

A modern living room with a grey sectional sofa, a white oval coffee table, and a grey rug. The room features a track lighting system on the ceiling, three framed artworks on the wall, and a large window with a balcony. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG

**Lys og pen leilighet med balkong
og heis. Varmtvann og fyring inkl.
IN-ordning.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851

E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 608 963,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 568 526,-
Felleskostn.: Kr 8 686,-
Selger: Kristoffer Upsahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 2297 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 803
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1104250106

Ditt nye hjem?

Velkommen til Bibliotekgata 12, en lys og fin leilighet med svært sentral beliggenhet på Lørenskog. Leiligheten har en praktisk og romslig planløsning, og har en sydvendt balkong med gode solforhold. Metro Senter er kun en heistur unna. Det er også kort vei til marka med flotte turmuligheter året rundt, samt nærhet til skoler, barnehager, buss og det en ellers trenger i hverdagen.

Kort fortalt:

- Gjennomgående 2(3)-roms leilighet med romslig planløsning
- Det er etablert ett ekstra rom i entréen
- Velholdt og god standard fra 2010
- Sydvendt balkong på 8 kvm
- Norema kjøkken
- Sentral beliggenhet
- IN-ordning
- Gunstig rente på fellesgjeld på lån i Husbanken
- A-konto fjernvarme og varmtvann inkl.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Disponibel bod.

4. etasje

BRA-i: 58 m² Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2297 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt pent opparbeidet med grøntarealer, sittebenker og beplantning.

Beliggenhet

Bibliotekgata 12 ligger midt i hjertet av Lørenskog sentrum, i samme bygg som Metro Senter. Her har du shopping, Lørenskog Hus og et godt kollektivtilbud rett utenfor dørstokken. Heis direkte ned til senteret.

Dagligvarehandelen gjøres på Metrosenteret med et rikt utvalg av butikker. Her finnes også alt fra bowling, kino, bibliotek til vinmonopol og spisesteder. I andre enden av Skårersletta ligger Triaden kjøpesenter som er et moderne kjøpesenter med fasiliteter som Tuftepark, trampolinepark etc. Strømmen Storsenter ligger 5 minutter bilkjøring unna og fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Lørenskog Hus, kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall, flere treningssentre og tennisanlegg. Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer. Nyanlagt tursti og bro rundt og over vannet. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har bl.a. 9 og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort gangavstand til Solheim barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Kjenn ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende område som Mailand Videregående skole og Lørenskog videregående skole. I tillegg har Høyskolen i Oslo og Akershus beliggenhet på Kjeller og har et bredspektret studietilbud. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Solheim barnehage og Rasta barnehage ligger også i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Lørenskog sentrum og ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Ekspressbuss mot både Oslo og Lillestrøm flere ganger i timen. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist og Brann- og lydklassifisert ytterdør. Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 11

Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja. Beskrivelse: Har vært skjeggkre i blokka tidligere. Har ikke observert noen det siste året.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse: Lefdal elektro har årlig kontroll av fellesanlegg i borettslaget.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse Borettslaget byttet bolter til alle rekkverkene på balkongene i 2019. Arbeid utført av Skanska.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja. Beskrivelse: Styret opplyste for noen år siden at noen leiligheter i borettslaget hadde skjeggkre.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

Balkong på ca. 8 m². Bruksrett til bod i 1.etg på ca. 5 m².

Standard

Entré

Entréen har parkett på gulv og hvitmalte vegger. Her er det god plass til å henge fra seg jakken og plassere skoene før du går videre inn i leiligheten. Det er plass til oppbevaringsmøbler samt god lagringsplass i bod.

Stue og kjøkken

Leiligheten har et sosialt allrom med meget god løsning. Utformingen av rommet gjør det enkelt å innrede både sofagruppe og spisebord, og kjøkkenet ligger åpent, men likevel i egen sone. Rommet har parkettgulv og slette vegger i beige som gjør det enkelt å sette sitt eget preg. Gode lysforhold med store vinduer mot balkongen.

Kjøkkenet har praktisk innredning som er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Frontene er slette og det er laminat benkeplate. Det er satt opp fliser på veggen bak kokesonen. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel oppvaskkum og stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og det er plass til kjøleskap.

Balkong

Fra stuen kan du gå videre ut til balkong på ca. 8 m². Takoverbygget gjør det til en naturlig forlengelse av innerrommet. Det er plass til å innrede sittegruppe og hyggelig beplantning, samt grill. Elektrisk markise er montert.

Baderom

Badet er flislagt og av god størrelse. Et tidløst baderom med mørke gulvfliser og hvite veggfliser, og downlightsbelysning i himlingen. Det er hel benk med underskap og nedfelt servant, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Samt veggskap. Videre har badet dusjhjørne med glassdører og vegghengt wc. Badet har varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Soverom

Det er ett soverom i leiligheten samt et innredet rom som tidligere var en del av gangen, begge med plass til seng og nattbord. Rommene er utstyrt med garderobe for oppbevaring. Store vinduer gir godt lysinnslipp og ekstra luftemuligheter.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Taklamper i stue medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass for denne andelen. Det er muligheter for leie av parkeringsplass i garasjeanlegg. Pris på leie ligger på omtrent kr. 1500,- pr mnd.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP587299

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2024 var ifølge selger 3 433 kWh og kr 5 531,- inkl nettleie. Forbruk vil variere.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 035 337

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 141 346

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kommunale avgifter, akonto fjernvarme, renter av avdrag felles IN-lån, drift og vedlikehold, vedlikeholdsfond, felles forsikring, internett m.m.

Fordelt slik

Tilleggsytelse driftsavtale 200

Avdrag IN-lån 2 393

Renter IN-lån 2 133

Akonto fjernvarme 212

Vedlikeholdsfond 149

Felleskostnader 3 599

Det betales et akonto beløp for fjernvarme per mnd. Avregning gjøres av Techem etterskuddsvis.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 686

Andel Fellesgjeld

Kr 608 963

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2025

Andel fellesformue

Kr 26 723

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Metro I Borettslag

Organisasjonsnummer

995551225

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Borettslaget består av 76 andeler. Metro I Borettslag, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 995 551 225, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 108/803. Første innflytting skjedde i 2010. Tomten er på 2 297,9 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Det er forkjøpsrett for medlemmer i BORI.

Forsikring

Metro I Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6499181. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11506068, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2025: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 14.10.2025: 44 231 122

Andel av saldo: 608 963

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 342 007

IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september.

Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 108, bruksnummer 803 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 42 i Metro I Borettslag med orgnr. 995551225

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/108/803:

18.12.2008 - Dokumentnr: 1019345 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:108 Bnr:802

01.01.2020 - Dokumentnr: 1860459 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:108 Bnr:803

01.01.2024 - Dokumentnr: 186470 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:803

14.05.2018 - Dokumentnr: 761332 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:802

Bruksrett til 56 p-plasser

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.11.2011.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse: Soverommet i/ved gangen er etablert av dagens eier og ikke formelt godkjent til dagens bruk. Det anbefales å undersøke med Lørenskog kommune hvilke tiltak, som er nødvendig for å få rommet formelt godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Annet kombinert formål, iht. reguleringsplan for Lørenskog nye sentrum ikrafttredelse 18.04.2000. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

608 963 (Andel av fellesgjeld)

3 558 963 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 568 526 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 576 426 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 579 226 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til fastpris 39 900,-. I tillegg kommer kr 50 700,- og utlegg kr 10 405,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

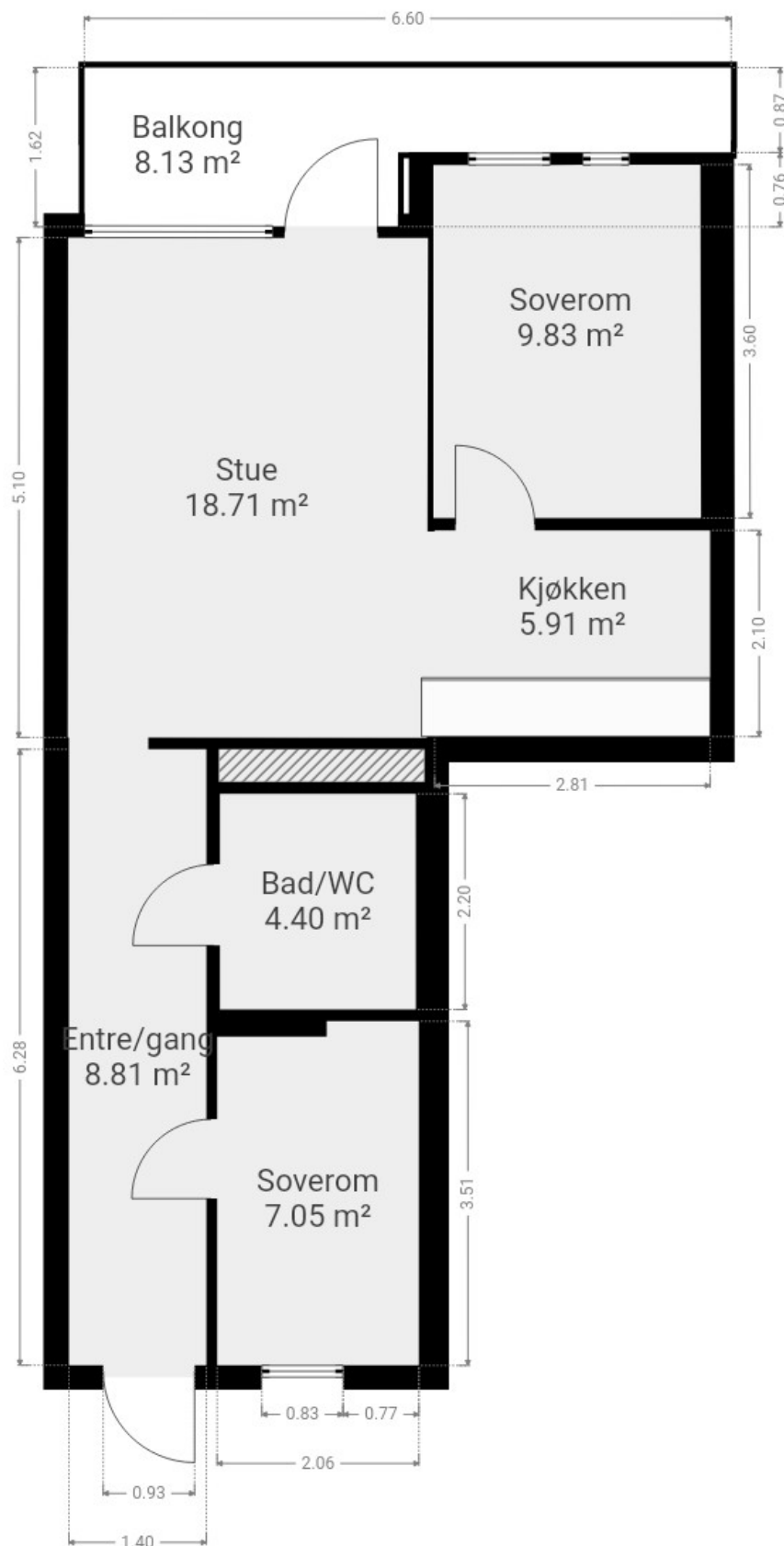
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

04.11.2025





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



















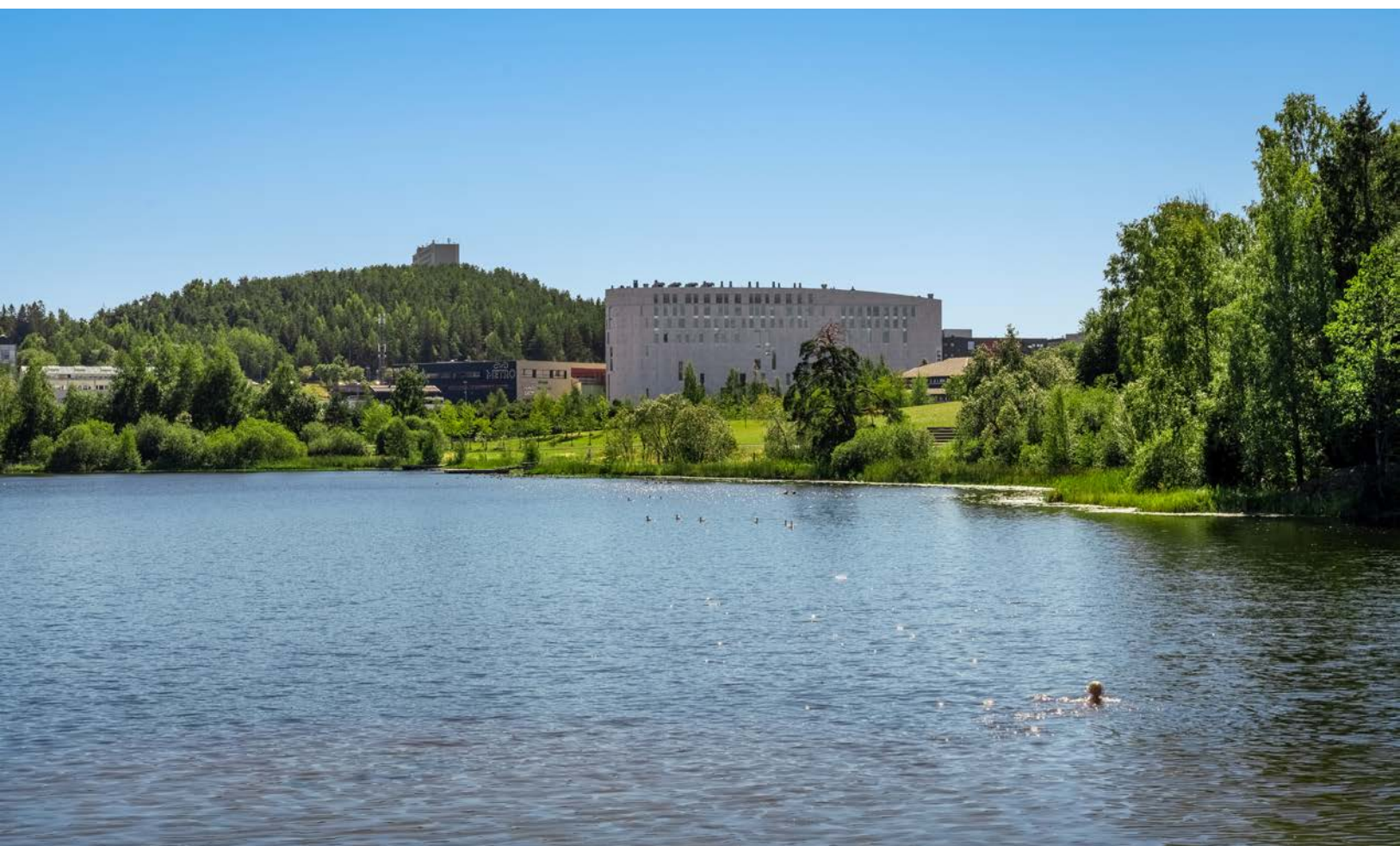












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 108, bnr. 803
 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20000-1788

Referansenummer: SH3797

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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 befarig, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2010 og er med det ca 15 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand i forhold til alder. Leiligheten har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist og Brann- og lydklassifisert ytterdør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen, kjøkkenet og soverommet ved kjøkkenet.. Det ble kontrollert i retning begge leilighetskillevegg i stuen, på soverommet og ytterveggen på stuen.

