



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 274 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: METRO BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 212 216	6 122 738
Sum inntekter		6 212 216	9 122 738
Kostnader			
Lønnskostnad		835 791	1 002 223
Annen driftskostnad		4 656 346	6 461 407
Sum kostnader		5 492 137	7 463 630
Driftsresultat		720 079	-1 340 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 115	59 866
Sum finansinntekter		57 115	59 866
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 115	59 866
Ordinært resultat før skattekostnad		777 194	-1 281 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		777 194	-1 281 026
Årsresultat		777 194	-1 281 026
Totalresultat		777 194	-1 281 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 194	-1 281 026
Sum overføringer og disponeringer		777 194	-1 281 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 675	249 023
Sum fordringer		24 675	249 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 156	804 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 156	804 174
Sum omløpsmidler		2 059 831	1 053 198
SUM EIENDELER		2 059 831	1 053 198

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 619 591	842 397
Sum opptjent egenkapital		1 619 591	842 397
Sum egenkapital		1 619 591	842 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 610	73 797
Skyldige offentlige avgifter		32 484	29 934
Annen kortsiktig gjeld		234 147	107 070
Sum kortsiktig gjeld		440 240	210 801
Sum gjeld		440 240	210 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 059 831	1 053 198



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 516433

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 274 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: METRO BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 971 274 158
METRO BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 212 216	6 122 738
Sum inntekter		6 212 216	9 122 738
Kostnader			
Lønnskostnad		835 791	1 002 223
Annen driftskostnad		4 656 346	6 461 407
Sum kostnader		5 492 137	7 463 630
Driftsresultat		720 079	-1 340 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 115	59 866
Sum finansinntekter		57 115	59 866
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 115	59 866
Ordinært resultat før skattekostnad		777 194	-1 281 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		777 194	-1 281 026
Årsresultat		777 194	-1 281 026
Totalresultat		777 194	-1 281 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 194	-1 281 026
Sum overføringer og disponeringer		777 194	-1 281 026



Organisasjonsnr: 971 274 158
METRO BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 675	249 023
Sum fordringer		24 675	249 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 156	804 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 156	804 174
Sum omløpsmidler		2 059 831	1 053 198
SUM EIENDELER		2 059 831	1 053 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 619 591	842 397
Sum opptjent egenkapital		1 619 591	842 397



Sum egenkapital	1 619 591	842 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	173 610	73 797
Skyldige offentlige avgifter	32 484	29 934
Annen kortsiktig gjeld	234 147	107 070
Sum kortsiktig gjeld	440 240	210 801
Sum gjeld	440 240	210 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 059 831	1 053 198



Organisasjonsnr: 971 274 158
METRO BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Metro Boligsameie

27. april 2023

Selskapsnummer: 1882





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:

27. april 2023 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.

Velkommen til årsmøte i Metro Boligsameie 2023

Styret i Metro Boligsameie inviterer alle beboere (eiere og leiere) til årsmøte 2023.

Umiddelbart etter årsmøtet vil det avholdes et beboermøte, hvor vi bl.a. får besøk av Nedre Romerike Brann- og redningsvesen for informasjon og dialog om brannsikkerhet.

Vi ser frem til å se dere på årsmøtet!

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Styrets årsrapport, Regnskap og Revisjonsberetning for 2022
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Oppdatering av ordensreglene
8. Endring av vedtektene § 5.3 - Varmepumper
9. Valg av tillitsvalgte
10. Innkomne forslag - Styremedlemmer, vedtektsendring
11. Innkomne forslag - Innglassing balkong

Med vennlig hilsen,

Styret i Metro Boligsameie



Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre Årsmøtet velger noe andre.

Styrets innstilling

Årsmøtet velger [*Navn Navnesen*] som møteleder og [*Navn Navnesen*] som protokollfører.

Forslag til vedtak

De ble valgt.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøtet må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.



Styrets innstilling

Årsmøtet velger [*Navn Navnesen*] som protokollvitne og tellekorps.

Forslag til vedtak

De ble valgt.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagere med stemmerett i Årsmøtet. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltagerne i Årsmøtet med stemmerett.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Styrets årsrapport, Regnskap og Revisjonsberetning for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2022, og årsresultatet overføres til egenkapital.



Vedlegg

1. Styrets årsberetning til Årsmøtet 2023.pdf
2. 1882 Metro Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf
3. 2022 Revisjonsberetning Metro Boligsameie.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

Årsmøter godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 på kr 355.000,- som tilsvarer nivå som for forrige periode.

Sak 7

Oppdatering av ordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordensreglene i Metro Boligsameie er av 22.2.2019 og er ikke lenger a jour.

Styrets innstilling

Styret har funnet det nødvendig å ajourføre ordensreglene.
Se oppdaterte Ordensregler vedlagt.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler for Metro Boligsameie fastsettes iht. styrets forslag.

