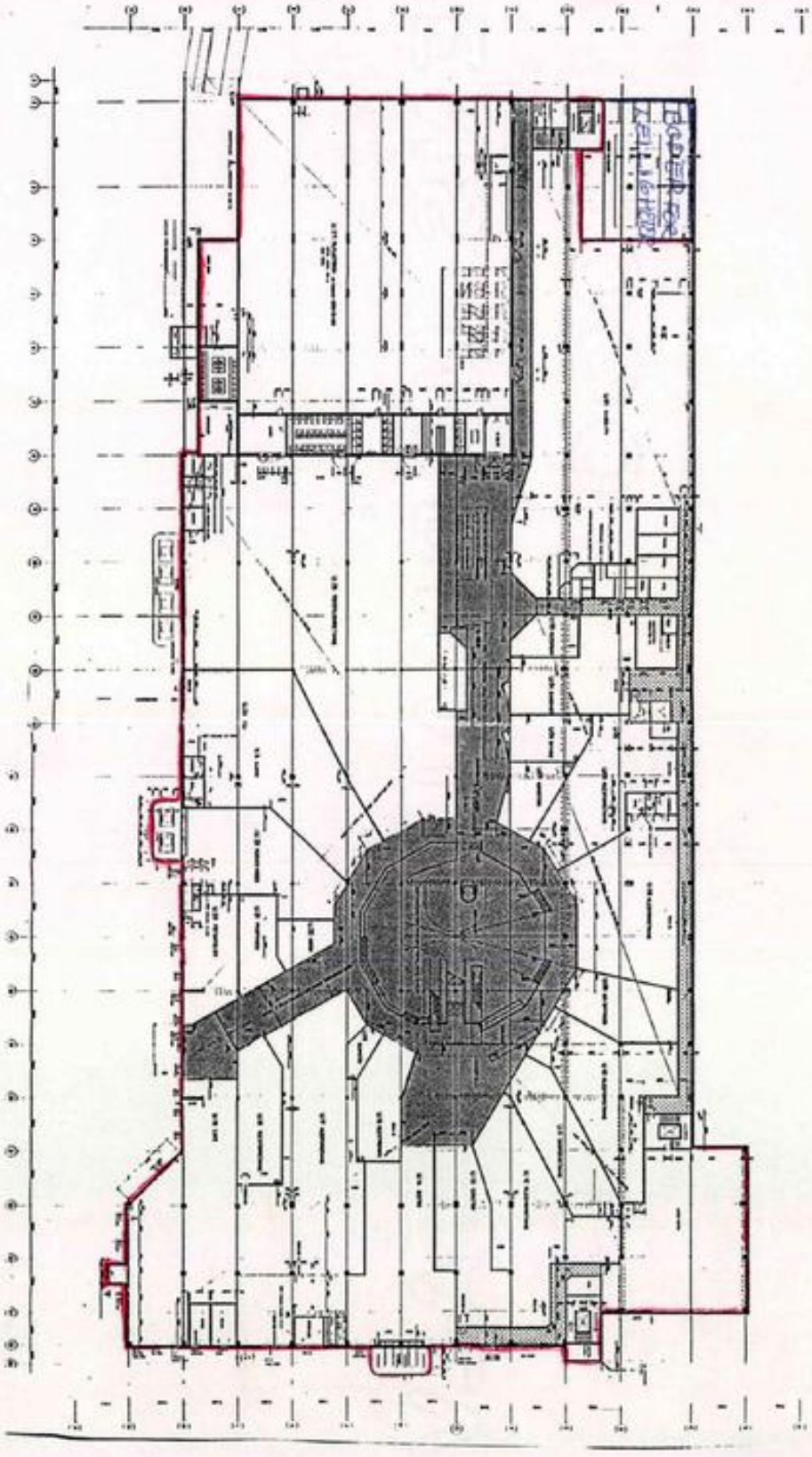

Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 4 Plan 3. etg.
PLAN 3.ETG.
SEKSJON I
utleie
SELLES BODER FOR SEKSJON 61-74