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

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater i stål.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Innmurt speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2010. Det foreligger dokumentasjon på at badet er et modulbad.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt jevnt fall fra slukets ytterpunkter og til topp slukrist. Det

er målt ca 34 mm høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres type membran. Det er registrert filt i slukets klemring som indikerer bruk av smøremembran.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet i himlingen på badet, og på tilstøtende soverom. Fordeling og stoppekraner i himlingen på badet. Inntak, vannmåler, fordeling og hovedstoppekran i skapet på soverommet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommet ved kjøkkenet, i gangen og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra bad og kjøkken.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme, med fordelerskap på nyetablert soverom. Det går 3 kurser fra skapet og jeg teller 3 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og husbrannslange.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

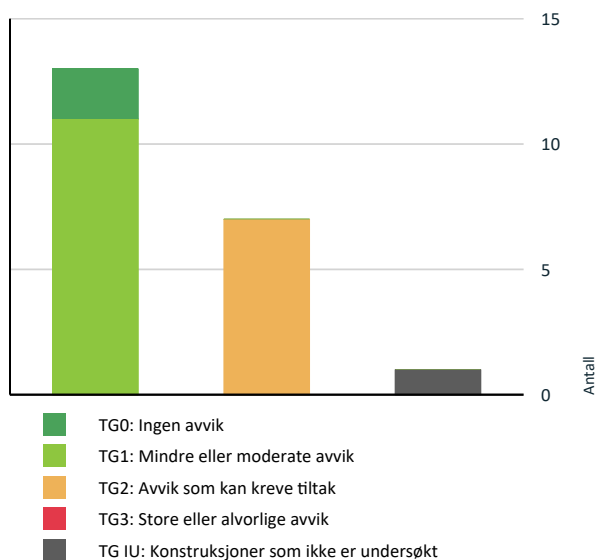
Presisering av tegninger;

Det foreligger salgs og arbeidstegninger som stemmer med dagens bruk. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Soverommet i/ved gangen er etablert av dagens eier og ikke formelt godkjent til dagens bruk. Det anbefales å undersøke med Lørenskog kommune hvilke tiltak, som er nødvendig for å få rommet formelt godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Gjelder det minste vinduet på soverommet. Dette subber noe i karmen og oppleves noe tregt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduet bør justeres for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist og Brann- og lydklassifisert ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen, kjøkkenet og soverommet ved kjøkkenet.. Det ble kontrollert i retning begge leilighetskillevegg i stuen, på soverommet og ytterveggen på stuen.

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.

Gjelder soverommet i tilknytning til kjøkkenet. Det er målt ca 12 mm nivåforskjell på 2 meter fra veggen mot stuen og til leilighetskillevegg.

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.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater i stål.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Innmurt speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2010. Det foreligger dokumentasjon på at badet er et modulbad.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekkene er synlig i flisfuger på hele badet, også utenfor dusjsonen og det er usikkert hva som forårsaker dette, men det kan være transportskader eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene er synlige i flisfuger flere steder på badet, også utenfor dusjsonen og indikerer antagelig ikke fuktighet, men kan være transportskader eller lignende. Holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt jevnt fall fra slukets ytterpunkter og til topp slukrist. Det er målt ca 34 mm høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres type membran. Det er registrert filt i slukets klemring som indikerer bruk av smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på 15 år utløser automatisk TG 2 fordi den anses å ha oppnådd/passert halvparten av forventet levetid.

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.

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.



4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



4.ETASJE > BAD/WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet, og på tilstøtende soverom. Fordeling og stoppekraner i himlingen på badet. Inntak, vannmåler, fordeling og hovedstoppekran i skapet på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommet ved kjøkkenet, i gangen og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Etablert soverom uten tilførsel av frikluft fra etablert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leiligheten har ventilasjonsanlegg med aggregat og styring sentralt. Anlegget fungerer slik at det er tilluftsventiler i enkelte rom (stuen, soverommet ved kjøkkenet og i gangen). Nyetablert soverom, har ikke slik tilførsel av friskluft og vil formelt sett ikke kunne godkjennes som et soverom på grunn av dette. Det anbefales å se på muligheter for å føre friskluftventil i gangen inn på soverommet. Bør utføres av ventilasjonsfirma.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme, med fordelerskap på nyetablert soverom. Det går 3 kurser fra skapet og jeg teller 3 radiatorer i leiligheten.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Tilstandsrapport

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 Installert da blokka ble bygd i 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Har ikke blitt gjort noe elektrisk arbeid siden jeg flyttet inn i 2014.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Det elektriske anlegget er fra 2010.

Elvia byttet strømmåler til fjernavlest strømmåler for noe år siden, ellers ingen tilleggsarbeider

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Har aldri opplevd at en sikring har løst ut de 11 årene jeg har bodd her.
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er fra byggeår, slik informasjon oppfattes. Det er ikke utført endringer eller utvidelser på anlegget i dagens eiers botid(siden 2014) Det er heller ikke gitt opplysninger om arbeider utført på anlegget av tidligere eier i perioden 2010-2014. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra 2010.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring. Det er likevel ikke vært utført kjente kontroller på anlegget siden dette var nytt, og siden anlegget er 15 år, vurderes dette som hensiktsmessig.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og husbrannslange.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Sløkkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

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

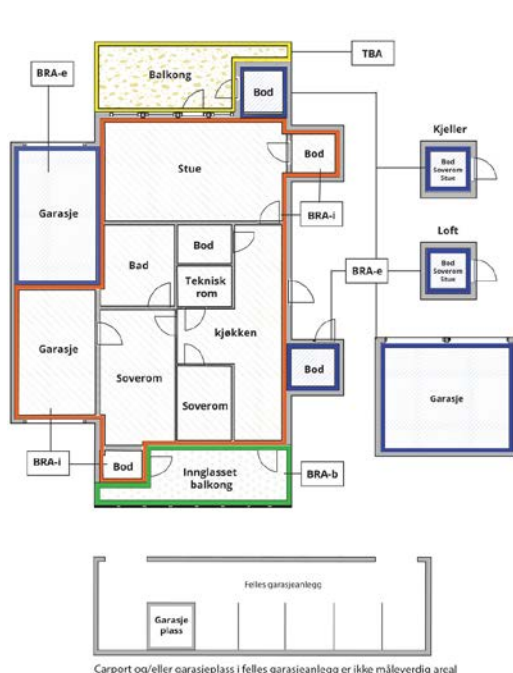
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	58			58	8
1.Etasje		5		5	
SUM	58	5			8
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

-Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Presisering av tegninger;

Det foreligger salgs og arbeidstegninger som stemmer med dagens bruk. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Soverommet i/ved gangen er etablert av dagens eier og ikke formelt godkjent til dagens bruk. Det anbefales å undersøke med Lørenskog kommune hvilke tiltak, som er nødvendig for å få rommet formelt godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Kristoffer Upsahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	803		0	2297.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bibliotekgata 2

Hjemmelshaver

Metro I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/METRO I BORETTSLAG	995551225		BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Kristoffer Upsahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
42	5 000	26 723 31.12.2024	608 963 14.10.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger rett over nyere del av Metro handlesenter på Skårer i Lørenskog kommune. Det er ca. 5 minutters kjøring fra Oslogrensa, og ca. 10 min til Lillestrøm. Bebyggelsen består i det vesentlige av blokker og forretningsbygg i varierende høyde. Det er pent opparbeidede fellesarealer i området. Metrosenteret inneholder over 100 butikker, kaféer, spisesteder, bowlinghall, frisør, apotek mm. Nye Lørenskog Hus er nærmeste nabo med kino, bibliotek, ungdomsklubb, musikk og kulturskole mm. Det er kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt til badeplass, grillplass og friluftscene ved Langvannet.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Strømsveien via Solheimveien og Bibliotekgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt med opparbeidede uteområder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
18 008 638

År
2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	14.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	25.11.2011		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	08.09.2010	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Bekreftelse modulbad	25.03.2010		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH3797>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250106	

Selger 1 navn
Kristoffer Upsahl

Gateadresse	
Bibliotekgata 12	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært skjeggkre i blokka tidligere. Har ikke observert noen det siste året.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lefdal elektro har årlig kontroll av fellesanlegg i borettslaget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget byttet bolter til alle rekkverkene på balkongene i 2019.

Arbeid utført av

Skanska

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret opplyste for noen år siden at noen leiligheter i borettslaget hadde skjevgkre.

Document reference: 1104250106

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Upsahl	d5f8bf07ffc4b58a7d7c78 913d9a4a647f40fd80	29.10.2025 11:17:18 UTC	Signer authenticated by One time code

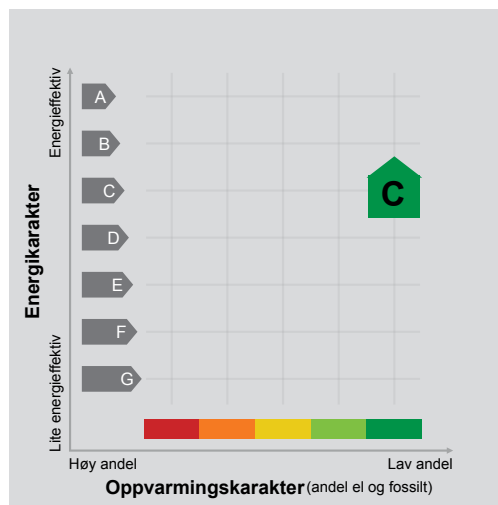
Document reference: 1104250106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Bibliotekgata 12
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	803
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22916106
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-186899
Dato	04.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Bibliotekgata 12 - Nabolaget Solheim - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Lørenskog sentrum terminalen	7 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Hanaborg stasjon	25 min
Linje L1	
1.9 km	
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	
15.8 km	
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	11 min
501 elever, 21 klasser	
0.7 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	24 min
308 elever, 15 klasser	
1.7 km	
Benterud skole (1-7 kl.)	23 min
487 elever, 22 klasser	
1.8 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	9 min
565 elever, 37 klasser	
0.6 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	22 min
310 elever, 28 klasser	
1.5 km	
Mailand videregående skole	7 min
900 elever	
0.4 km	
Lørenskog videregående skole	22 min
850 elever, 39 klasser	
1.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

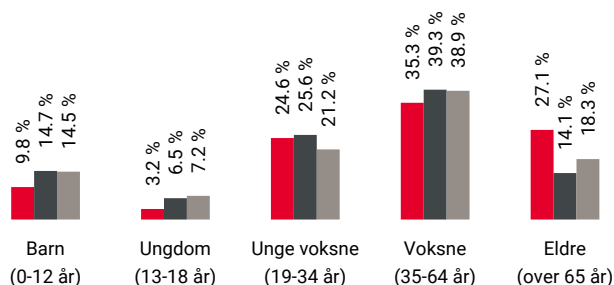
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjenn barnehage (1-5 år)	10 min
95 barn	
0.7 km	
Solheim barnehage (1-5 år)	11 min
82 barn	
0.7 km	
Rolvslrud barnehage (1-5 år)	14 min
95 barn	
1 km	

Dagligvare

Coop Mega Metro	3 min
PostNord	
0.2 km	
Rema 1000 Metro Senter	4 min
Post i butikk	
0.3 km	



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



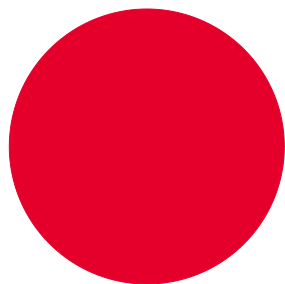
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Lørenskog ishall bordtennis	6 min	🚶
Bordtennis	0.3 km	
⚽ Kjenn skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.5 km	
🚲 SATS Metro	5 min	🚶
🚲 Condis Lørenskog	8 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Metro Senter

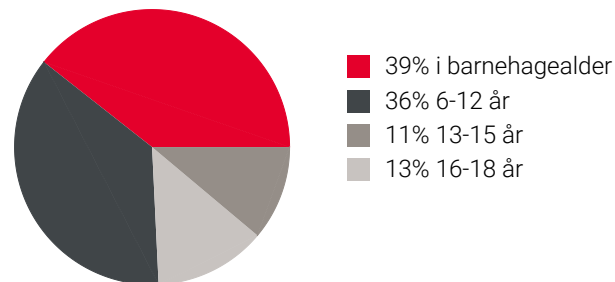
8 min 🚶



Apotek 1 Metro

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



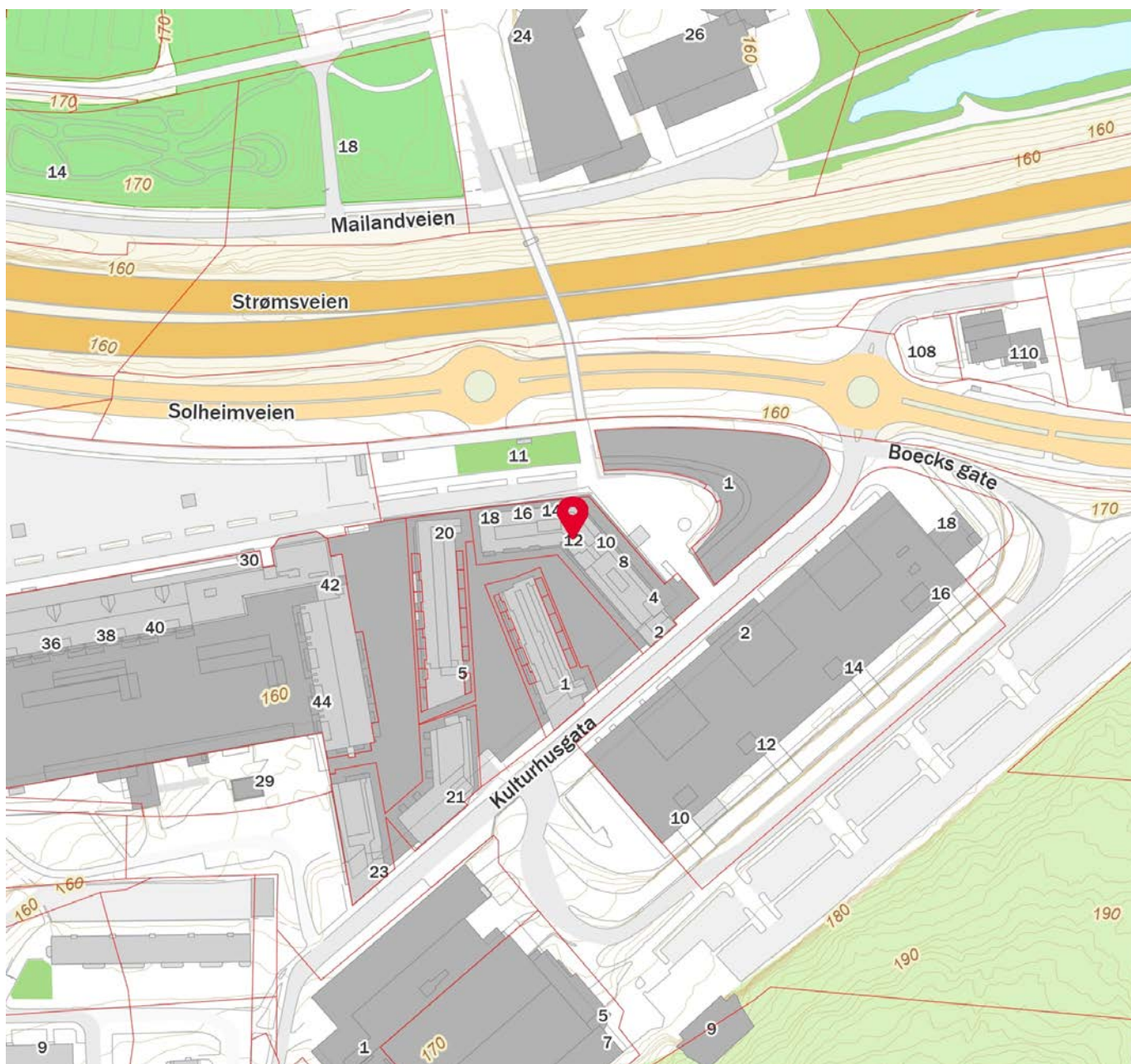
0%

62%

■ Solheim
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 1 av 2

Metro I Borettslag	V ³ r ref.:	2193/42	Fjdselsdato eier:	19.05.1987
Bibliotekgata 12	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
1473 Ld RENSKOG	Eiere:	Kristoffer Upsahl		
Organisasjonsnr: 995 551 225	Andelsnr:	42		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 730