Vedlegg

4. ordensregler 20230427.pdf



Sak 8

Endring av vedtektene § 5.3 - Varmepumper

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har motatt henvendelse om tillatelse til å installere Varmepumpe til egen leilighet. Saken reiser prinsipielle spørsmål både knyttet til tekniske installasjoner og også til bomiljø.

Styrets innstilling

Det er primært luft/luft varmpumper som er aktuelle for den enkelte leiligheten.

Styret har diskutert problemstillinger rundt installasjon og bruk av varmpumper i Sameiet. Det er ingen problemer med å forstå at enkelte seksjonseiere ønsker å bedre oppvarmingsbehovet ved bruk av varmpumper, spesielt i disse tiden med så høye energipriser. I tillegg gir de behagelig og jevn tilskuddsvarme, samt at de kan kjøle ned leiligheten på sommeren.

Det er neppe aktuelt for de minste leilighetene å installere varmpumpe, da pumpenes kapasitet ofte blir i meste laget for små volumer. I tillegg vil anleggskostnadene ved innkjøp og montering ikke kunne forsvares i forhold til leilighetens varmebehov. Dette er selvsagt forhold den enkelte seksjonseier vurderer selv.

Det er et stort men; selv om pumpene enkelt kan installeres, så er det noen utfordringer med driften.

Disse er:

- kondensavrenning fra ytterdelen må ivaretas, sommer og vinter.
- det utvilsomt er støy fra kompressoren, både sommer og vinter, selv om vi ville innført et krav om maks 35 dbA (målt på naboens fasade).
- Krav om montering på dempeanordninger for å unngå vibrasjonsstøy i veggen hvor uteaggregatet er montert.
- innerdelen blåser veldig konsentrert luftstrøm og kan føles ubehagelig når man sitter under luftstrømmen inne.

Det er primært avrenningen og støyen som bekymrer styret. De aller fleste leilighetene har nærliggende naboer, selv om enkelte tilsynelatende kan ha terrasser litt for seg selv. Likevel er det ikke til å unngå at støyen kan være til sjenanse for naboene, i særdeleshet når kompressoren går på nattestid. Flere har soveromsvinduer mot terrassesiden. Styret er av den oppfatning at det er vanskelig å kunne differensiere hvem som vil påføre



naboene støy og hvem som ikke gjør det. Likeledes kan avrenningen fra ytterdelen bli en utfordring å ta hånd om. Renner vannet ut på terrassegulvet vinterstid, vil det fryse til is. Det vil ikke være enkelt å føre vannet i oppvarmet/frostsikret rør til avløp fra terrassene, da de fleste terrassene mangler systematisert avløpsordning.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det er i år 2 styremedlemmer som er på valg; Kai-Haftor Olsen og Anita Holsve Olsen. Se vedlagt valgkomiteens innstilling til nytt styre.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Holsve Olsen
Valgkomite innstiller Anita Holsve Olsen som styremedlem for 2 år
- Kai-Haftor Olsen
Valgkomite innstiller Kai-Haftor Olsen som styremedlem for 2 år

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

Sak 10

Innkommne forslag - Styremedlemmer, vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Henny E Haug

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innmelder ønsker å fremme forslag om at styremedlemmer i Metro Boligsameie fysisk skal bo og eie enhet i sameiet.

Styrets innstilling



Metro Boligsameiets vedtekter er basert på lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018. Det er senere gjort endringer i loven.

For å tilfredsstillere lovens krav ble boligsameiets vedtekter endret på årsmøtet 11.4.2019. En av endringene var at bestemmelsen om at styremedlemmer måtte bo i boligsameiet ble tatt ut av vedtektene ettersom dette ikke lenger var et krav iht. loven. Årsaken til lovendringen var ifølge Kommunal- og distriktsdepartementet at det ofte var vanskelig for boligsameiene å finne kandidater til styreverv og at det ville være urimelig at seksjonseiere som av ulike grunner ikke bodde i boligene, ikke skulle få anledning til aktivt å ta del i boligsameiets utvikling., dvs. ikke innvilge dem rettigheter som andre seksjonseiere hadde.

Mange boligsameier fungerer i dag med både betalte, og ikke-betalte, styremedlemmer og styreledere. Dette er ofte personer som har erfaring fra styrearbeid i boligsameier. Styret ser ikke at Metro Boligsameie har noe å vinne ved å innføre en bestemmelse som foreslått. Årsmøtets oppgave er bl.a. å vurdere om styret fungerer tilfredsstillende eller ikke og det bør være opp til årsmøtet å bestemme hvem som skal velges til boligsameiets styre, uavhengig av om styremedlemmet bor i boligsameiet eller ikke.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at forslag ikke tas til følge.

Sak 11

Innkommne forslag - Innglassing balkong

Forslag fremmet av:

Mai Thi Uynh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å ha innglassing av balkong

Forslag til vedtak

Dersom det er mange som er interessert i dette kan sameiet/styret ta stilling til om innglassing skal tillates. Jo flere beboere som ønsker innglassing, jo større er muligheten for å få dette vedtatt.