6. Fordelingsliste fortsetter

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
41	B	59	100	B	59
42	B	59	101	B	59
43	B	59	102	B	59
44	B	59	103	B	59
45	B	59	104	B	59
46	B	59	105	B	59
47	B	59	106	B	59
48	B	118	107	B	59
49	B	111	108	B	59
50	B	75	109	B	59
51	B	130	110	B	59
52	B	130	111	B	50
53	B	75	112	B	59
54	B	117	113	B	59
55	B	130	114	B	101
56	B	75	115	B	82
57	B	117	116	B	82
58	B	130	117	B	82
59	B	75	118	B	130
60	B	117	119	B	118
61	B	59	120	B	111
62	B	59	121	B	75
63	B	59	122	B	130
64	B	59	123	B	130
65	B	59	124	B	75
66	B	59	125	B	117
67	B	59	126	B	130
68	B	59	127	B	75
69	B	59	128	B	117
70	B	59	129	B	130
71	B	59	130	B	75
72	B	50	131	B	117
73	B	59	132	B	82
74	B	59	133	B	82
75	B	59	134	B	82
76	B	59	135	B	82
77	B	59	136	B	82
78	B	59	137	B	82
79	B	59	138	B	82
80	B	59	139	B	101
81	B	59	140	B	134
82	B	59	141	B	95
83	B	59	142	B	120
84	B	59	143	B	126
85	B	59	144	B	107
86	B	59	145	B	126
87	B	118	146	B	107
88	B	111	147	B	126
89	B	75	148	B	107
90	B	130			
91	B	130	Sum stemme	teller skal med nevner	39.423
92	B	75			
93	B	117			
94	B	130			
95	B	75			
96	B	117			
97	B	130			
98	B	75			
99	B	117			

Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 1 Plan U.etg.

DAGBOKFØRT
30.05.88 05055
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN



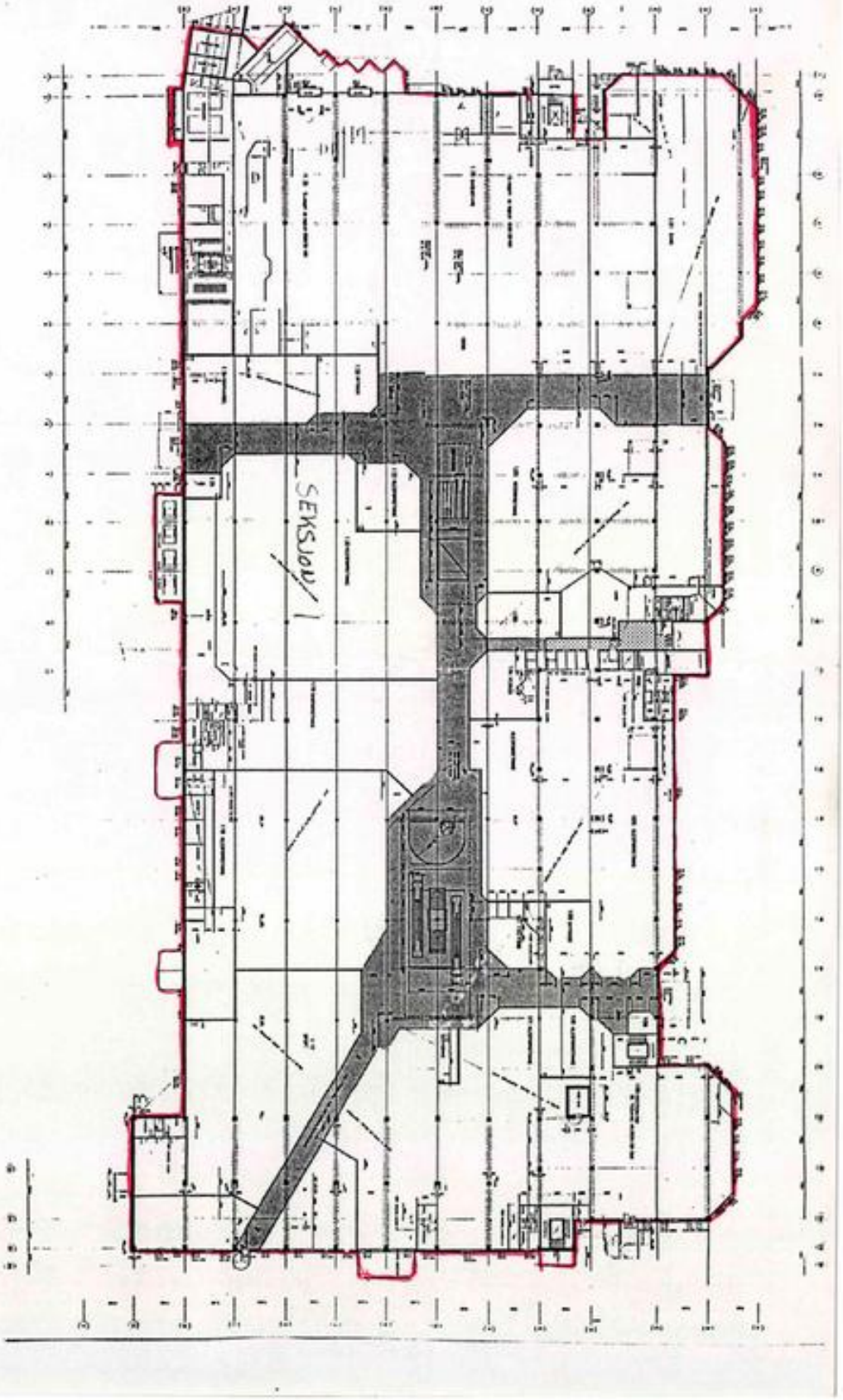
NYE SOLHEIM SENTER:

BUTIKKSENTER LØRENSKOG STORSENTER

OVERSIKTSPLAN

TRE PLAN

Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 2 Plan 1. etg.



BYGGHERRE: EVEN DAHL EIENDOMSSELSKAP

ARKITEKT BYGG: A. HOKHOLT & SYRAAN, ARK.MNAL.

BUTIKKINNTERIØR: ARK.KONT. B. R. JACOBSEN

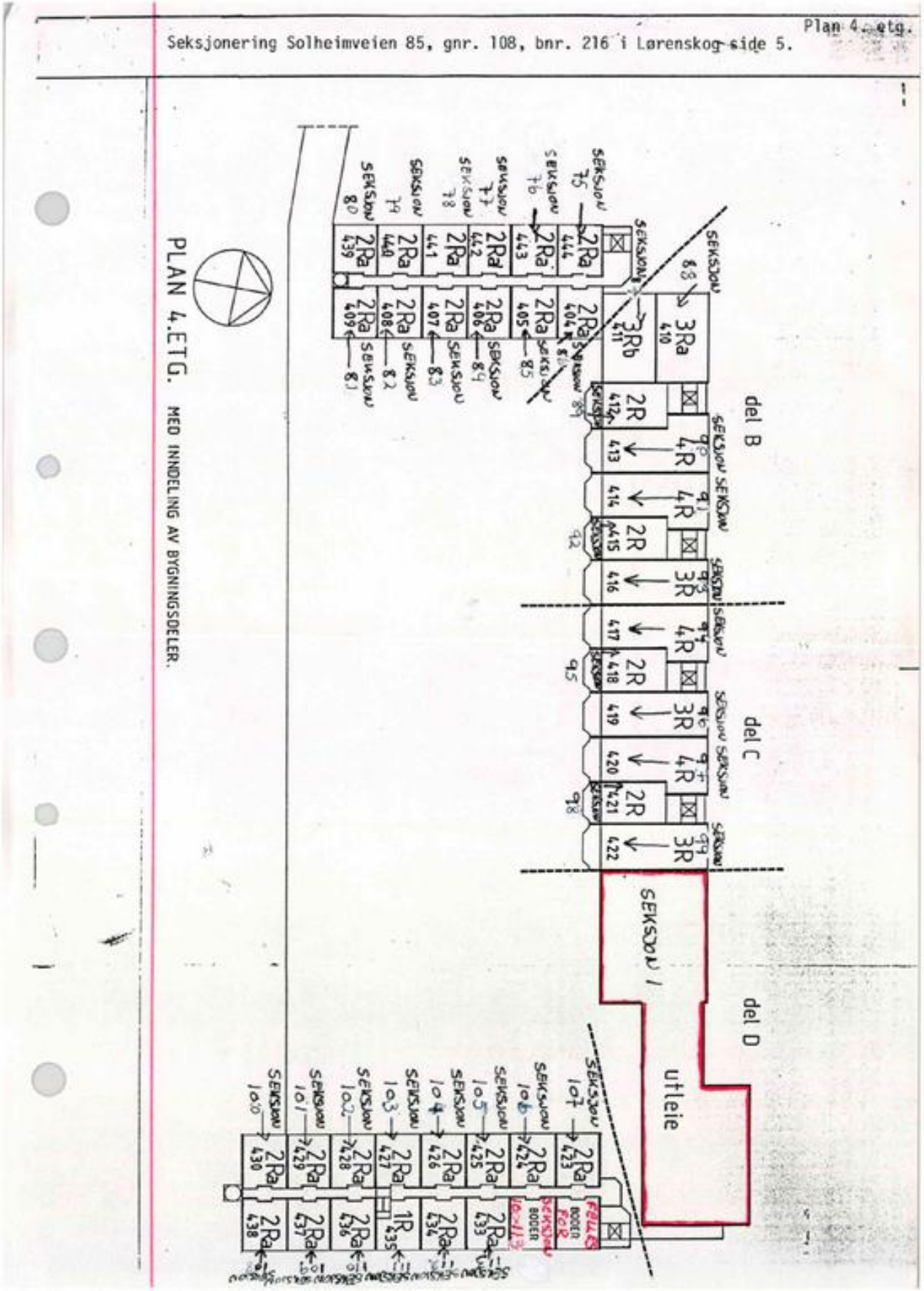
NYE SOLHEIM SENTER:

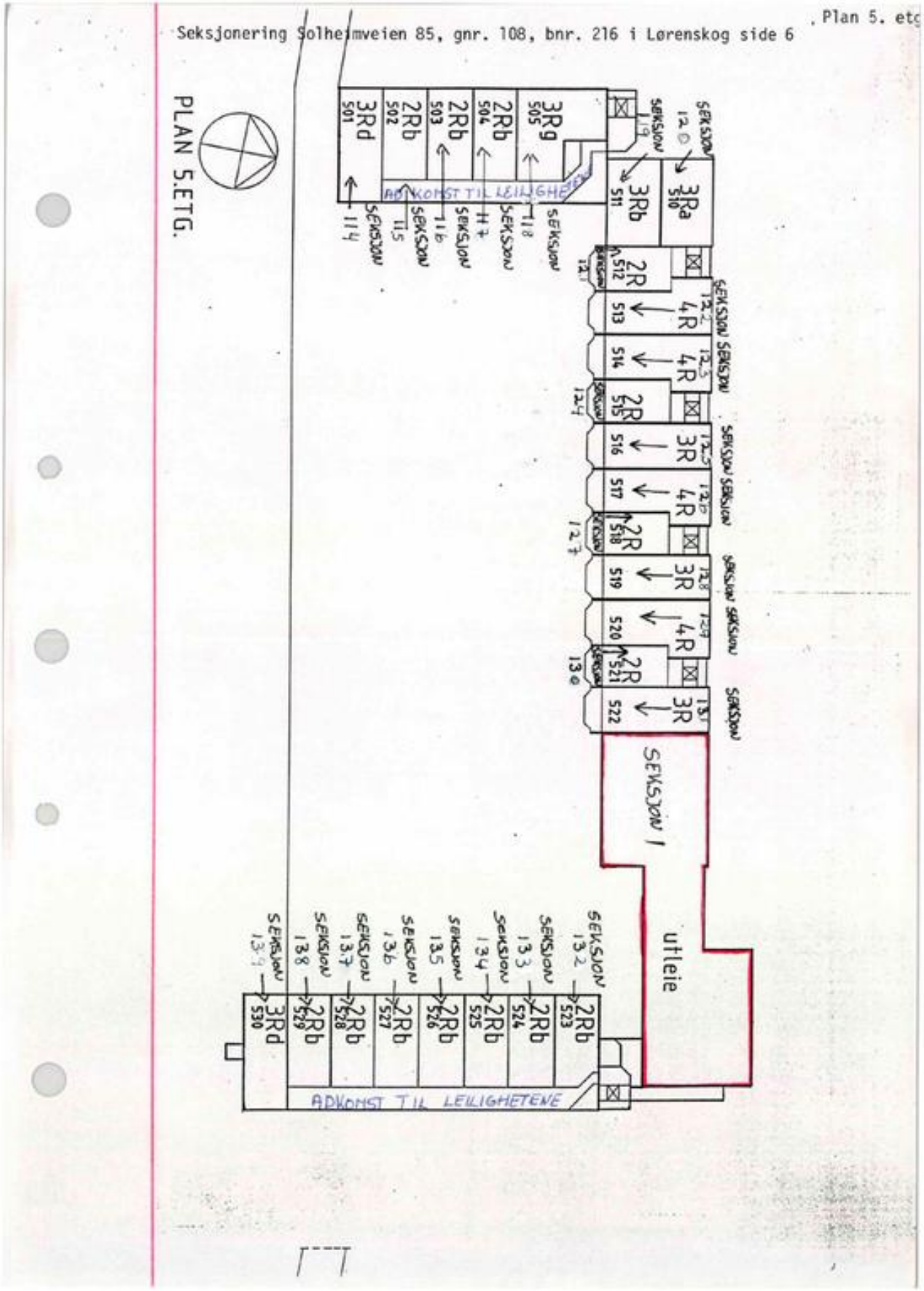
BUTIKKSENTER LØRENSKOG STORSENTER

OVERSIKTSPLAN 8YRE PLAN

6/8-87/LMS

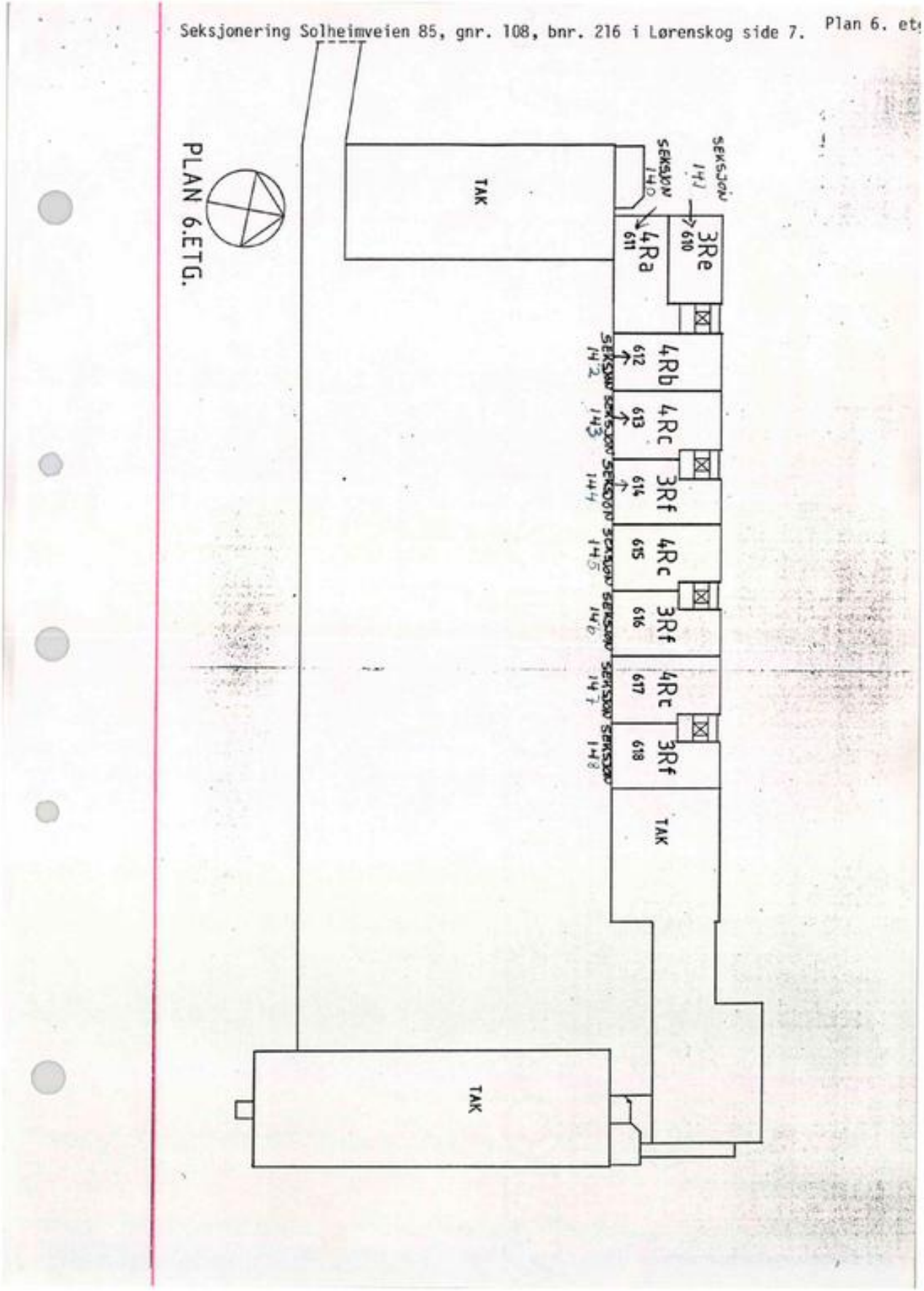
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5054/8
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 08:40




Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 6
. Plan 5. etg
PLAN 5.ETG.
3Rd 501
2Rb 502
2Rb 503
2Rb 504
3Rg 505
ADKOMST TIL LEILIGHETENE
3Ra 510
3Rb 511
2R 512
4R 513
4R 514
2R 515
3R 516
4R 517
2R 518
3R 519
4R 520
2R 521
3R 522
SEKSJON I
utleie
2Rb 523
2Rb 524
2Rb 525
2Rb 526
2Rb 527
2Rb 528
2Rb 529
3Rd 530
ADKOMST TIL LEILIGHETENE

Seksjonering Solheimveien 85, gnr. 108, bnr. 216 i Lørenskog side 7.

Plan 6. et



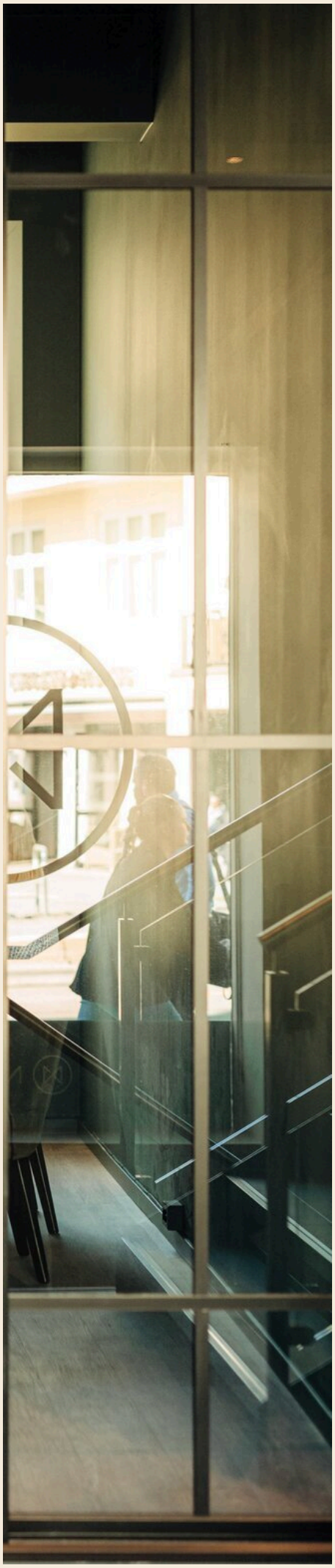
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, 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 boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bibliotekgata 38 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 108, bnr 216, snr 145 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585