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tilleggsytelse driftsavtale	200
	Avdrag IN-l ³ n	-1 349
	Avdrag IN-l ³ n	3 751
	Akonto fjernvarme	212
	Renter IN-l ³ n	3 385
	Vedlikeholdsfond	149
	Felleskostnader	3 599
	Renter IN-l ³ n	-1 217

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	608 963	Gjeld siste ³ rsoppg.:	629 466
Klient ajourf. l ³ n:	79 635 536,21	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	47 057 719

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11506068, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 14.10.2025: 44 231 122

Andel av saldo: 608 963

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2040)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 342 007

IN-ordning: det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15.mars og 15.september. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Anderberg

Adresse: KUNTERUDVEIEN 6 A

Postnr/-sted: 3426 GULLAUG

Telefon: Mob.: 93484830

E-post: metro1borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	629 466	Andre inntekter:	900
Annen formue:	26 723	Utgifter:	29 397		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	42	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2024G³ rds/bruksnr: 108/803

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 2 av 2

Metro I Borettslag	V ³ r ref.:	2193/42	Fjdselsdato eier:	19.05.1987
Bibliotekgata 12	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
1473 Ld RENSKOG	Eiere:	Kristoffer Upsahl		
Organisasjonsnr:	995 551 225			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2297.9

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6499181

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.04.2014	Fjrste innflytting:	16.04.2014	SSBnr:	H0406
E tasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Tilknyttet Boligbyggelaget BORI, forkjpsrettet avklares av BORI

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfjrer p³ eierskifte@boalliansen.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Vedtekter for Metro I borettslag

org nr. 995 551 225

tilknyttet BORI

Vedtatt av generalforsamlingen 30.05.2018.

Endret og vedtatt av generalforsamlingen 24.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Metro I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hoved-ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Sikkerhet

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket adferd, kan styret beslutte å innføre kamera/videoovervåking i borettslagets fellesarealer.

Over våking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

(Nytt pkt. vedtatt generalforsamlingen 18.04.2012)

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og kan ha 2 vara medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Styret skal innhente minimum 3 konkurrerende pristilbud ved kjøp av varer, tjenester, arbeide som overskrider kr. 50.000,- eks. mva. Beløpsgrensen kr. 50.000,- skal justeres årlig iht SSB`s konsumprisindeksen, dvs KPI totalindeks med basis i april 2018. Første justering av beløpsgrense blir da iht april indeks 2019.
8. Det skal ikke inngås serviceavtaler eller avtaler for kjøp av varer og tjenester for mere enn 3 år av gangen, med mindre det dokumenteres at dette er absolutt nødvendig og/eller gunstig for Metro 1 borettslag.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalfor

samlingen 9-1

Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Parkeringsplasser

11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder

(1) Borettslaget har 57 parkeringsplasser i garasjeanlegget, fordelt på 2 områder i Metrosenterets garasjeanlegg. Begge områdene er avgrenset med gjerder og bommer. Plassene er merket med nummer.

(2) Styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser. Ved eventuell flytting må også evt. montert ladeboks flyttes på borettslagets bekostning.

(3) Eventuell bruksrett til parkeringsplass følger andelen ved omsetning.

(4) Bruksrett til parkeringsplasser kan omsettes separat, internt i borettslaget. Omsetning skal godkjennes av borettslagets styre.

(5) Utleie av parkeringsplasser er tillatt til beboere i borettslaget, og skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det er saklig grunn.

(6) Bruksrett til bod følger leiligheten/andelen.

11-2 Rett til ladepunkt for elbil

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 12-1

Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget —
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Metro 1 Borettslag

Husordensreglene inneholder bestemmelser for bruken av bolig og fellesarealer, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som en misligholdelse av denne.

1. Alminnelige regler

- a. Beboerne må ikke benytte huset slik at andre sjeneres. Særlig gjelder dette i tiden 23:00-07:00. Naboer må varsles ved større fester.
- b. Borettslaverne må sørge for at det areal som tilligger leiligheten vedkommende bor i, til enhver tid er i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene. Dette gjelder også garasjene.
- c. Vis hensyn ved risting og tørking av sengetøy, klær etc.
- d. Eventuelle klager for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til angjeldende nabo. Hvis ikke dette fører frem, skal styret kontaktes.
- e. Enhver beboer plikter å varsle styret om feil eller skader på eiendommen.
- f. Dersom andelseier, leietaker eller besøkende til leiligheten forårsaker varig eller midlertidig skade på borettslagets eiendom, må dette erstattes fullt og helt. Andelseieren må utbedre skaden innen rimelig tid, maks 4. uker (nytt pkt. vedtatt 16.04.13)

2. Parkering

- a. Kjøretøy skal parkeres på anvist privat plass.
- b. Parkering for gjester er ikke tillatt på område for private plasser.

3. Dyrehold

- a. Dyrehold er tillatt, men skal rapporteres til styret for godkjenning.
- b. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

4. Lekeplasser og fellesanlegg

- a. Hver enkelt borettslaver skal bidra til å holde borettslagets fellesanlegg, grøntanlegg, veier og lekeplasser i orden.
- b. Lekeplasser og andre fellesområder skal vedlikeholdes ved dugnad.
- c. Styret fastsetter dato for vedlikehold av fellesområder. Det er hver enkelt beboers plikt å vedlikeholde fellesområdene, samt eget område.

5. Reparasjoner og vedlikehold

- a. Borettslaget dekker ikke vedlikehold som ikke er klarert med styret.

6. Søppel

- a. Søppel skal kastes på angitt område, i riktig fraksjon og med riktig størrelse. Husholdningsavfall og papir/papp kastes i de angitte søppelavsugene. Glass og annet avfall/spesialavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

7. Brann og rømming

- a. Av hensyn til brann- og rømming må inngangspartier, trapper, ganger og fellesarealer holdes fri for utstyr/gjenstander. Det er kun dørmatter foran egen inngangsdør samt “fellesmatter” innenfor ytterdør som tillates.
- b. Alle boliger skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Den enkelte andelseier/beboer pålegges å skifte batteri i røykvarslerne (nytt pkt. 16.04.13).

8. Persiener/Markiser

- a. Utvendig skal det være enhetlige løsninger med ditto fargevalg for samtlige beboere. Vi presiserer at beboerne derfor ikke må bestille eller montere egne løsninger. Innvendig solskjerming kan den enkelte beboer bestemme og montere selv.

9. Parabolantenner

- a. Parabolantenner er ikke tillatt.

10. Dørskilt og postkasseskilt (nytt pkt. 16.04.13)

- a. Andelseier pålegges ansvar for at det på inngangsdøren til leiligheten er montert skilt med navnet på den/de som bebor leiligheten.
- b. Andelseier pålegges ansvar for at postkassen har skilt med navn på den/de som bebor leiligheten.

Styret vedtar design for skiltene og inngår avtale med leverandør. Skiltene skal være ensartet i form og utførelse i hele borettslaget. Det godkjennes ikke at andre

11. Is på balkonger, svalganger og gangveier (nytt pkt. 16.04.13).

Det er ikke tillatt å bruke salt for å fjerne is på betongen i svalgangene, gangveiene og på balkongene.

12. Forbud mot motorisert avtrekksvifte

Installering av motordreven avtrekksvifte på kjøkken og/eller bad er IKKE tillatt da slike kan påvirke det balanserte ventilasjonssystemet.

13. Endring av husordensreglene

- a. Endring i husordensreglene kan kun foretas av generalforsamlingen. Forslag til endringer må være styret i hende senest 2 – to - måneder før generalforsamling.



INNKALLING 2025

Metro I Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Lørenskog hus, rom Fremtia+Snippen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Lørenskog hus, rom Fremtia+Snippen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskiftninger av lamper i fellesarealer

5.2 KPMG blir revisor

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Ekstern styreleder sitt honorar er avtalt i oppdragsavtale med borettslaget pålydende kr 134 520,- samlet for perioden. Honoraret er utbetalt månedlig, og derav allerede kostnadsført over 12 mnd.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for øvrige styremedlemmer på kr. 140 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskiftninger av lamper i fellesarealer

Saken følger som eget vedlegg i innkallingen

Forslag til vedtak: Den fremlagte skriftlige leiekontrakten har flere formelle feil som gjør at generalforsamlingen ikke vil betrakte den som juridisk bindende. Generalforsamlingen ber nåværende styreleder om å forhandle frem et forslag til avtale om å kjøpe eksisterende lamper av utleieren. Kostnaden for dette må ha sitt grunnlag i tilbudet Metro 1 Borettslag hadde mottatt fra firmaet IKT Elektro pr.22 mai 2023 på kr 441 136,- inkl.mva.

Beløpet borettslaget har betalt i leie så langt, skal trekkes fra overtakelseskostnaden. Avtalt kjøpspris skal angis inklusive mva. Frist for fremlegg av et avtaleforslag er 3 uker fra vedtaket om dette er fattet. Forslag om kostnad for overtakelse av lampene fremlegges for ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Vi viser til tidligere dialog vedrørende den inngåtte avtalen om LED-lampene. Styret har etter beste evne redegjort for det valget som ble tatt, og har – på bakgrunn av hvordan saken har utviklet seg – valgt å søke juridisk bistand for å sikre en korrekt håndtering. Styret er innstilt på å gå i dialog med leverandøren for å vurdere muligheten for å avslutte eller reforhandle avtalen, dersom det etter årets generalforsamling viser seg å være ønskelig. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at gyldigheten av en inngått avtale ikke bestemmes av et vedtak på generalforsamlingen, men av juridiske forhold. Før en eventuell prosess iverksettes, vil styret først redegjøre for vår anbefaling basert på gårdens økonomi, fremtidige vedlikeholdsbehov og også beslutningen som ble tatt i sin tid. Dette for å gi beboerne et best mulig beslutningsgrunnlag. Styret har tilgang til juridisk kompetanse, og vil sørge for at alle tiltak og vurderinger skjer i tråd med gjeldende regelverk og beste praksis.

5.2 KPMG blir revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt Borettslag. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usblsprefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG blir revisor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jeanette Busch
Styremedlem, Kristoffer Upsahl
Styremedlem, Basit Ali
Styremedlem, Dina Larsen
Varamedlem, Terje Mågerud

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Jeanette Busch er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye medlemmer til styret.

Dina Larsen og Kristoffer Upsahl er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt varamedlem til styret.

Terje Mågerud er på valg

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år
Vegard Bergmann og Siv Brink er på valg

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	2 940 384	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 858 230	3 689 332
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-194 040 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 009 495	51 067 215
Endringer i andre langsiktige poster	165 495	142 223 838
B. i retts endring disponible midler	-985 770	2 940 384
C. Disponible midler	1 954 615	2 940 384
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 216 760	6 364 365
Kortsiktig gjeld	-1 262 145	-3 423 981
C. Disponible midler	1 954 615	2 940 384

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Metro I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 612 646	8 868 369	7 686 156	8 137 016
Sum leieinntekt		7 612 646	8 868 369	7 686 156	8 137 016
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	17 104	1 719	2 496	0
Sum annen inntekt		17 104	1 719	2 496	0
Sum inntekt		7 629 750	8 870 088	7 688 652	8 137 016
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	38 307	24 816	24 816	38 707
Styrehonorar	3	271 680	176 000	182 000	274 520
Driftskostnad					
Energikostnad		126 017	318 749	807 804	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	334 373	373 047	298 596	399 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 365 967	1 006 359	1 137 696	1 460 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	90 737	0	0	150 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	4 872	17 058	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	704 672	1 091 425	1 126 896	655 000
Revisjonshonorar		16 156	9 438	8 004	17 500
Forretningsfjrrerhonorar		104 749	100 552	104 004	110 000
Andre honorar	9	22 274	1 180	19 992	10 000
Kontorkostnad		1 305	37 611	8 700	0
TV/bredb³ nd		238 329	227 088	234 996	245 000
Kontingent og gaver		30 800	31 500	33 696	33 000
Forsikring		264 479	190 722	264 996	305 000
Andre kostnader	10	18 972	33 018	19 004	26 000
Sum kostnad		3 633 688	3 638 562	4 277 200	3 881 727
Driftsresultat fñr IN		3 996 062	5 231 526	3 411 452	4 255 289
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 030 141	0	0	0
Driftsresultat etter IN		5 026 203	5 231 526	3 411 452	4 255 289
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		75 644	50 986	0	0
Rentekostnad		2 243 616	1 593 180	1 940 904	2 164 821
Netto finansposter		2 167 973	1 542 194	1 940 904	2 164 821
ñ rsresultat		2 858 230	3 689 332	1 470 548	2 090 468
Overfñrt til/fra annen egenkapital		2 858 230	3 689 332	0	0
SUM OVERFð RINGER		2 858 230	3 689 332	0	0

Balanse 2024 Metro I Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	18 008 638	18 008 638
Bygninger	4	176 031 362	176 031 362
Sum anleggsmidler		194 040 000	194 040 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		207 381	0
Kundefordringer		0	10 251
Kostnader til avregning		1 025 128	345 276
Andre kortsiktige fordringer		52 191	305 824
Forskuddsbetalte kostnader		133 332	2 000 071
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		1 798 728	3 702 943
Sum omløpsmidler		3 216 760	6 364 365
SUM EIENDELER		197 256 760	200 404 365

Balanse 2024 Metro I Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		380 000	380 000
Sum innskutt egenkapital		380 000	380 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 825 874	32 556 245
Sum opptjent egenkapital		35 825 874	32 556 245
Sum egenkapital	11	36 205 874	32 936 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	47 057 720	51 067 215
Borettsinnskudd		77 472 000	77 472 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	35 259 020	35 504 924
Sum langsiktig gjeld		159 788 740	164 044 139
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 220	0
Leverandørgjeld		339 145	2 251 839
Skyldig off. myndigheter		10 894	0
P ³ Inpne renter		0	889 375
A konto til avregning		868 730	278 267
Annen kortsiktig gjeld		22 156	4 500
Sum kortsiktig gjeld		1 262 145	3 423 981
Sum gjeld		161 050 885	167 468 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 256 760	200 404 365
Pantstillelser	13	159 788 740	164 044 139

Sted:_____

Dato:_____

Jeanette Busch
Styreleder

Basit Ali
Styremedlem

Dina Larsen
Styremedlem

Kristoffer Upsahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen i Kostnader til avregningö. Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen i A konto til avregningö. Avregning gjøres av Techem etterskuddsvis.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 125 033	2 843 841
3609 Leie parkering	55 760	60 807
3616 Leietillegg fjernvarme	0	150 000
3625 Vedlikeholdsfond	149 984	74 710
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 177 012	1 592 788
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 922 458	3 964 552
3690 Tilleggsytelse driftsavtale	182 400	181 671
Sum	7 612 646	8 868 369

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	17 104	1 719
Sum	17 104	1 719

Konto 3999 gjelder i hovedsak avregning varmeregnskap for Bibliotekgata Boligsameie som faktureres i 2025.