Styrets innstilling

Innglassing av balkongene vil være et omfattende og kostbart tiltak. Styret mener det er andre og viktigere tiltak og/eller vedlikeholdsarbeider som må prioriteres før man utreder muligheten for innglassete balkonger. Styret viser i denne forbindelse til arbeidet



med ladestasjoner for elbiler og behovet for en generell vedlikeholdsplan og mulige utgifter til bl.a. vedlikehold eller utskifting av heisene.

Forslag til vedtak

Forslaget om innglassing av balkongene tas ikke til følge.



Metro Boligsameie.

Årsberetning

Styret og valgkomité

Styret har hatt følgende sammensetning siden årsmøtet 5.5.2022:

Styreleder: Bjørn-Erik Kragstad	Valgt for 2 år
Styremedlem: Anita Holsve Olsen	Valgt for 1 år
Styremedlem: Erik Brenn	Valgt for 2 år
Styremedlem: Kai-Haftor Olsen	Valgt for 1 år
Varamedlem: Sven Svensson	Valgt for 2 år

Det har vært avholdt i alt 10 styremøter. I tillegg er det avholdt møte i forbindelse med valg av ny forretningsfører, samt Webinar og oppstartsmøte med OBOS. Varamedlem har deltatt på alle møtene og fungert på lik linje som de andre i styret.

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

Boligsameiet har i flere år vært uten valgkomité. Årsmøtet besluttet å opprette valgkomité med følgende medlemmer:

Magnar Hellem Olsen. leder	Valgt for 2 år 1)
Brit Johnsen	Valgt for 1 år
Kristin Sørli	Valgt for 1 år

1. Valgkomitéen fikk fullmakt til selv å velge leder.

Eiendommen

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.

Arbeidsgiverforhold

Sameiet har ansatt vaktmester i full stilling. Vaktmester har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Generelt om styrets arbeid i perioden 5.5.2022 – 27.4.2023

Det har kun vært ett møte med det tidligere styret, men uten tidligere styreleder. Styret oppfatter møtet som positivt, men senere har det ikke vært kontakt. Styret har heller ikke fått svar på brev som ble sendt det tidligere styret for å avklare økonomiske disposisjoner.

Styret har brukt tid på å sette seg inn i løpende saker. Dette skyldes delvis lite hjelp fra det tidligere styret og manglende dokumentasjon på status for viktige saker for sameiet.

Høsten 2022 startet Åpent kontor for at beboere og eiere kunne henvende seg til styret om saker de ønsket svar på. Behovet har vist seg å være mindre enn forutsatt og Åpent kontor er derfor redusert til hver første torsdag i måneden.

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



Ny forretningsforbindelse og samarbeidspartner

Etter styrets oppfatning var NORIAN ikke rette samarbeidspartner og forretningsforbindelse for boligsameiet, og styret innhentet derfor tilbud på ny forretningsfører. OBOS ble valgt som ny forretningsfører fra 1.1.2023. Styret er så langt særs fornøyd med OBOS' tjenester og bistand. Styret mener så langt at avtalen med OBOS gir bedre kvalitet på regnskapsføring og generell rådgivning om drift av sameiet. Avtalen med OBOS er i tillegg ca. kr. 60 000, rimeligere enn den tidligere avtalen med NORIAN.

Gjennom Vibbo har seksjonseiere, beboere og styret fått en god og trygg kommunikasjonskanal. Ved å ta i bruk Styrerommet har styret i tillegg fått et effektivt hjelpemiddel i det daglige arbeidet.

Vaktmester

Metro Boligsameie har egen ansatt vaktmester. Vaktmesteren utfører oppgaver i forbindelse med drift av sameiet, etter oppdrag fra og på vegne av styret i hht til enhver tid gjeldende stillingsinstruks. Vaktmesterens oppgaver er drift og vedlikehold av fellesområdene. Det er ikke vaktmesterens oppgave å utføre private oppdrag i den enkelte leilighet.

Forsikringsordninger

Sameiet har sine forsikringer i Gjensidige. Disse er

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

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

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

Det viste seg at carportene ikke var forsikret. Heller ikke hadde vi skadedyrsdekning på bygningsmassen. Alt dette er nå inkludert i vår forsikringsportefølje.

Det har det siste driftsåret vært meldt inn 2 bygningskader fra seksjonseiere. Kun den ene var dekningsmessig. Egenandelen for bygningskader er kr 10 000.

Etablering av ladeanlegg for elbiler

Etablering av ladestasjoner for elbiler er omtalt i årsberetningen 2021/2022 hvor det heter at det er arbeidet med ulike løsninger. Styret har imidlertid ikke funnet dokumentasjon på noe systematisk arbeid. Styret besluttet derfor å starte fra grunnen av.

Styret inngikk et samarbeid med Elbilforeningen høsten 2022 og satte som mål å få etablert ladeanlegg for sameiet i løpet av 2023. Dette er fremdeles styrets mål.