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	38 307	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfjrrer	0	24 816
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	271 680	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfjrrer	0	176 000
Sum	309 987	200 816

Personalkostnader omfatter Ljnnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	176 031 362	18 008 638
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	176 031 362	18 008 638
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	176 031 362	18 008 638
Anskaffelsesår :	2010	2010
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten og arealet er på 2 297,9 kvm.
Eiendommen er påført gnr. 108 og bnr. 803 og ligger i Ljrenskog kommune.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP3735934.
Borettslaget består av 76 andeler.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader/driftsavtale	61 547	59 153
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	85 064	124 496
6360 Annet renhold	3 750	0
6361 Fast renhold	142 313	189 398
6364 Matteleie	19 852	0
6391 Snytmåking/strøying/feiling	13 657	0
6392 Containerleie/sjappeledkast	8 191	0
Sum	334 373	373 047

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar vedlikehold/epost i Bonabo	47 000	0
6440 Leasing LED-lamper	43 737	0
Sum	90 737	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 941	0
6552 Driftsmateriell	2 931	17 058
Sum	4 872	17 058

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	784 312
6603 Vedlikehold elektro	162 225	0
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	16 682	11 842
6608 Vedlikehold varmeanlegg	57 142	0
6611 Vedlikehold heiser	116 262	130 773
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteomr ³ der	22 503	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	44 190	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	50 982	60 319
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	51 867
6630 Egenandel forsikring	20 000	6 000
6648 Vedlikehold dører og porter	99 963	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	114 723	46 313
Sum	704 672	1 091 425

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 274	0
6720 J uridisk honorar	0	1 180
Sum	22 274	1 180

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	7 141	2 775
7720 Generalforsamling	3 075	7 450
7770 Betalingskostnader	3 075	7 714
7771 Andre gebyrer	175	826
7772 Omkostninger inkasso	325	0
7773 Omkostninger innkreving	1 549	0
7790 Andre kostnader	3 651	14 202
7792 d redifferanse	-8	-15
7795 Korrigering felleskostnader	-11	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	65
Sum	18 972	33 018

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	380 000	0	380 000
Sum innskutt egenkapital	380 000	0	380 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	32 556 245	3 269 629	35 825 874
Sum opptjent egenkapital	32 556 245	3 269 629	35 825 874
Sum egenkapital	32 936 245	3 269 629	36 205 874

Korrigerings av tidligere ³ rs feil vedr nedkvittering av IN-innskudd fra andelseierne p³ kr -411 399 er summert inn i egenkapitalen i tillegg til ³ rest resultat.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	11506068
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2010
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig l ³ nebeløp:	116 424 000
L ³ nesaldo 01.01:	50 041 567
Avdrag i perioden:	2 983 848
L ³ nesaldo 31.12:	47 057 719
Saldo 5 ³ r frem i tid:	35 664 865
Andelssaldo 01.01:	34 787 701
Innbetalt IN i perioden:	1 501 460
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 030 141
Andelssaldo 31.12:	35 259 020
Sum pantegjeld for l ³ n:	82 316 739

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11506068	3	1 660 911	4 982 733
	1	1 423 638	1 423 638
	1	1 389 741	1 389 741
	1	1 305 001	1 305 001
	2	1 203 312	2 406 624
	2	1 169 416	2 338 832
	3	1 101 624	3 304 872
	6	1 084 676	6 508 056
	1	1 033 831	1 033 831
	1	1 023 578	1 023 578
	6	982 987	5 897 922
	14	728 767	10 202 738
	1	688 150	688 150
	1	629 466	629 466
	1	620 835	620 835
	1	600 986	600 986
	1	516 654	516 654
	1	496 270	496 270
	1	441 829	441 829
	1	430 514	430 514
	1	315 284	315 284
	1	285 051	285 051
	1	215 117	215 117

Langsiktig gjeld

Konto 2259 IN-innskudd fra andelseierne skal nedkitteres og inntektsfjres i takt med avdrag.

I 3 rene fjr 2024 er det nedkvittert kr 411 399 for lite og denne korrigeringen av tidligere 3 rs feil er summert inn i egenkapitalen. Dette p3 virker ikke likvide midler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelrsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	82 316 740
Innskuddskapital	77 472 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	159 788 740
Bokført verdi av pantsatt eiendom	194 040 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 77 557 000.

Resultat og balanse med noter for Metro I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Metro I Borettslag

Styreleder	Jeanette Busch (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Dina Larsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Kristoffer Upsahl (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Basit Ali (sign.)	09.04.2025

Til generalforsamlingen i Metro I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Metro I Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 858 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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 avvirket.

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>.

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



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

10.04.2025 15:18:14

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsmelding 2024 - Metro I Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jeanette Busch
Styremedlem, Kristoffer Upsahl
Styremedlem, Basit Ali
Styremedlem, Dina Larsen
Varamedlem, Terje Mågerud

Styret i Metro I Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Vegard Bergmann og Siv Brink har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Virksomhetens art

Metro I Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Metro I Borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 995551225

Metro I Borettslag består av 76 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er SLM Revisjon AS.

Forsikring

Metro I Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6499181. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Metro 1 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Oppfølging etter årlig brannvernkontroll utført av Norsk Brannvern (fast avtale)
- Service og vedlikehold av heiser (fast avtale)
- Service av ventilasjonsanlegg (2 ganger i året, bytter filter 1. gang i året)
- Kontroll av røykluker i trapperom (gjøres årlig)
- Vernerunde (gjøres av vaktmester)
- Egenkontroll av lekeplass (nabogården gjør dette)

Styrets arbeid

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Internett leilighet Else (via bod)

Container i perioden 13 – 15 mai

Led lamper. Innhenting av tilbud og gjennomføring.

Maling av fellesområder rundt lamper – dugnad i styret

Låskasser – mye reparasjonsarbeid av disse

Utarbeidet vedlikeholdsplan – Buildit.no

HMS portal utarbeidet

Bytte av forretningsfører – Til USBL

Løpende vedlikehold

Budsjettering

Oppfølging av beboere og klager knyttet til kommunale leiligheter

Oppfølging av vaktmester og portal for kommunikasjon.

Godkjenning og oppfølging av nye eiere/beboere

Arbeid med dialog med beboere

Vedlikehold som avventes ref GF og vedlikeholdsplan – med tanke på økonomi og planlegging

Boning av gulv, fasadevask, nye aggregat, techem (vann og varmemålere, dryppkanter/takrenner, låskasser)

Glassveranda – satt på vent grunnet tid. Muligens utfordringer knyttet til brannvern.

Oversikt over P-plasser og ladere.

Økte felleskostnader

Nytt styre

Smått og stort fra beboere

Problematikk rundt Led-lamper/inngått avtale

Speil i heis 2

Dørpumper

Hærverk problematikk i garasje

Flere forsikringssaker (knust ytterdør, vannlekkasje i en leilighet i 3 etg)

Korttidsutleie – vedtektsendring bruk av jurist Boalliasen (ref tidligere styrereferat)

Begjæring om tvangssalg prosess

Gjentakende problematikk ref skjeggkre

Samarbeid og dialog med nabogårdene og Steen & Strøm

Vannskade garasje – nytt møte med Steen & Strøm 5. mai

Periodevis problematikk med søppelsjaktene. Gjøres av styret selv som er kost besparende

Oppfølging av leverandører (matte service, renholdservice, befaringer av ventilasjon/
anlegg, brannvern, vedlikehold med mer)

Nødetat safe – vurder NES (må ha nytt system over alt først)

Brannvern – årlig kontroll

Mye dialog med Metro senter grunnet lys

Nødstrøm på dører (ref tilrettelegging hjelpemiddel sentralen)

Ventilasjonslekkasje

Stor grad av tilgjengelighet fra styremedlemmer som bor i gården

Varslingsak fra beboer knyttet til brannvern

Økonomi, fakturakontroll og dialog med forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Utskifting av lamper i fellesområdene – Sak til generalforsamlingen 28. april 2025

Bakgrunn for å fremme sak til generalforsamlingen:

All belysning i fellesområdene var - fram til 12. februar 2024 - Metro 1 Borettslags eiendom. Styret har inngått en 5-årig leieavtale, 12.02.2024, for led-belysning i alle borettslagets fellesområder. Fra da av eier et firma belysningen i våre fellesområder, og vi betaler en månedlig leie av lampene.

Til generalforsamlingen i 2023 hadde styret innhentet et tilbud på kjøp og montering av nye lamper på kr 441 000,-. Tilsvarende beløp på kr 441 000,- var lagt inn i budsjettforslaget og ble vedtatt av generalforsamlingen.

Hvorfor valgte styret en leieordning i stedet for å kjøpe og montere egne lamper?

Den leiekontrakten som styret – etter forespørsel - har sendt til andelseiere, har en kostnadsramme på kr 606 500,- pluss diverse tillegg. Leiekontrakten forutsetter en leietid på minimum 5 år.

Leiekontrakten inneholder ingen angivelse av når leieforholdet automatisk opphører og lampene betraktes som borettslagets eiendom.

Ved en eventuell oppsigelse av avtalen, må lampene demonteres og sendes tilbake til utleiefirmaet på borettslagets regning, ifølge leiekontrakten.

Deretter må borettslaget kjøpe og montere nye lamper som sine.

Alternativt kan borettslaget forlenge leieavtalen med utleiefirmaet slik kontrakten sier.

Uansett må vi leie lampene i minimum 5 år.

Kontraktens side 2 beskriver leiebetingelsene mellom utleier og leietaker, en meget ensidig kontrakt, som ivaretar kun utleiers interesser.

Se vedlegg1, leiekontrakt (totalt 6 sider, 2 sider av den originale kontrakten pluss 4 sider med forstørret tekst av leievilkårene grunnet liten skrift).

Forhistorien, behandlingen i generalforsamling 22. mai 2023.

Informasjonen til saken den gangen var slik:

«På grunn av nye EU-regler vil det i løpet av 2023 være forbudt å selge kompaktlysrør eller fluoriserendesirkelrør i Europa. Lampene vi har i fellesområder i dag bruker i tillegg mye mer strøm enn LED-pærer. Med dagens strømpriser er det derfor lurt å bytte til LED-lamper.

Styret har derfor innhentet tilbud på utskifting av lamper i fellesområdene i Plan 1 og oppover i tillegg til utvendig belysning.

Tilbudet vi har fått fra IKT Elektro for utskifting av totalt 212 stk. eksisterende lamper med LED-lamper er kr 441.136 inkl. mva. Vi venter på et oppdatert tilbud som inkluderer noen av lampene i trappene i -1 og -2 som ikke var tatt med i det opprinnelige tilbudet. Det endelige tilbudet vil derfor være noe høyere.

Gjennom konseptet «Techin» tilbyr IKT Elektro kundene gode låneavtaler, der månedskostnaden på kortsiktige lån skal være lavere enn besparelsen. Avdragene på lånet vil altså være mindre enn strømutfgifter til lyskildene vi har i dag. Denne løsningen vil derfor ikke føre til en økning av felleskostnadene,

Forslag til vedtak:

Tilbudet fra IKT Elektro AS på utskifting av lamper i fellesområdene aksepteres.

På bakgrunn av det overstående gjorde generalforsamlingen følgende vedtak:
Styret innhenter totalt 3 konkurrerende tilbud, og gis fullmakt til å inngå avtale på det mest gunstige tilbudet. Finansieringsform må tas med.»

Knyttet til dette vedtok generalforsamlingen kr 441.000 i driftsbudsjettet for 2023, i tråd med styrets forslag til budsjett.

Regnskapet for 2022 viste at borettslaget hadde kr 2 767 627,- i disponible midler pr. 31.12.2023. Borettslaget hadde altså nødvendig kapital til å gjøre den vedtatte investeringen.

Styret har beklageligvis ikke etterkommet generalforsamlingens vedtak.

Etter forespørsel fikk vi som andelseiere oversendt en inngått kontrakt på leie av nye led-lamper 5. februar 2025.

I denne leiekontrakten fremkommer det at Metro 1 Borettslag ikke lenger eier sin egen belysning i fellesområdene. Borettslaget skal leie lampene av et firma som heter Green Capital Service AS. Leietiden er på minimum 5 år.

Ifølge borettslagets vedtekter skal det ikke inngås avtaler med lenger virketid enn 3 år av gangen. Styret har handlet ut over sin fullmakt ved å inngå avtale på 5 år.

Leien for de 5 første årene er kr 165.500,- høyere enn tilbudet om kjøp og montering av lamper, som ble fremlagt for generalforsamlingen 2023 (kr 606 500,- minus kr 441 000,-). Vi oppfatter betingelsene for inngåelsen av denne leiekontrakten som fullstendig urimelig.

Kontrakten er ikke undertegnet av utleier. Borettslaget ved styret har ikke undertegnet den delen av kontrakten som omhandler leiebetingelsene. Det er vanlig at begge parter paraferer alle sidene når avtaleteksten ikke kan formuleres på en side.

Vi reiser tvil om leiekontrakten er bindende, den fyller ikke de formelle kravene til en bindende avtale, og den mangler sentrale underskrifter fra partene. Kontraktbetingelsene ivaretar ikke borettslagets interesser på noen måte. Se vilkårenes §6, §8, §13, §14, §18 i vedlegg nr. 1.