Prinsippene som ligger til grunn for arbeidet ble dokumentert i vår nyhetsportal Vibbo 4.1. 2023.

Det ble gjennomført befaring med en håndfull potensielle leverandører av ladeanlegg 10.1. 2023. Befaringen avdekket flere forhold og spørsmål som må avklares før styret kan innhente tilbud på arbeidet herunder tilgang på tilstrekkelig strømtilførsel.



Status per medio mars 2023 er at styret jobber med Metro drift og Elbilforeningen for å finne en optimal løsning for etablering av infrastruktur som skal forsyne ladeanlegget med strøm. Dette arbeidet foregår samtidig som Metro drift også bygger ut hurtigladestasjoner på sine områder og krever derfor en del koordinering. Det ble gjennomført ny befaring med Elbilforeningen og Metro Senter i mars 2023, som igjen vil danne grunnlag for innhenting av pristilbud.

Oppgradering av tv- og bredbåndsnettet

Telia, tidligere Get, begynte høsten 2022 å planlegge utskiftninger og oppgraderinger av TV og bredbånd kabelnettverket i sameiet. Arbeidene blir gjennomført i løpet av første kvartal 2023 av ELTEL. Mange kan ha opplevd bortfall av TV- og bredbåndsignaler i denne perioden, noe styret har varslet om. Oppgraderingen omfatter arbeider i både fellesområder og i de enkelte leiligheter.

Etter oppgraderingen fikk beboerne bedre og mer stabile signaler enn tidligere. Oppgraderingen er en del av sameiets løpende kontrakt med Telia, og medfører ingen tilleggskostnader for sameiet eller seksjonseiere.

Røyksugere

Røyksugerne for bolig med peis er altfor kraftige og fører til ineffektiv bruk. Det er innkjøpt og montert to mindre røyksugere og disse har vist seg å føre til bedre utnyttelse av ved og gi større varmeeffekt.

Det kan imidlertid være i alt 26 boliger som har behov for ny røyksuger. Hver røyksuger koster ca. Kr.17 000. Anskaffelse av flere vil vurderes opp mot enkelte enheters behov og ulemper, samt også opp mot andre nødvendige anskaffelser og vedlikeholdsarbeid.

Heis

Styret engasjerte Heisekonsulent AS for å få en gjennomgang av status på våre heiser og vår servicekontrakt med Orona. Drift av heiser er en av de største kostnadene for Metro Boligsameie.

Rapporten etter kontroll og gjennomgang av heisene forteller at tilstanden generelt er god, alder og slitasje tatt i betraktning. Vår servicekontrakt får også gode kommentarer og heisene synes å være godt ivaretatt gjennom sine regelmessige servicer.

Det er verdt å merke seg at flere av heisene vil ha behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning om noen år. Dette arbeidet antas å starte 4-6 år frem i tid. Sameiet har to ulike heistyper, og de nyeste heisene antas å kunne vente lenger før det blir behov for omfattende rehabilitering eller utskiftninger. Dette betyr at sameiet om noen år vil få store kostnader som ikke vil kunne dekkes over et normalt driftsbudsjett. Styret vil følge opp dette med nærmere informasjon når tiden nærmer seg.

Vedlikeholdsplan

Fra flere er det tidligere reist krav om at det må utarbeides en vedlikeholdsplan for boligsameiet, noe som har blitt avvist med henvisning til at dette må skje i samarbeid med Metro senter.

Styret mener at dette ikke er riktig. Boligsameiet er 35 år gammelt og det må påregnes utbedringer og påkostninger de nærmeste årene. Det er fullt mulig å utarbeide en vedlikeholdsplan for boligsameiet, for eksempel for heiser, vinduer, balkonger, utvendig



fasade, samt å legge til rette for bedre brannforebyggende tiltak. Styret vil derfor vurdere hvordan dette best kan utføres.

Arbeidet med en vedlikeholdsplan vil igangsettes i 2023 for Metro Boligsameie isolert sett. Det er alt innhentet noe dokumentasjon på enkelte deler av vårt anlegg, og videre vil vi sammen med utvalgte samarbeidspartnere jobbe videre med å få denne planen på plass.

Håndtering av søppel m.m.

Boligsameiet hadde befarig fra ROAF 9.3.2023. Hensikten fra ROAFs side var å sikre at boligsameiets avfallshåndtering, og spesielt håndtering av matavfall, skjer på forsvarlig måte.

Boligsameiets avfallshåndtering er umoderne, men vanskelig å endre som følge av at vi er plassert oppe på et senter. ROAFs representant kom imidlertid med forbedringsforslag, hvorav flere muligens kan finansieres/delfinansieres gjennom tilskudd Styret vil se på muligheten for forbedringer som en del av det generelle vedlikeholdet.

Fra september 2023 vil håndteringen av matavfall og vanlig husholdningsavfall bli endret ved at det vil bli egne avfallsbokser for matavfall. Nærmere informasjon vil komme før den tid.

Samarbeid med Metro drift

Det har vært tre møter med Metro drift. Styret har vært lite tilfreds med samarbeidet. Årsakene er flere, men styret vil spesielt nevne at senteret ikke har fulgt opp avtaler og løfter om å melde tilbake på saker av betydning for sameiet. Dette gjelder bl.a. informasjon om senterets brannvarslingsrutiner og fjerning av ødelagt film på skråvinduene over senteret som skulle ha vært fjernet tidlig høsten 2022. Dette ser nå ut til å ha bedret seg.

I forbindelse med utbedringer av vannlekkasje var det nødvendig å rive en terrasse i nr. 44. Entreprenøren som var engasjert av Metro drift, avsluttet arbeidet ufullført uten å gi beskjed verken til beboer eller styret.

Styret har tatt dette opp med Metro drift og vært klar på at vi forventer en mer positiv holdning. Styret vil også for fremtiden godkjenne alle entreprenører som utfører arbeid på boligsameiets eiendom eller eiendom hvor vi skal være med å dekke kostnader.

Næringsseksjonen

Næringsseksjonen/legekontoret har vært ute av drift en periode. Da det igjen åpnet var det med begrenset virksomhet, samtidig som det kom inn ny virksomhet (massasje) som annonserte med plakater etc. som ikke var avklart med styret. Eierne arbeider for å utvide virksomheten, noe styret ser som positivt.

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid

Boligsameiet hadde tidligere avtale med Norsk brannvernforening om årlig HMS-arbeid. Avtalen ble imidlertid oppsagt og det årlige HMS-arbeidet er utført av vaktmester. Dette er en veldig enkelt registrering av beboernes nærmeste pårørende og hva man har av brannsluknings- og varslingsutstyr i leiligheten.

Styret mener dette ikke tilstrekkelig og vil vurdere hvordan HMS-arbeidet kan bedres.



Brannforebyggende tiltak

Styret har fått henvendelser fra beboere om boligsameiets brannforebyggende tiltak er tilstrekkelige og i samsvar med lov og retningslinjer. Styret har en dialog med Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen og vil informere beboere og eiere om hvilke tiltak som er ønskelige og hvilke som er mulige å gjennomføre.

Økonomiske forhold

Til tross for en synkende egenkapital de siste årene, har Metro Boligsameie en sunn økonomi. Vi har en gammel bygningsmasse og dette vil nødvendigvis kunne medføre større nødvendige bygningsmessige vedlikeholdsarbeider enn det vi har vært vant til hittil, i årene fremover.

Styret har gått gjennom sameiets kostnader og kuttet og avsluttet ugunstige avtaler. Dette gjelder bl.a. telefoniavtaler og serviceavtale på sameiets kopimaskin. Videre vil styret aktivere gamle avtaler med forretningsdrivende som skal betale for å få annonsere på sameiets eiendom.

Gjennomgangen har avdekket økonomiske uklårheter. Dette dreier seg bl.a. om manglende dokumentasjon og manglende betaling for bruk av ladestasjon for elbil og parkeringsplass, samt forbruk av strøm. Styret har brukt mye tid og ressurser på å rydde opp i, og er i ferd med å avslutte dette. Avtaler og leieforhold er formalisert med alle berørte.

Det har vært utfordringer med tilgang til regnskapet for 2022 i forbindelse med skifte av forretningsfører ved årsskiftet, og pr 13.04.2023 hvor styret avholdt sitt siste møte, er regnskapet fremdeles ikke mottatt fra Norian. Styret setter inn de tiltak de kan, sammen med OBOS, for at dette skal være på plass til Årsmøtet.



Årsoppgjør rapport

Metro Boligsameie
2022



Årsregnskap for Metro Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter		6 100 216	6 100 738	6 097 600	0
Andre inntekter		112 000	22 000	15 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER	3	6 212 216	6 122 738	6 113 100	0
Lønn og personalkostnader	2	835 791	1 002 223	954 976	0
Renhold		246 634	380 694	220 400	0
Kabel-TV/Bredbånd		657 621	579 176	605 300	0
Kommunale avgifter		1 534 900	1 526 938	1 727 400	0
Strøm og nettleie		533 828	397 050	388 600	0
Andre driftskostnader	3	103 326	198 086	201 000	0
Reparasjon og vedlikehold	3	560 494	2 363 531	600 000	0
Eksterne tjenester	2, 3	333 759	369 740	306 700	0
Serviceavtaler	3	43 560	66 851	65 000	0
Forsikringer		545 573	479 738	523 600	0
Andre kostnader	3	96 651	99 602	144 950	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 492 137	7 463 630	5 737 926	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		720 079	-1 340 892	375 174	0
DRIFTSRESULTAT:		720 079	-1 340 892	375 174	0
Finansinntekter		57 115	59 866	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		57 115	59 866	0	0
ÅRSRESULTAT		777 194	-1 281 026	375 174	0
Resultat		777 194	-1 281 026	375 174	0
Overført annen egenkapital		777 194	-1 281 026	0	0
SUM DISPONERT		777 194	-1 281 026	0	0