Generalforsamlingen har aldri behandlet eller blitt forelagt en sak om å leie lampene i fellesområdene av et eksternt firma.

Det kan ikke reises tvil om at generalforsamlingens vedtak forutsatte at borettslaget skulle gå til innkjøp og montering av eiet belysning i fellesområdene. Det er ikke ønskelig å ha fremmede som eiere av noe inne i borettslagets eiendom.

Det styret hadde anbefalt i saksinformasjonen, var å inngå en kortsiktig lånefinansiering. Indirekte hadde generalforsamlingen avslått dette ved å vedta et budsjett der finansieringen av lampekjøpet var dekket innenfor eget vedtatt budsjett.

Det er en vesensforskjell mellom å leie og å låne. Avdragene på et lån ender alltid opp med at lånet er nedbetalt.

I den originale leieavtalen, tilsendt fra borettslagets styre, er det fastsatt at dersom ikke leieavtalen forlenges etter 5 år, må borettslaget demontere og sende tilbake lampene til eieren, på borettslagets kostnad. Uten oppsigelse fra borettslagets side minst 6 måneder før leieavtalens utløp, vil avtalen fortsette å løpe.

Leiekontrakten inneholder ingen bestemmelse om at lampene anses som nedbetalt etter et fastsatt antall år.

Det er grunn til å tro at lampene vil ha minimum 20 års levetid. Med gjeldene leiebetingelser vil borettslaget da ha betalt 2,4 millioner kroner for lamper og leie av disse i de 20 årene.

Ved alternativet med oppsigelse etter 5 år, vil vi måtte demontere og sende lampene tilbake til eieren og selv kjøpe og montere nye. Dette vil føre til en kostnad som er mer enn dobbelt så høy som forutsatt under generalforsamlingen i 2023.

Dette er i strid med generalforsamlingens vedtak om å kjøpe egne nye lamper som forutsetningsvis maksimalt ville koste kr 441 000,-.

En gruppe andelseiere har i brev, til nåværende styreleder, påpekt urimeligheten i å leie lamper i stedet for å eie, samt de ensidige og utilstrekkelige lånevilkårene som fremkommer i lånekontrakten de fikk tilsendt.

Se vedlegg 2. Nye utgifter som må dekkes av felleskostnadene - Led belysning (2 sider)

Nåværende styreleder har skriftlig svart og gjengitt de opplysninger hun har fått om saken fra de i styret som håndterte saken før hennes tiltredelse.

Se vedlegg 3. Vedr. informasjon om økte felleskostnader (3 sider)

Flere av de forklaringer hun har videreført til oss, er det vanskelig å godta som akseptable.

Påstanden om at det hastet med å få lampene montert, er i våre øyne konstruert.

Generalforsamlingens vedtak ble gjort 22. mai 2023 og leieavtalen som styret har inngått er datert 12. februar 2024. Det er 9 måneder senere. Monteringen av lampene var ikke ferdig før ut på høsten 2024.

Det er fremlagt en beregning som angivelig skal vise hvilken økonomisk besparelse det vil være å gå over til led-lamper. Denne beregningen har ikke noe å gjøre med saken om hvilket av 3 anbud som bør velges.

Det viktigste den nåværende styreleder kunne informere om var at «lampelånet» ville opphøre etter 5 år og 1 måned. Fra da av ville lampene tilhøre Metro 1 Borettslag.

To av andelseierne har sendt svar/nytt brev til nåværende styreleder. Hovedpoenget i begge brevene er krav om å få tilsendt kopi av den leieavtalen som det opplyses gjelder nå, der frikjøpet av lampene blir dokumentert.

Se vedlegg 4 fra Marie Devold Romundgard (1 side) og vedlegg 5 fra Per H Gulbrandsen (2 sider)

Ingen av disse brevene er besvart pr. 24. mars.

26. mars er fristen for å reise sak som ønskes behandlet i generalforsamlingen 28. april.

Denne saken meldes derfor inn for behandling i borettslagets generalforsamling 28. april 2025.

Vi ber om at hele denne saksutredningen med samtlige vedlegg sendes ut som sakspapirer før møtet.

Forslag til vedtak:

Den fremlagte skriftlige leiekontrakten har flere formelle feil som gjør at generalforsamlingen ikke vil betrakte den som juridisk bindende.

Generalforsamlingen ber nåværende styreleder om å forhandle frem et forslag til avtale om å kjøpe eksisterende lamper av utleieren. Kostnaden for dette må ha sitt grunnlag i tilbudet

Metro 1 Borettslag hadde mottatt fra firmaet IKT Elektro pr. 22. mai 2023 på kr 441.136,- inkl. mva.

Beløpet borettslaget har betalt i leie så langt, skal trekkes fra overtakelseskostnaden. Avtalt kjøpspris skal angis inklusive mva.

Frist for fremlegg av et avtalesforslag er 3 uker fra vedtaket om dette er fattet.

Forslaget om kostnaden for overtakelse av lampene fremlegges for ekstraordinær generalforsamling.

Lørenskog 24.mars 2025

Marie D. Romundgard

Marie Devold Romundgard

Karin Rudsro

Karin Rudsro

Per H. Gulbrandsen

Per H Gulbrandsen

Eva K. Heegbarth

Eva Karin Heegbarth

Wenche H. Sødervall

Wenche Moen Sødervall

Trond Heggø

Trond Heggø

Anne May Pettersen

Anne May Pettersen

Tone Gilje

Tone Gilje

Jonny Hammerstad

Jonny Hammerstad

Vedlegg:

1. Kontraktens side 1 og 2 + kontraktens side 2 i forstørret utgave (4s)
2. Brev til styreleder fra 9 andelseiere (2s)
3. Svarbrev fra styreleder (3s + vedlegg)
4. Brev m/kommentarer til styreleders svarbrev fra andelseier Marie Devold Romundgard (1s)
5. Brev m/kommentarer til styreleders svarbrev fra andelseier Per H. Gulbrandsen (2s)

Kundenr (fylles ut av SFS)
6172630Kontraktsnr.
A10290352

Det er idag inngått følgende leieavtale mellom Siemens Financial Services, Østre Aker vei 88, 0596 OSLO (Org nr.: 981 902 122) som Utleier og Leietaker i henhold til opplysningene nedenfor. For leieavtalen gjelder i tillegg generelle avtalevilkår SFS NO 2018:1 L.

1. Leietaker: Metro I Borettslag C/O Boalliansen Forvaltning AS Nedre Storgate 42 NO-3015 Drammen Norge		2. Leverandør: Green Capital Service AS Mostuveien 19 NO-3226 Sandefjord Norge	
Telefonnr: 45370271	Personnr./Organisasjonsnr.: 995551225	Telefonnr: 000000000	Organisasjonsnr: 921125747
Referanse:	Faks/e-post:	Seiger: Magne Vedvik	Faks/e-post: leasing@greenledservice.no
Fakturaadresse (dersom annet sted enn ovenfor)			

3. LEIEOBJEKT

Antall/Utstyrsbeskrivelse, merke, modell, årsmodell, produksjonsnummer, reg.nummer osv:
1 Led belysning

Utstyrets adresse (dersom annet sted enn fakturaadresse):

4. LEIEPERIODE, TERMINFORFALL OG LEIEBELØP

Leien forfaller forskuddsvis. Alle beløp tillegges merverdavgift. Etablerings, termingebyr og forsikring påløper. Se nærmere generelle leievilkår §§ 6 og 13.

Leiebeløp pr. mnd. NOK: 8 087	Betalingsperiode: Kvartalsvis	Antall måneder: 60	485 220
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------	---------

25% + 121 305
60 6525

5. EVT. SPESIELLE VILKÅR

Avtalen omfatter i tillegg til leieavtalen med vedlagte leievilkår, følgende vedlegg:
Overholdelse av reglene for eksportkontroll.

Avtalens vilkår er lest og vedtatt slik de fremkommer ovenfor og i generelle avtalevilkår SFS NO 2018:1 L. Utstyret er ikke overlevert Leietaker før Avtalen er signert. Avtalen er bindende for Leietaker når den er signert, men Utleier er uforpliktet til avtalen om Leietaker ikke godkjennes som kredittkunde hos Utleier.

LEIETAKER SIGNATUR (fylles ut av kunde)

Den som signerer bekrefter å ha fullmakt til å binde firmaet. Hvis ikke, er vedkommende personlig ansvarlig for forpliktelsene iht avtalen.

Sted og dato:	Sted og dato:
Signatur Leietaker <i>Upstad, Kristoffer</i> (Signatur registrert for Østfold, 1. februar 2018)	
For Metro I Borettslag Signatur blokkbokstaver: Stilling: Styreleder	

UTLEIER SIGNATUR

Sted og dato:



§ 1. Anvendelsesområde.

Denne leieavtale ("Leieavtalen") består av avtalens forsiden ("Forsiden"), betingelsene inntatt i §§ 1 til 20 nedenfor, og vedlagte leverings- og betalingsgodkjennelse ("Leveringsgodkjennelsen").

§ 2. Eiendomsrett.

Ustyret (definert under Forsidens punkt 3), herunder deler som sammenføres eller erstatter deler av Ustyret, er Utleiers eiendom. Utleier har rett til å få dette tinglyst eller på annen måte offentlig registrert. Utleier kan også merke Ustyret på en måte som angir eiendomsforholdet. Leietaker kan ikke selge, pantsette, fremleie eller på annen måte disponere rettslig over Ustyret uten samtykke fra Utleier. Ustyret må ikke bearbeides, sammenføres eller sammenblandes med egen eller annens eiendom eller forøvrig anbringes på en måte, f.eks. sammen med tilsvarende gjenstander beregnet for salg, som gjør at Utleiers eiendomsrett kan gå tapt. Utleier eller den Utleier måtte utpeke, har rett til å inspisere Ustyret der den befinner seg. Ustyret må ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier bringes utenlands.

§ 3. Bruksrett.

Leietaker har bruksrett til Ustyret i leieperioden. Leietaker har ikke - mot eller uten vedtag - rett til å bli eier av Ustyret ved leieperiodens utløp eller forøvrig i kontraktsperioden. Bruksretten kan ikke overdras. Typebetegnelser, fabrikasjonsnumre, merking i henhold til § 2, o.l. som tjener til identifikasjon av Ustyret, må ikke fjernes.

§ 4. Leieavtalens varighet og oppsigelse.

Leieavtalen løper for en Minimumsperiode som angitt Forsiden punkt 4 ("Minimumsperioden"), samt perioden fra levering og frem til første månedsskifte, men skjer levering dag 16 eller senere i kalendermåneden skal leieperioden begynne den første dagen i den andre kalendermåneden etter levering. Med mindre annet er angitt nedenfor, så er Leieavtalen uoppsigelig for begge parter i denne perioden. Leieavtalen forlenges automatisk videre ved Minimumsperiodens utløp med 12 måneder av gangen ("Forlengelsesperioden"). Om Leietaker ønsker å si opp Leieavtalen etter utløp av Minimumsperioden, eller om avtaleperioden er forlenget etter utløp av Minimumsperioden, skal Leietaker skriftlig si opp Leieavtalen senest 6 måneder før Minimums-/Forlengelses-periodens utløp. Ved oppsigelse foretas oppgjør som bestemt i § 15. Gjenstanden leveres tilbake som bestemt i § 16, og med mindre annet skriftlig avtales mellom partene, løper Leieavtalen frem til det tidspunkt utstyret er returlært Utleieren, eller den Utleieren angir i henhold til § 16.

§ 5. Levering.

Ved levering av Ustyret skal Leietaker umiddelbart foreta nøye undersøkelse av dette for å avdekke eventuelle feil og mangler. Med mindre Leietaker straks reklamerer på eventuelle feil eller mangler, anses Leietaker for å ha funnet utstyret i kontraktsmessig stand, levert til kontraktsmessig tid, samt at det kan tas i bruk, hvorefter Utleier kan velge å la Leieavtalen begynne å løpe. Feil, mangler eller andre innsigelser som ikke er anmerket i denne forbindelse kan ikke senere danne grunnlag for misligholdsbeføyelser fra Leietakers side. Leietaker aksepterer at den personen som faktisk mottar eller avhenter Ustyret er berettiget til å signere på leveringsgodkjennelsen på Leietakers vegne, selv om vedkommende ikke fremkommer på Leietakers firmaattest, eventuelt har en underordnet stilling m.v. Leietaker skal følge opp leverandørens garanti- og serviceforpliktelser og må foreta de handlinger som er nødvendig for å opprettholde disse. Unnlater Leietaker å hente eller motta Ustyret, har Utleier krav på erstatning for de tap dette måtte medføre.

§ 6. Betalingsbetingelser, leiebeløp og avgifter.

Leiebeløp og andre betalingsforpliktelser etter avtalen forfaller til betaling forskuddsvis og ellers som angitt på forsiden. Leie for perioden fra levering til første månedsskifte faktureres samlet og forskuddsvis, beregnet pr. kalenderdag med basis i avtalt leie. Dette gjelder selv om levering finner sted før starttidspunktet som angitt på forsiden. Eventuell forskuddsleie betales forskuddsvis ved levering og denne refunderes ikke, heller ikke delvis ved avtalens eventuelle oppsigelse. Levering, installering, transport m.v. av utstyret skjer for Leietakers regning og risiko. Med mindre annet er avtalt så er Leietaker ansvarlig for riktig betaling av alle sideutgifter ved leieforholdet i tillegg til den avtalte leie, bl.a. forsikringspremier, vedlikeholds- og serviceutgifter, alle offentlige krav, samt utgifter ved avtalens opphør, oppsigelse m.v. Utlegg som er tilknyttet Ustyret og betalt av Utleier og ikke dekkes av leien, betales ved påkrav. Forsinkelse av levering, feil eller mangler ved Ustyret og som ikke beror på Utleiers forhold, fritar ikke for plikt til å betale leien. Ved eventuell forsinket betaling av skyldige beløp skal Leietaker svare forsinkelsesrente med p.t. 24% pr. år, pluss enhver kostnad Utleier måtte pådra seg som følge av misligholdet. Ved forsinkelse over en måned, beregnes rentesrente.

§ 7. Skatter og avgifter.

Beregningsgrunnlaget for leien bygger på bestemte forutsetninger om den skatte- og avgiftsmessige behandling av Ustyret ved anskaffelse, bruk og disponering ved leieperiodens slutt. Leietaker er innforstått med at Utleier kan kreve kompensasjon i den avtalte leie eller et sluttoppgjør ved leieperiodens slutt dersom disse forutsetninger endrer seg.

§ 8. Regulering av leien og andre rentesatser.

Utleier kan endre leien med umiddelbar virkning, bl.a. ved endringer i det alminnelige rentenivå, og valutativå. Leien kan også endres ved vesentlig endret bruk eller slitasje av Ustyret. Leien kan også endres dersom det skjer endringer i skatter og avgifter eller andre forhold som måtte bli pålagt av myndighetene med virkning for denne kontrakt.