Balanse Metro Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Kundefordringer		12 502	22 936
Forskuddsbetalte kostnader		12 173	226 087
Sum fordringer		24 675	249 023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 035 156	804 174
SUM OMLØPSMIDLER		2 059 831	1 053 198
SUM EIENDELER		2 059 831	1 053 198
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		1 619 591	842 397
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		1 619 591	842 397
SUM EGENKAPITAL	5	1 619 591	842 397
Leverandørgjeld		173 610	73 797
Skyldige offentlige avgifter		32 484	29 934
Annen kortsiktig gjeld		234 147	107 070
Sum kortsiktig gjeld		440 240	210 801
SUM GJELD		440 240	210 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 059 831	1 053 198

OSLO, /
Metro Boligsameie

Bjørn Erik Kragstad
Styrets leder

Erik Brenn
Styremedlem

Anita Holsve Olsen
Styremedlem

Kai-Haftor Olsen
Styremedlem

Vedlegg 2

Balanserapport 2022 for Metro Boligsameie

Transaksjon 09222115557490981919



Signert BK, AHO, EB, KO

1882 Metro Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf



Disponible midler

Metro Boligsameie

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	842 397	2 123 422
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	777 194	-1 281 026
B. Årets endring i disponible midler	777 194	-1 281 026
C. Disponible midler pr. 31.12.	1 619 591	842 397

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	24 675	249 023
Konter og Bank	2 035 156	804 174
Omløpsmidler	2 059 831	1 053 198
Kortsiktig gjeld	-440 240	-210 801
Disponible midler	1 619 591	842 397

Disponible midler for Metro Boligsameie

Vedlegg 2

18 av 39

1882 Metro Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557490981919



Signert BK, AHO, EB, KO



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.





Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2022	2021
Lønn	394 714	405 684
Styrehonorar	271 394	405 000
Feriepenger	49 339	50 711
Arbeidsgiveravgift	102 335	122 877
Andre personalkostnader	18 009	17 951
Sum lønnskostnader	835 791	1 002 223

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2022
Revisjonshonorar	18 750

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

	2022
Fakturerte felleskostnader	6 036 792
Fakturert parkering/garasje	37 730
Fakturert ekstrainnbetalinger	900
Andre driftsinntekter	24 794
Andre inntekter	112 000
Sum driftsinntekter	6 212 216

Andre driftskostnader

	2022
Sesongarbeider på uteområder	30 874
Andre driftskostnader eiendom	71 562
Drivstoff	890
Sum andre driftskostnader	103 326





Reparasjon og vedlikehold

2022

Rep. og vedlikehold bygning	148 943
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	1 113
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	3 900
Heis andre kostnader	207 159
Rep. og vedlikehold prosjekt	171 606
Egenandel forsikring	10 000
Rep. og vedlikehold utstyr	17 773
Sum reparasjon og vedlikehold	560 494

Eksterne tjenester

2022

Honorar for revisjon	18 750
Andre konsulenthonorarer	2 783
Forretningsførsel og regnskap	244 000
Ligningsoppgaver	33 015
Annen fremmed tjeneste	3 488
Tjenester utenfor kontrakt (NORIAN)	31 723
Sum eksterne tjenester	333 759

Serviceavtaler

2022

Heis serviceavtale	43 560
Sum serviceavtaler	43 560





Andre kostnader

	2022
Leie container	20 219
Annen leiekostnad	6 800
Inventar og kontormaskiner	2 300
Kontorrekvisita	6 229
Lisens og systemkostnader	18 315
Telefon	7 110
Kontingent	2 650
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 250
Bank- og kortgebyrer	7 361
Gebyrer ved purring	228
Annen kostnad	20 484
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	1 243
MVA-kostnader fra inkassoselskap	461
Sum andre kostnader	96 651

Note 4 Drift- og bundne midler

	2022
Driftskonto	935 212
Konto 2	1 085 310
Skattetrekkkonto	14 634
Saldo per 31.12.	2 035 156

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr 14 634. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 utgjorde kr 14 690.

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	842 397	842 397
Årsresultat	777 194	777 194
Saldo 31.12.	1 619 591	1 619 591





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490981919

Dokument

1882 Metro Boligsameie - Årsregnskap 2022

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2023-04-17 13:26:55 CEST (+0200) av Nina

Christin Karlsen (NCK)

Ferdigstilt den 2023-04-18 09:30:45 CEST (+0200)

Initiativtaker

Nina Christin Karlsen (NCK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

nina.christin.karlsen@obos.no

+4795557390

Signerende parter

Bjørn-Erik Kragstad (BK)

b-ek@online.no

+4791538454



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Erik Kragstad"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-01-21 14:51:40 CET (+0100)

Signert 2023-04-17 13:30:10 CEST (+0200)