Om Utleier i henhold til overenskomst med Leietaker avtaler betaling til Leverandør:

a) innen full leveranse har skjedd, eller

b) innen avtaletidens begynnelse, skal Leietaker betale interimsrenter motsvarende, om ikke annet er skriftlig avtalt, gjeldene kontrakts rente. Interimsrenter skal belastes fra og med Utleiers betalingsdato til dato for oppstart av kontrakt.

Dersom, i henhold til a) ovenfor, er foretatt forskuddsbetaling, og godkjent leveranse ikke har skjedd innen tre måneder fra avtalt leveringstidspunkt av objektet, skal Leietaker på forespørsel fra Utleier utstede et beløp motsvarende forskuddet mot at Leietaker overtar samtlige av Utleiers rettigheter og forpliktelser ovenfor Leverandør. Dermed opphører denne avtalen, hvorav samtlige av Utleiers rettigheter ovenfor Leverandør overføres til Leietaker.

Bruk og vedlikehold av Utstyret.

Ustyret kan kun benyttes til normal drift med mindre skriftlig særavtale er truffet. Leietaker er ansvarlig for at offentlige og private forskrifter og tillatelser som gjelder for bruk av Ustyret, er innhentet og overholdes. Leietaker forplikter seg til å iverksette nødvendige rettigheter, lisenser m.v. for bruk av den programvare (software) som leveres sammen med Ustyret. Leietaker skal utvise vanlig forsiktighet, vedlikeholde Ustyret og ellers følge de anvisninger som måtte være utarbeidet for bruk av Ustyret eller for opprettholdelse av forsikringsdekningen. Leietaker skal videre sørge for at Ustyret holdes forsvarlig vedlikeholdt. Han skal tegne service-/vedlikeholdskontrakt som er vanlig for denne type utstyr. Utleier er ikke part i slike avtaler. Leietaker er som bruker ansvarlig for og må dekke alle utgifter forbundet med bruk og vedlikehold av Ustyret. Det kan også være særskilt at Utleier skal formidle leveranser av tjenester knyttet til bruk og vedlikehold av Ustyret.

10. Feil og mangler ved Ustyret.

Ustyret er innkjøpt av Utleier etter Leietakers ønske, behov, spesifikasjoner, samt Leietakers valg av leverandør av utstyret. Utleier skal derfor ikke økonomisk belastes eventuelle forsinkelser, feil eller mangler m.v. ved Ustyret, dens egnethet eller Leietakers behov. Leverandørens eller andres forpliktelser etter serviceavtale eller garantier. Utleiers ansvar for tap eller skade på Ustyret må lide som følge av forsinket levering, faktiske eller rettslige mangler ved Ustyret, eller annet mislighold av leverandørens side er begrenset til det beløp Utleieren i følge sin kjøpsavtale med leverandøren kan kreve og faktisk utbetalt av Leverandøren. Likeledes kan Leietaker bare heve Leieavtalen i den utstrekning Utleieren har rett til og faktisk får gjennomført heving ovenfor Leverandøren. Eventuelle reklamasjoner må rettes til Utleier, som vil videreformidle reklamasjonene til Leverandøren. Alle utgifter til juridisk bistand og teknisk bistand vedrørende en eventuell prosess mot leverandøren bæres av Leietaker. Alle utbetalinger fra Leverandør i form av prisavslag og/eller erstatning for verdiforringelse av Ustyret, tilkommer Utleier som avregner dette i leien etter at beløpet er mottatt. Godtgjørelse eller reduksjon utover dette kan Leietaker ikke kreve. Heves kjøpsavtalen mellom Utleier og Leverandør, tilfaller restitutionsoppgjøret Utleier og Leieavtalen gjøres opp som bestemt i § 15.

11. Tap og Skade.

Leietaker er ansvarlig for tap av eller skade på Ustyret fra leveringstidspunktet (jf. Leveringsgodkjennelsen) og frem til Ustyret er kvittert mottatt av Utleier i henhold til § 16. Som skade regnes også unormal slitasje. Leietakeren skal umiddelbart underrette Utleieren om tap eller skader. Tap og skader som forhindrer Leietaker i å benytte utstyret som forutsatt, fritar ikke for betaling av leie. Utleier påtar seg intet ansvar for driftstap, tap av fortjeneste e.l. i denne forbindelse. Hvis Utleier finner at Ustyret kan repareres, skal Leietaker straks sørge for å utbedre skaden. Beløp som Utleier har mottatt fra forsikringsselskap eller andre til dekning av slike skader, vil Utleier overføre til Leietaker eller utbetale direkte til den som har reparert skaden. Hvis Utleier finner at Ustyret ikke kan repareres, eller hvis Ustyret er gått tapt ved brann eller på annen måte, faller Leieavtalen bort. Leietaker skal da innen 30 dager foreta oppgjør etter § 15.

§ 12. Skade på tredjemann.

Leietaker har ansvar for enhver skade forårsaket av Ustyret så lenge de er i Leietakers varetekt. Rettes det krav mot Utleier for slik skade, eller for brudd på offentlige og private forskrifter og tillatelser, plikter Leietaker å holde Utleier skadesløs. Ved skade overfor tredjemann skal Leietaker straks skriftlig varsle Utleier og medvirke til sakens opplysning.

§ 13. Forsikringer.

Utleier tegner de forsikringer for Leieobjektet som Utleier finner nødvendig. Dersom ikke annet er skriftlig avtalt, faktureres Leietaker for forsikringspremien, som separat tillegg til leiebeløpet, i samsvar med de betingelser som Utleier til en hver tid benytter. Utleier kan i tillegg kreve at Leietaker tegner avbruddsforsikring. For leieobjekter som ikke faller inn under omfanget av Utleiers forsikringsordning, for eksempel motorvogn og biltilhenger, eller der Leietaker ønsker å benytte egen forsikringsløsning etter avtale med Utleier, skal Leietaker tegne forsikring med full dekning og til fordel for Utleier slik at forsikringen også omfatter Utleiers interesse. Leietaker skal i så tilfelle besørge at valgt forsikringsselskap sender forsikringsattest til Utleier der det fremkommer at det er notert at Utleier er Eier av utstyret, at Utleier er begunstiget og at skadeoppgjør foretas direkte med Utleier. Dersom dette ikke blir gjort, kan Utleier tegne nødvendig forsikring og debitere Leietaker for premien. Ved skade skal egenandel bæres av Leietaker. Tilkommer det Leietaker erstatning fra forsikringsselskap eller andre til dekning av skader som er påført eller forårsaket av Ustyret, er erstatningen tiltransportert Utleier i den grad det foreligger udekkede krav etter Leieavtalen.

§ 14. Førtidig forfall.

Utleier kan før ordinært forfallstidspunkt og med øyeblikkelig virkning heve Leieavtalen, bringe gjelden til forfall og hente utleide gjenstander der disse befinner seg, dersom:

1. Leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Leieavtalen eller andre avtaler Leietaker har med andre selskaper i Siemens – konsernet.
2. Leietaker som innehaver av enkeltmannsforetak avgår ved døden.
3. Leietaker innstiller betalingene, søker gjeldsforhandling, går konkurs etter konkurslovens regler eller settes under tvangsforfølgning, eller Leietakers formuesforhold svekkes i vesentlig grad.

- Leietaker eller andre får inndratt eller ikke fornyet konsesjoner/tillatelser som er nødvendig for lovlig drift av virksomheten.
- Leietaker misligholder vedlikeholdsavtale med leverandør eller forøvrig misbruker sin råderett over Utstyret.
6. Det forøvrig inntreffer vesentlige endringer av eier-, drifts- eller personellmessig karakter hos Leietaker som har betydning for leieforholdet.
7. Leietaker har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om spørsmål som har hatt betydning for innvilgelse av Leieavtalen.
8. Det ut fra Leietakers handlemåte eller alvorlig evikt i Leietakers betalingsøve er klart at Leietakers betalingsforpliktelser vil bli vesentlig misligholdt.
9. Eventuell sikkerhet som er stilt for Leietakers forpliktelser overfor Utleier vesentlig reduseres i verdi.
- Betalingsforsinkelse på en måned eller mer, anses i alle tilfelle som vesentlig mislighold.

§ 16. Oppgjør ved heving og oppsigelse.

Hvis Leieavtalen heves av Utleier eller sies opp av Leietaker, eller Leieavtalen faller bort av andre grunner, er Leietaker forpliktet til å betale til Utleier:

1. Alle forfalte ubetalte leietermener.
 2. Alle ikke-forfalte leietermener for den gjenstående del av Minimumsperioden eller Forlengelsesperioden.
 3. Erstatning for ytterligere tap Utleier måtte lide som følge av at Leieavtalen avbrytes før Minimumsperiodens eller Forlengelsesperiodens utløp.
 4. Utleigg, forsinkelsesrenter og erstatning/refusjon som tilkommer Utleier etter denne Leieavtales bestemmelser.
- Utleiers krav i h.t. 2) og 3) i denne § 15 blir å redusere med det nettobeløp Utleier oppnår ved salg av Utstyret, ved utbetaling av forsikring eller ved restitusjon av kjøpesum. Velger Utleier å leie ut Utstyret på ny, skal kravet reduseres med netto leieberegningss grunnlag etter den nye leieavtalen med fradrag for etableringsgebyr og omkostninger. Oversliger nettobeløpet Utleiers krav, har Leietaker ikke krav på det overskytende beløp. Lar Utstyret seg ikke selge eller utleie innen en måned etter hevings- eller oppsigelsestidspunktet, kan Utleier kreve at oppgjør finner sted etter Utsyrets antatte salgsværdi. Hvis partene ikke blir enige om denne verdi, blir den å fastsette av en uavhengig takstmann, oppnevnt av Utleier. Avgjørelsen om ny utleie eller salg skal finne sted, og de nærmere vilkår for utleien eller salget, avgjøres av Utleier alene. Dersom Leietaker ikke leverer tilbake Utstyret i henhold til § 16, bortfaller Leietakers rett til fratrekk for Utleiers salgs- eller leieinntekter etter denne § 15.

§ 16. Tilbakelevering.

Ved leieperiodens utløp eller opphør av Leieavtalen, skal Utstyret returneres til Utleier eller den Utleier utpeker. Leietaker betaler alle omkostninger i den forbindelse. Minst 5 dager før forutsatt tilbakelevering skal Leietaker ta kontakt med Utleier for å avtale de nærmere praktiske forhold omkring tilbakeleveringen. Tilbakelevering skal skje senest 5 arbeidsdager etter avtaleperiodens utløp. Overholdes ikke fristen påløper erstatning lik 1/30 månedsløst pr. dag fra første dag. Ved tilbakelevering skal utstyret være forsvarlig pakket ned, sammen med tilhørende dokumenter, blant annet brukerhåndbøker, samt eventuelt ekstrautstyr og tilbehør. Leietaker har rett på å få kvittering fra Utleier på at Utstyret er tilbakelevert i henhold til denne § 16, men Leietaker har ansvar for å be om å få utstedt slik kvittering.

§ 17. Verneting. Utlevering uten søksmål.

Alle uoverensstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne Leieavtale skal avgjøres etter norsk rett. Leietaker vedtar Oslo tingrett som verneting. Blir leien eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen 2 uker etter skriftlig varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, med samtidig underretning om at utlevering vil bli begjært dersom betaling ikke finner sted, kan utlevering av Utstyret finne sted uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 2 ledd bokstav a. Dersom Leietaker ved leietidens utløp ikke frivillig tilbakeleverer Utstyret, vedtas utlevering uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 2 ledd bokstav b. Etter at tvangsfullbyrdsing er begjært, kan motregning bare erklæres dersom motkravet er erkjent eller det foreligger tvangsgrunnlag for motkravet overfor saksøkeren, og betingelsene for motregning er til stede. Leietaker plikter å betale alle omkostninger forbundet med utlevering uten søksmål.

§ 18. Overdragelse.

Utleier har rett til å overdra sine rettigheter etter denne kontrakt til bank eller annet finansieringsselskap.

§ 19. Annet.

Eventuelle endringer i Leieavtalen vil bli tilføyet dette kontraktseksemplar og undertegnet av begge parter. Utleier har rett til å påføre ytterligere utstyrsspesifikasjon på avtalens forside etter at leietaker har signert avtalen, eventuelt ved henvisning til aktuell(e) faktura(er) fra Leverandør når den / de foreligger. Angitte vilkår i eventuelt bindende og akseptert tilbudsbrav fra Utleier som ligger til grunn for Leieavtalen går foran generelle vilkår i Leieavtalen ved eventuell motstrid. Tilbud, tilsagn, m.v. fra Leverandør, eller avtaler mellom Leietaker og Leverandør, forplikter ikke Utleier med mindre Utleier skriftlig har godkjent eventuelle avtaler eller tilsvarende. Leietaker aksepterer at kundeopplysninger om ham tilknyttet Leieavtalen kan utveksles mellom Utleier og Leverandør, den som til enhver tid utfører service / vedlikehold på Utstyret, samt innad i Siemens konsernet. Utleier skal på et hvert tidspunkt kunne kreve at Leietaker oversender Utleier kopi av Leietakers senest godkjente regnskap, herunder ureviderte kvartalsregnskaper. Leietaker plikter å oversende slike dokumenter innen 14 dager etter at Utleier har sendt krav om dette. Utleier skal ikke være forpliktet til å oppfylle sine forpliktelser etter kontrakten hvis slik oppfyllelse blir forhindret av nasjonale eller internasjonale handels- eller tollrestriksjoner, eventuelle handelsforbud eller andre restriksjoner.

§ 20. Informasjon om behandling av personopplysninger

Personlige opplysninger som Leietaker gir i forbindelse med signering av denne avtalen, eller som på annen måte registreres i denne forbindelse, håndteres av Utleier i samsvar med Utleiers retningslinjer for håndtering av personopplysninger. For detaljerte opplysninger om håndtering av personlige opplysninger, besøk <https://new.siemens.com/global/en/general/privacy-notice.html>, kontakt Utleier på dataprotection@siemens.com eller send brev til Siemens Financial Services, Attn: Nordic Data Privacy, Boks 3094, 169 03 Solna. Personopplysningene kan suppleres ved å skaffe data fra private og offentlige registre, for eksempel for å oppdatere Leietakerens registrerte adresse.

LEIETAKER SIGNATUR (fylles ut av kunde)

Sted og dato:

Signatur leietaker og stempel:

Signatur blokkbokstaver:

Stilling:

Personnummer:

Til styreleder Jeanette Busch
Metro 1 Borettslag

Lørenskog 12.02.25

Nye utgifter som må dekkes av felleskostnadene – Led belysning

Etter forespørsel har vi – andelseiere i M1B - fått tilgang til en skriftlig leieavtale for minimum 5 år, som borettslagets styre har akseptert.

Har styret hatt tilstrekkelig kjennskap og forståelse for konsekvensene av denne avtalen? I beste fall vil denne leieavtalen påføre borettslaget en kostnad på minimum kr 600 000 i første omgang. Dette gjelder etableringen av Led-belysning i fellesarealene våre.

Som det kommer frem av kontraktbetingelsene, med små skrift, har borettslaget akseptert at firmaet Green Capital Service AS, er eiere av anlegget som består av ca. 240 Led-lyslamper inne i borettslagets eiendom.