Erik Brenn (EB)

erik.brenn@gmail.com

+4790291344



Navnet norsk BankID oppga var "ERIK BRENN"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-06-05 01:03:53 CEST (+0200)

Signert 2023-04-17 18:04:35 CEST (+0200)

Anita Holsve Olsen (AHO)

aholsve@hotmail.com

+4799512882



Navnet norsk BankID oppga var "Anita Holsve Olsen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-11-15 16:28:08 CET (+0100)

Signert 2023-04-18 09:30:45 CEST (+0200)

Kai-Haftor Olsen (KO)

kai.haftor.olsen@gmail.com

+4799433250



Navnet norsk BankID oppga var "Kai-Haftor Olsen"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-09-30 11:39:34 CEST (+0200)

Signert 2023-04-17 17:48:16 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

1/2

Vedlegg 2

23 av 39

1882 Metro Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490981919

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til årsmøtet i Metro Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Metro Boligsameie som viser et overskudd på kr 777 194. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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.

Besøksadresse:
Vekst Revisjon AS
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38 25 av 39

Internett / E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
970 152 741 158

Revisjonsberetning for Metro Boligsameie.pdf



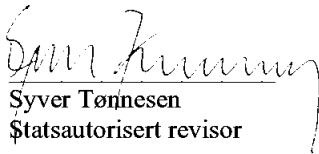
Vekst Revisjon AS

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>

Oslo, den 18. april 2023
Vekst Revisjon AS


Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor



Styrets forslag til ordensregler for Metro Boligsameie. Fastsatt på årsmøtet 27.4.2023

Endringer er markert med *kursiv skrift*. Tidligere skrivefeil og mindre språklige endringer er ikke markert.

ORDENSREGLER FOR METRO BOLIGSAMEIE

1. Generelt
2. Boligseksjon
3. Fellesarealer
4. Parkeringsområdet
5. Mislighold
6. Vedlegg
7. *Prisliste for diverse tiltak og tjenester*

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. *Navneskilt vil bli bestilt gjennom Jensen Låseservice, Nittedalsgata 12, Lillestrøm eller Lås1, Boecks gate 1, 1473 Lørenskog.*

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 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 – 44 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.

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.

Når det gjelder nøkler til egen inngangsdør står seksjonseierne fritt til å velge hvor man kjøper eller får fitt 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. *Unntatt herfra er godkjente beholdere med propan for gassgrill etc. Disse må oppbevares ute på terrassen og ikke i kjellerbod/lagerbod.*

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 tillatt med én (1) inne katt 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 bør ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager og *skal ikke forekomme* 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 elektrisk anlegg, skal styret varsles skriftlig på forhånd.

2.2 Kjøkken, toalett og bad

Alle boliger har stoppekran for vann.

Plassering av stoppekranene er vist i vedlegg 1.

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 atb røyk trekker inn i andre leiligheter.*

2.4 Terrasse/balkong

Det er kuttillatt 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.

2.5 Fargekoder



Boligsameiet har fastsatt fargekoder for innvendig og utvendig bygg. Fargekodene er vist i vedlegg 2.

Styret ber om at alle tar kontakt med *vaktmester* før maling blir igangsatt.



3. FELLEAREALER

3.1 Innvendige fellesarealer

Barnevogner, handlevogner, ski, kjelker, sykler, sko, eller lignende skal ikke settes på trappeavsatser, ganger eller korridorer. Slikt utstyr skal settes i egen bod. 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.

Gjester kan plassere barnevogner ved inngang til nr. 34, 36, 38 og 40 ved siden av heis i inngangsparti eller ved Inngang til nr. 44 ved sportsbod.

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 *kun* 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 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, samt i forgang 5. etg. i nr. 32 og 42. Beboerne plikter å gjøre rent i og utenfor egen bod. Det er ikke tillatt å lagre materialer på toppen av bodene i kjeller, oppgang til nr. 32. *Heller ikke må det hensettes møbler eller annet i gangene utenfor kjellerbodene.* Små barn skal aldri være alene i boden. Bruk av brannbart lys er forbudt. Lyset skal slukkes når boden forlates.

3.4 Avfall fra bolig- og næringsseksjonene

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

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 og lignende Både Kiwi, Mega og Rema 1000 tar imot smått elektrisk utstyr.



3.5 Opprydding og bortkjøring avavfall

Boligsameiet stiller containere til rådighet i april måned (vår opprydding), samt september/oktober (høst opprydding). Tidspunktene vil bli annonsert gjennom *Vibbo* og på oppslagstavlene.

4. PARKERINGSOMRÅDET

4.1 Generelt

Parkeringsplassen skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy eller motorsykkel innenfor det oppmerkede området. Campingvogner og større kjøretøy skal ikke parkere eller kjøre inn på parkeringsområdet. Det er satt opp to høydehindre for å hindre større kjøretøyer. Parkeringsdekket tåler ikke mer enn 3 t akseltrykk.

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 kjørbær stand eller ikke påsatt lovlig kjennetegn, gyldig prøvekjenning 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.

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 *stikk til* 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 El-billadere.

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

4.6 Bom ved innkjøring.

Brikke til å åpne bommen 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 *lukket* 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 måtte dekke kostnadene. Ta kontakt med vaktmester på dagtid hvis bommen ikke fungerer. Sjekk også batteri i egen bomåpner. *Bommen kan også åpnes ved hjelp av mobiltelefon. Nummer fås av vaktmester.*

4.7 Leie av parkeringsplass og bomåpner

Bomåpnerne er innført i et felles dataregister. Alle seksjonseiere får en bomåpner gratis. Bomåpneren følger leiligheten.

Seksjonseier/leietaker som leier parkeringsplass må kjøpe bomåpner hvis vedkommende ønsker ekstra bomåpner. Utleie skjer 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 bomåpner.

Beboere med carport eller parkeringsplass kan leie denne ut til andre beboere. Styret skal informeres om framleie av parkeringsplass til andre beboere. Det er ikke tillatt å leie bort parkering til personer som ikke bor i sameiet

4.8 Sykkelparkering

Sykler parkeres kun på anviste plasser. Vis hensyn ved sykling på parkeringsområdet.

Sykkelboden i nr. 44 kan benyttes av alle beboere, men kun til oppbevaring av sykler. Sykkeltilhengere/-barnevogner til sykler er skal ikke oppbevares her. Syklene må merkes med navn og leilighetsnummer. Umerkede sykler eller andre gjenstander vil som hovedregel bli kastet i forbindelse med vår- eller høstoppyrddingen

5. MISLIGHOLD

Klager over brudd på ordensreglene 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.

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

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 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.

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:

	NCSR 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

Markiser:

Det er ikke fastsatt mal eller standard for type markiser eller mønster på markisene. Fargene skal imidlertid være grått, blått og/eller hvitt i kombinasjon.

7. PRISLISTE FOR METRO BOLIGSAMEIE PR. APRIL 2023

Eierskiftegebyr:	kr. 1 500
Leieskiftegebyr:	kr. 1 500

Vedlikehold av carport 1):	
Avgift pr. måned	kr. 230
Forsikring pr. måned	kr. 150



	kr. 380
1) Faktureres sammen med fellesutgiftene	
<i>Leie av boligsameiets ekstra parkeringsplasser pr. måned</i>	kr. 250
<i>Leie av parkeringsplass pr. måned</i>	kr. 150
<i>Kjøp av bomåpner</i>	kr. 850
<i>Nøkler til hovedinngang</i>	<i>Boligsameiet har avtale med Jensen Låseservice, Nittedalsgata 12, Lillestrøm, og med Lås1, Boecks gate 1, 1473 Lørenskog.</i>
<i>Skifte av lås i postkasse</i>	<i>Bestilles gjennom vaktmester, faktura sendes bestiller/seksjonseier.</i>
<i>NB! Alle tjenester, utstyr og ting som blir fakturert av OBOS blir tillagt et faktureringsgebyr som kommer i tillegg til den oppgitte prisen. For betaling for tjenester etc., kan seksjonseierne/beboerne i stedet bruke tjenesten "Ta betalt" som ligger på Vibbo. Man vil derved få en betalingslenke uten gebyr.</i>	
<i>Purring/purregebyr</i>	<i>Ved for sen betaling vil purring bli sendt fra boligsameiets forretningsforbindelse, OBOS, påpluset OBOS' generelle purregebyr</i>



Metro Boligsameie

Styret

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for Metro Boligsameie 2023/2024

Styresammensetning 2022/2023:

Styreleder:	Bjørn-Erik Kragstad	Ikke på valg
Styremedlem:	Anita Holsve Olsen	På valg
Styremedlem:	Erik Brenn	Ikke på valg
Styremedlem:	Kai-Haftor Olsen	På valg
Varamedlem:	Svenn Svensson	Ikke på valg


Valgkomiteens innstilling for 2023/2024:

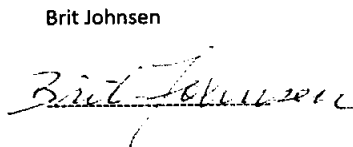
Styreleder:	Bjørn-Erik Kragstad	På valg 2024
Styremedlem:	Anita Holsve Olsen	Velges for 2 år
Styremedlem:	Erik Brenn	På valg 2024
Styremedlem:	Kai-Haftor Olsen	Velges for 2 år
Varamedlem:	Svenn Svensson	På valg 2024

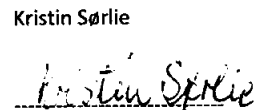
Valgkomiteens sammensetning 2022/2023:

Magnar Hellem Olsen	Ikke på valg	På valg 2024
Brith Johnsen	Velges for 1 år	
Kristin Sørli	Velges for 1 år	

Lørenskog, 15.03.2023

Magnar Hellem Olsen


Brith Johnsen


Kristin Sørli




Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 1882 Selskapsnavn: Metro Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.