Dersom borettslaget fortsatt ønsker å bruke disse Led-lampene etter avtalens minimumslengde på 5 år, kan vi fortsatt få leie dem. Leien er i dag kr 10.100 pr måned inkl. moms.

I motsatt fall må borettslaget bekoste nedmontering og tilbakefrakt til utleiefirmaet.

Med en levetid på 20 år for lampene, vil vår leie av lampene, med dagens leiepris, koste borettslaget minimum kr 2 400 000. I tillegg kommer selvfølgelig kostnadene til drift og vedlikehold. Vi finner dette uakseptabelt.

Det er flere ting knyttet til denne leieavtalen som fremstår ganske uforståelig at borettslagets styre har gått inn i:

1. Det er inngått en leieavtale på 5 år. Borettslagets vedtekter sier at laget ikke kan inngå avtaler med lenger varighet enn 3 år, uten at generalforsamlingen bestemmer noe annet. Se borettslagets vedtekter §8-3 punkt 8.
2. Avtalen er signert 12.02.2024 av 1 person, Kristoffer Upsahl, borettslagets daværende styreleder. Borettslagets vedtekter, §8-4 forutsetter at *«to styremedlemmer representerer laget utad og tegner dets navn»*.
3. Generalforsamlingen gjorde følgende vedtak om skifte av lamper i møtet 22.05.2023: *«Styret innhenter totalt 3 konkurrerende tilbud, og gis fullmakt til å inngå avtale på det mest gunstige tilbudet. Finansieringsform må tas med»*. Vi har ikke lyktes med å få informasjon fra styret om hvilke andre firmaer som har gitt et tilbud, slik vedtaket forutsetter.

Som det kommer frem av saksintroduksjonen for generalforsamlingen, dreier saken seg om å skifte ut de lampene som er borettslagets eiendom i fellesarealene med led-lamper. Det står bl.a.:

«Tilbudet vi har fått fra IKT Elektro for utskifting av totalt 212 stk. eksisterende lamper med LED-lamper er kr 441 136 inkl. mva.»

Generalforsamlingen har aldri forholdt seg til spørsmålet om å gå fra et selveid belsningsanlegg til et leid anlegg.

4. Det er sider ved selve utformingen av leiekontrakten som bør kontrolleres på hvorvidt den gir seg ut for noe annet enn det den faktisk er. SIEMENS sin logo er brukt med store bokstaver i headingen av leiekontrakten. Som leietaker er borettslaget og som utleier og leverandør er Green Capital Service AS.
Det oppfattes som spesielt at en inngått avtale mellom to parter har en heading med logoen til en tredjepart som er et seriøst velkjent firma.
5. Under monteringen av anlegget har vi fått opplyst at anlegget monteres etter avtale med et firma som heter: 3 Elektro. Hvem har et ansvarsforhold til dette firmaet?
6. Hvilket ansvar har borettslagets forretningsfører og lagets revisjonsfirma for å kontrollere at borettslaget drives etter lover og vedtekter som er vedtatt av generalforsamlingen?

Vi mener det er behov for avklaring i flere forhold knyttet til denne saken. Leiekontrakten bør annulleres, vi bør betale for de lampene som er montert slik at belsningsanlegget fortsatt eies og driftes av borettslaget.

Vi ønsker at denne saken finner sin løsning før den eventuelt vil komme opp på kommende generalforsamling. Vi ønsker ikke unødvendig splittelse og støy.

Vi reiser spørsmålet om behov for bistand av forretningsadvokat til de forhandlinger som evt. må gjøres i denne saken.

Andelseiere :

Marie Devold Romundsgård

Karin Rudsno

Pers Olsen

Eva Karin Heggbarth

Tord Heggbarth

Anne May Pettersen

Jone G. Kilde

Fanny Hammerstad

Beboer og tidligere styreleder

Per Erik Kilde

Re: Metro 1 Borettslag - Vedr. informasjon om økte felleskostnader

Fra Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>

Dato on. 19.02.2025 17:34

Til Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>; karin@rudsro.no <karin@rudsro.no>; Per Gulbrandsen <kursiv19@hotmail.com>; Eva Heegbarth <evaheeg@gmail.com>; trond.heggero@getmail.no <trond.heggero@getmail.no>; annemayp2@gmail.com <annemayp2@gmail.com>; tgilje@hotmail.com <tgilje@hotmail.com>; jonny.hammerstad@gmail.com <jonny.hammerstad@gmail.com>; w-mos@online.no <w-mos@online.no>

Kopi Styre for Metro 1 Borettslag <metro1borettslag@gmail.com>; Kai Wille Holtan <kaho@usbl.no>

4 vedlegg (360 kB)

SKM_C3351i25021917190.pdf; SKM_C3351i25021917191.pdf; SKM_C3351i25021917192.pdf; SKM_C3351i25021917193.pdf;

Hei,

Hei,

Jeg viser til mottatt brev datert 12. Feb. vedrørende inngått avtale knyttet til Led belysning. Da dette er en avtale som ble inngått før min tid i styret hadde vi i går et møte for å oppklare og svare ut spørsmålene som ble stilt i brevet.

Først og fremst vil jeg påpeke at vi etter 5 år *kan kjøpe ut alle lampene* for en pris tilsvarende 1. *mnd leie*. Det kommer ikke frem i avtalen som ble oversendt til Per og det beklager jeg på det sterkeste. Vi etterspurte tilbakemelding fra Per knyttet til spørsmålene som ble stilt og hvilken typer informasjon det var ønskelig at vi skulle frembringe før vi da mottok dette brevet. Styret håper at vi på bakgrunn av dette svaret kan trygge sameiere i at det da ikke vil påløpe kostnader knyttet til leie av disse lampene da de vil kjøpes ut og vi således er ferdige med denne kostnaden etter endt leieperiode.

Det er mye dokumentasjon og en omstendelig prosess som styret har gjort i denne forbindelse og jeg vil forsøke å svare ut så lettfattelig som mulig i dette tilsvaret uten at vi går helt ned i alle dokumentene i denne prosessen da det er av en betydelig mengde.

Skifte av lampene var et punkt under generalforsamlingen i 2023. Jeg viser til sak 6.3 Utskifting av lamper i fellesområder.

Det var tidkrevende for styret å innhente 3 anbud, og med strømprisene på daværende tidspunkt hastet det med å skifte lampene da det ville innebære en betydelig besparelse i form av strømkostnader. Det var også viktig å få dette gjort da flere av lampene ikke lenger fungerte og skapte utfordringer for beboere. For å ikke utsette arbeidet med å skifte lampene valgte daværende styre en finansieringsløsning hvor lampene blir nedbetalt over 5 år, og ved utløp av avtalen kan kjøpes ut tilsvarende 1. mnd leie.

Til orientering var Dina ikke med i møtet ref valg av leverandør da hun anså seg selv inhabil gitt at hennes arbeidsgiver var en av tilbyderene i forbindelse med jobben.

Det ble laget en kalkyle som viste de månedlige innsparingene i kraft av energi og slik styret så det ville dette være en gunstig måte å løse dette på. Innsparingene ville fra første stund gjøre dette regnestykket fordelaktig for Metro. Vi trengte heller ikke tære på oppsparte midler/gjeldende likviditet. Oppgraderingen var å anse som «kostnadsfri» samt at vi da etter 5 år kan kjøpe ut belysningen fra bank tilsvarende 1 mnd finansiering. Deretter kan vi nyte besparelsen for fullt ut levetiden. (estimert til 20 år)

Altså kort oppsummert: Inngått avtale er en nedbetalingsplan som strekker seg over 5 år hvor vi ved avtalens slutt kan kjøpe ut eksisterende lamper tilsvarende 1. mnd leie.

1. Det er inngått en leieavtale på 5 år. Borettslagets vedtekter sier at laget ikke kan inngå avtaler med lenger varighet enn 3 år, uten at generalforsamlingen bestemmer noe annet. Se borettslagets vedtekter §8-3 punkt 8.

Vi anser dette som en nedbetalingsplan som da strekker seg over 5 år som har vært av kostnadsbesparende art og ikke minst en gunstig måte å finansiere kjøpet på basert på umiddelbar kostnadsbesparelse. Styret anser dette da som et kjøp og ikke en leieavtale alle den tid vi vil stå som eiere av lampene etter de 5 åren dersom det er ønskelig. *Det er en nedbetalingsplan*

2. Avtalen er signert 12.02.2024 av 1 person, Kristoffer Upsahl, borettslagets daværende styreleder. Borettslagets vedtekter, §8-4 forutsetter at «to styremedlemmer representerer laget utad og tegner dets navn».

Avtalen ble signert av to styremedlemmer, Siv Brink og Kristoffer Upsahl. Det ble signert digitalt (kopi av signatur oversendes)

3. Generalforsamlingen gjorde følgende vedtak om skifte av lamper i møtet 22.05.2023:
«Styret innhenter totalt 3 konkurrerende tilbud, og gis fullmakt til å inngå avtale på det mest gunstige tilbudet. Finansieringsform må tas med».
Vi har ikke lyktes med å få informasjon fra styret om hvilke andre firmaer som har gitt et tilbud, slik vedtaket forutsetter.

Styret hentet inn 3 tilbud (IKT Elektro, 3 Elektro og Linje Elektro) og her viser jeg til vedlagt sammenstilling av tilbudene. Jeg oversender også utarbeidet kostnadsbesparelse ref tilbudet vi fikk fra Led konsult/3 Elektro. Det viser (basert på daværende strømpriser) hva Metro vil spare ved å bytte til Led lamper. Et mnd kostnadskutt på tilsvarende 4000,- pr mnd. Dette var tilbud basert på et for lavt antall lamper, derav prisdifferansen på inngått avtale. Ettersom innhentede tilbud var omtrentlig på kronen det samme brukte ikke styret tid på å oppdatere alle da prise fortsatt ville bli lik øvrige tilbud.

4. Det er sider ved selve utformingen av leiekontrakten som bør kontrolleres på hvorvidt den gir seg ut for noe annet enn det den faktisk er. SIEMENS sin logo er brukt med store bokstaver i headingen av leiekontrakten. Som leietaker er borettslaget og som utleier og leverandør er Green Capital Service AS.
Det oppfattes som spesielt at en inngått avtale mellom to parter har en heading med logoen til en tredjepart som er et seriøst velkjent firma.

Avtalen er inngått med finansiering via Green Capital Service. Led Consult er oppdragstager og de har igjen benyttet 3Elektro som utøver av oppdraget. Vi har i dag hatt mail kommunikasjon med Magne Vedvik fra Green Capital som bekrefter utkjøp tilsvarende 1 mnd leie, og at ønske om utkjøp må meldes 6 mnd før avtaleslutt.

5. Under monteringen av anlegget har vi fått opplyst at anlegget monteres etter avtale med et firma som heter: 3 Elektro. Hvem har et ansvarsforhold til dette firmaet?

Ber om at dere utdyper spørsmålet her dersom dere ikke har fått tilstrekkelig svar i øvrenevnte punkter.

Vi håper, basert på svarene i dette brevet, at vi har klart å oppklare bekymringen rundt pris og inngått avtale og at dere tar kontakt dersom det er behov for ytterligere informasjon/dokumentasjon rund dette.

Alt godt,

Jeanette Busch
Oppsummert AS

Tlf: 90550314

On 14 Feb 2025 at 16:16 +0100, Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>, wrote:

Hei,
Vedlagt oversendes i dag 14.02.25, brev underskrevet av følgende andelseier i Metro 1 Borettslag, + en beboer

Andelseiere:
Marie Devold Romundgard
Kjelle
Karin Rudsro
Per H. Gulbrandsen
Eva Karin Heegbarth
Trond Heggero
Anne May Pettersen
Tone G. Gilje
Jonny Hammerstad
Wenche M. Sødervall er også med, hun har sendt foto av sin underskrift fordi hun er på ferie nå.
(eget vedlegg)

Beboer og tidligere styreleder Jan Erik

På vegne av alle
Vennlig hilsen
Marie Devold Romundgard

Vedlegg 3



Re: Metro 1 Borettslag - Vedr. informasjon om økte felleskostnader

Fra Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>

Dato on. 19.02.2025 17:34

Til Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>; karin@rudsro.no <karin@rudsro.no>; Per Gulbrandsen <kursiv19@hotmail.com>; Eva Heegbarth <evaheeg@gmail.com>; trond.heggero@gmail.no <trond.heggero@gmail.no>; annemayp2@gmail.com <annemayp2@gmail.com>; tgilje@hotmail.com <tgilje@hotmail.com>; jonny.hammerstad@gmail.com <jonny.hammerstad@gmail.com>; w-mos@online.no <w-mos@online.no>

Kopi Styre for Metro 1 Borettslag <metro1borettslag@gmail.com>; Kai Wille Holtan <kaho@usbl.no>

4 vedlegg (360 kB)

SKM_C3351i25021917190.pdf; SKM_C3351i25021917191.pdf; SKM_C3351i25021917192.pdf; SKM_C3351i25021917193.pdf;

Hei,

Hei,

Jeg viser til mottatt brev datert 12. Feb. vedrørende inngått avtale knyttet til Led belysning. Da dette er en avtale som ble inngått før min tid i styret hadde vi i går et møte for å oppklare og svare ut spørsmålene som ble stilt i brevet.

Først og fremst vil jeg påpeke at vi etter 5 år *kan kjøpe ut alle lampene* for en pris tilsvarende 1. mnd leie. Det kommer ikke frem i avtalen som ble oversendt til Per og det beklager jeg på det sterkeste. Vi etterspurte tilbakemelding fra Per knyttet til spørsmålene som ble stilt og hvilken typer informasjon det var ønskelig at vi skulle frembringe før vi da mottok dette brevet. Styret håper at vi på bakgrunn av dette svaret kan trygge sameiere i at det da ikke vil påløpe kostnader knyttet til leie av disse lampene da de vil kjøpes ut og vi således er ferdige med denne kostnaden etter endt leieperiode.

Det er mye dokumentasjon og en omstendelig prosess som styret har gjort i denne forbindelse og jeg vil forsøke å svare ut så lettfattelig som mulig i dette tilsvaret uten at vi går helt ned i alle dokumentene i denne prosessen da det er av en betydelig mengde.

Skifte av lampene var et punkt under generalforsamlingen i 2023. Jeg viser til sak 6.3 Utskifting av lamper i fellesområder.

Det var tidkrevende for styret å innhente 3 anbud, og med strømprisene på daværende tidspunkt hastet det med å skifte lampene da det ville innebære en betydelig besparelse i form av strømkostnader. Det var også viktig å få dette gjort da flere av lampene ikke lenger fungerte og skapte utfordringer for beboere. For å ikke utsette arbeidet med å skifte lampene valgte daværende styre en finansieringsløsning hvor lampene blir nedbetalt over 5 år, og ved utløp av avtalen kan kjøpes ut tilsvarende 1. mnd leie.

Til orientering var Dina ikke med i møtet ref valg av leverandør da hun anså seg selv inhabil gitt at hennes arbeidsgiver var en av tilbyderene i forbindelse med jobben.

Det ble laget en kalkyle som viste de månedlige innsparingene i kraft av energi og slik styret så det ville dette være en gunstig måte å løse dette på. Innsparingene ville fra første stund gjøre dette regnestykket fordelaktig for Metro. Vi trengte heller ikke tære på oppsparte midler/gjeldende likviditet. Oppgraderingen var å anse som «kostnadsfri» samt at vi da etter 5 år kan kjøpe ut belysningen fra bank tilsvarende 1 mnd finansiering. Deretter kan vi nyte besparelsen for fullt ut levetiden. (estimert til 20 år)

Altså kort oppsummert: Inngått avtale er en nedbetalingsplan som strekker seg over 5 år hvor vi ved avtalens slutt kan kjøpe ut eksisterende lamper tilsvarende 1. mnd leie.

1. Det er inngått en leieavtale på 5 år. Borettslagets vedtekter sier at laget ikke kan inngå avtaler med lenger varighet enn 3 år, uten at generalforsamlingen bestemmer noe annet. Se borettslagets vedtekter §8-3 punkt 8.

Vi anser dette som en nedbetalingsplan som da strekker seg over 5 år som har vært av kostnadsbesparende art og ikke minst en gunstig måte å finansiere kjøpet på basert på umiddelbar kostnadsbesparelse. Styret anser dette da som et kjøp og ikke en leieavtale alle den tid vi vil stå som eiere av lampene etter de 5 åren dersom det er ønskelig.

2. Avtalen er signert 12.02.2024 av 1 person, Kristoffer Upsahl, borettslagets daværende styreleder. Borettslagets vedtekter, §8-4 forutsetter at «to styremedlemmer representerer laget utad og tegner dets navn».

Avtalen ble signert av to styremedlemmer, Siv Brink og Kristoffer Upsahl. Det ble signert digitalt (kopi av signatur oversendes)

3. Generalforsamlingen gjorde følgende vedtak om skifte av lamper i møtet 22.05.2023:
«Styret innhenter totalt 3 konkurrerende tilbud, og gis fullmakt til å inngå avtale på det mest gunstige tilbudet. Finansieringsform må tas med».
Vi har ikke lyktes med å få informasjon fra styret om hvilke andre firmaer som har gitt et tilbud, slik vedtaket forutsetter.

Styret hentet inn 3 tilbud (IKT Elektro, 3 Elektro og Linje Elektro) og her viser jeg til vedlagt sammenstilling av tilbudene. Jeg oversender også utarbeidet kostnadsbesparelse ref tilbudet vi fikk fra Led konsult/3 Elektro. Det viser (basert på daværende strømpriser) hva Metro vil spare ved å bytte til Led lamper. Et mnd kostnadskutt på tilsvarende 4000,- pr mnd. Dette var tilbud basert på et for lavt antall lamper, derav prisdifferansen på inngått avtale. Ettersom innhentede tilbud var omtrentlig på kronen det samme brukte ikke styret tid på å oppdatere alle da prise fortsatt ville bli lik øvrige tilbud.

4. Det er sider ved selve utformingen av leiekontrakten som bør kontrolleres på hvorvidt den gir seg ut for noe annet enn det den faktisk er. SIEMENS sin logo er brukt med store bokstaver i headingen av leiekontrakten. Som leietaker er borettslaget og som utleier og leverandør er Green Capital Service AS.
Det oppfattes som spesielt at en inngått avtale mellom to parter har en heading med logoen til en tredjepart som er et seriøst velkjent firma.

Avtalen er inngått med finansiering via Green Capital Service. Led Consult er oppdragstager og de har igjen benyttet 3Elektro som utøver av oppdraget. Vi har i dag hatt mail kommunikasjon med Magne Vedvik fra Green Capital som bekrefter utkjøp tilsvarende 1 mnd leie, og at ønske om utkjøp må meldes 6 mnd før avtaleslutt.

5. Under monteringen av anlegget har vi fått opplyst at anlegget monteres etter avtale med et firma som heter: 3 Elektro. Hvem har et ansvarsforhold til dette firmaet?

Ber om at dere utdyper spørsmålet her dersom dere ikke har fått tilstrekkelig svar i øvrenevnte punkter.

Vi håper, basert på svarene i dette brevet, at vi har klart å oppklare bekymringen rundt pris og inngått avtale og at dere tar kontakt dersom det er behov for ytterligere informasjon/dokumentasjon rund dette.

Alt godt,

Jeanette Busch
Oppsummert AS

Tlf: 90550314

On 14 Feb 2025 at 16:16 +0100, Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>, wrote:

Hei,

Vedlagt oversendes i dag 14.02.25, brev underskrevet av følgende andelseier i Metro 1 Borettslag, + en beboer

Andelseiere:

Marie Devold Romundgard

Kjelle

Karin Rudsro

Per H. Gulbrandsen

Eva Karin Heegbarth

Trond Heggero

Anne May Pettersen

Tone G. Gilje

Jonny Hammerstad

Wenche M. Sødervall er også med, hun har sendt foto av sin underskrift fordi hun er på ferie nå.
(eget vedlegg)

Beboer og tidligere styreleder Jan Erik

På vegne av alle

Vennlig hilsen

Marie Devold Romundgard

Selger: Yngve Christiansen
E-post: Yngve@ledkonsult.no
Telefon: 977 34 615
Referanse: 20240202-110445-1101

Vedlegg 1

www.ledkonsult.no // www.3elektro.no
Org.Nr. 919482168
Dato: 02.02.2024

3elektro Metro i Borettslag

Prosjekt/referanse: Metro i Borettslag
Organisasjonsnr: 995 551 225
Leveringsadresse: Kulturhusgata 21, 1473 Lørenskog
Fakturaadresse: Nedre Storgate 42, 3015 Drammen
Faktura Epost: metro1borettslag@gmail.com
Kontakt: Kristoffer Upsahl
Telefon: 900 78 134
E-post: metro1borettslag@gmail.com

Kommentar til tilbudet:

Arbeid utføres av 3 Elektro.

Sted/Beskrivelse	Antall	Kategori	Model	Driver/Alternativ	Garanti	Effekt	Lysfluks lm	Utløst	CCF CRI	Lame & stikk	PIS /stk	Total
Trapper	5	LED Panel 60x60	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 6 125
Trapper	17	Vegg/Tak lampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	10 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 13 702
Trapper	16	Vegg/Tak lampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	10 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 12 896
Korridor	138	LED Panel 60x60	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 169 050
Kjeller og bod	21	T5	GLS-T5-1200-20W-160		5 År	20 W	3 000 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 434	kr 9 114
Utendørs	25	Outdoor Walllamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-MS		3 År	3 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 767	kr 44 175
Utendørs	9	Outdoor Walllamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-MS		3 År	15 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 380	kr 12 420
Bettekott	2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	5 År	3 W			4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 2 450
Tavlero, Bettekott, tekn	5	T5	GLS-T5-1200-12W-160		5 År	12 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 419	kr 2 095
	1	Frakt	a 3000kr									
	1	Prosjektering	a 5000kr									
	5	Oppmøte	a 850kr									
	1	Samsvarserklæring	a 800kr									
	1	Avfallssortering	a 5000kr									
	2	Stillas leie	a 400kr									

*Du har valgt montasje. Montør vil kontakte deg for å avtale tid for montering når varene nærmer seg levering.
Installasjon leveres og faktureres av: 3elektro

Sum Varer kr 272 027

Autorisert forhandler av lamper fra Green LED Service AS



Salgsvilkår

Gyldighet

- Tilbudet er gyldig i 30 dager hvor annet ikke er spesifisert.
- Lagervarer har normalt 1-2 uker leveringstid. Bestillingsvare normalt 8-12 uker.
- Avtaler eller betingelser utover det som er oppgitt i disse "Salgsbetingelser" må være inkludert i "Kommentar til tilbudet" oppe til høyre for å være gjeldende for salget.
- Selger forbeholder seg retten å avslå kjøp hvor vi ved gjennomgang finner feil i pris eller annen informasjon. Kjøper vil da informeres om at kjøpet ikke kan imøtekommes og med forslag til korrigering.

Garanti

- Alle varer leveres med angitt produktgaranti mot fabrikkasjonsfeil.
- Garantien dekker ikke skade direkte fra utilsikket bruk eller av ytre påvirkning som strømfel, naturkatastrofe, brann mm.
- Korrosjonskade dekket kun for produkt oppgitt korrosjonsbestandig i modellnavn (-CR) ved naturlig utendørs bruk iht bruksområde for produktet, eller der dataark spesifiserer egnethet til slik bruk.
- Annen korrosjon fra industriell avgass e.l. dekket kun ved produktspesifikk "kommentar til tilbudet" ovenfor, eller der dataark spesifiserer egnethet til slik bruk.
- Feil på produkt må meldes uten opphold.
- Ved feil dekket av garanti vil kunde få produkt reparert eller erstattet. Ødelagt produkt må returneres.
- Garanti dekker ikke ny montering.
- Om defekt produkt ikke returneres vil garantiproduktet faktureres.

Montering

- Ved valg av montering kan det bli fakturert separat.
- Om det oppstår spørsmål, tvist eller reklamasjon i forbindelse med montering må dette tas direkte med montør.

Fakturerings

- Om ikke annet er avtalt vil kunde faktureres med 10 dager betalingsfrist fra vare er sendt fra lager.

Salgsbetingelser

- Varen er å betrakte som leverandørens eiendom inntil betaling har funnet sted.
- Leverandøren har rett til å ta varene tilbake hvis kjøperen misligholder sin betalingsplikt. Eventuelle omkostninger vil tilkomme.

Leasing

- Vi kan tilby leieavtale som gir mulighet å flytte kostnaden man i dag bruker på strøm og utskift av lyskilder, til istedet betale ned på investeringen og samtidig få en månedlig driftsbetalelse.
- Ved leasing må kunde kyttere elektronisk til leasing selskap uten opphold når vare er mottatt.

Tilbudet aksepteres:

El-Materiell kr 5 000
Sum Montering* kr 90 250
Netto kr 367 277
Mva kr 91 819
Sum inkl. Mva kr 459 096

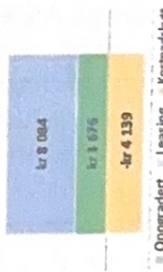
Varer	kr	272 027 (Inklusiv porto & ekspedisjon)
Installasjon	kr	95 250 (Montering & El-Materiell)
Investering	kr	367 277

Forbruksberegning	
Levetid	Besparelse
Nåværende	Oppgradert
Strømførbruk 417 400 kWh	18 935 kWh
	kr 47 347
Årlig	
Nåværende	Oppgradert
Strømførbruk 36 593 kWh	18 935 kWh
Solgitkostnad kr 571 254	kr 47 347
Månedlig	

	Nåværende	Oppgradert	Bespargelse	5 År	Kostnadskutt
Strømkostnad	kr 7 621	kr 3 676	kr 3 945	kr 8 084	-kr 4 139

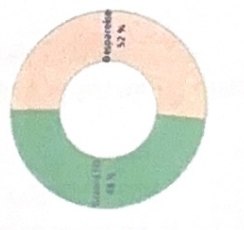
NB: Alle Kalkulationer for kostnader og besparelse er omtrentlige. * Strømprisen er inkludert avgifter.

MÅNEDLIG KOSTNADSKUTT



■ Oppgradert ■ Leasing ■ Kostnadskutt

STRØMFORBRUK



02.02.2024 11:04

STRØMBESPARELSE
LEVETID

© Copyright © Benetton

1990

Kommentar til tilbudet:
Arbeid utføres av 3 Elektro.

Mange Fordeler

Spørte Kostnader
 Arlige lysinnkjøp
 Vedlikehold lyskåte
 Redusert kjølebehov
 Dyr varmeeklede

Flere Goder
 Tilpasset belysning
 Bedre belysning
 Bedre arbeidsmiljø
 Miljøvennlig & kvikkskrift
 Høyeffektive kvalitetslamper fra Green LED Service AS

*Alle Preise ex clv. mwa.



Sv: Metro 1 Borettslag - Vedr. informasjon om økte felleskostnader

Fra Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>

Dato ma. 24.02.2025 15:58

Til Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>

Hei,

Takk for rask tilbakemelding på vårt fellesbrev av 12.februar d.å.

Det er bra at Metro 1 Borettslag kan kjøpe alle led-lampene etter 5 års leieavtale. La oss håpe at Green Capital Service AS består om 5 år, og at firmaet står ved at prisen på kjøpet er en måneds leie.

Denne saken burde andelseierne vært informert om, det er det ingen tvil om. At det har skjedd feil i forhold til vedtektene, og til vedtak av generalforsamlingen 22.05.23, er det fristende å forfølge, men det ser jeg som lite hensiktsmessig. Gjort er gjort. Saken viser imidlertid hvor viktig det er at styret informerer andelseierne om sitt arbeid med viktige saker av økonomisk og/eller vedlikeholdsmessig art.

Beklageligvis er tilliten til det tidligere styret tynnslett.

For å sikre at det er hold i den avklaringen som du sier er gjort vedrørende vår framtidige mulige eiendomsrett til de nye led-lampene, ber jeg om å få oversendt kopi av den leiekontrakten som nå beskrives som gjeldende.

Nå har vi kun kopi av en leieavtale som ikke kan aksepteres, og som utleier må bekrefte er kansellert.

Vennlig hilsen

Marie Devold Romundgard
andelseier

Fra: Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>

Sendt: onsdag 19. februar 2025 17:33

Til: Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>; karin@rudsro.no <karin@rudsro.no>; Per Gulbrandsen <kursiv19@hotmail.com>; Eva Heegbarth <evaheeg@gmail.com>; trond.heggero@gmail.no <trond.heggero@gmail.no>; annemayp2@gmail.com <annemayp2@gmail.com>; tgilje@hotmail.com <tgilje@hotmail.com>; jonny.hammerstad@gmail.com <jonny.hammerstad@gmail.com>; w-mos@online.no <w-mos@online.no>

Kopi: Styre for Metro 1 Borettslag <metro1borettslag@gmail.com>; Kai Wille Holtan <kaho@usbl.no>

Emne: Re: Metro 1 Borettslag - Vedr. informasjon om økte felleskostnader

Hei,

Hei,

Jeg viser til mottatt brev datert 12. Feb. vedrørende inngått avtale knyttet til Led belysning. Da dette er en avtale som ble inngått før min tid i styret hadde vi i går et møte for å oppklare og svare ut spørsmålene som ble stilt i brevet.

Til styret i Metro 1 Borettslag ved styreleder Jeanette Busch

Takk for tilbakemelding på fellesbrev av 12.februar. 2025

I likhet med styreleder er andelshaverne ikke gjort kjent med avtalen vedrørende utskifting av lyskilder(lamper). På forespørsel mottok jeg avtalen 5.februar.
Jeg ønsket avtalen oversendt pga varsløt økning i fellesutgiftene på kr. 500 000,- , synkende strømpriser og regjeringens forslag til «Norgespris» på strøm.

1. Bakgrunn for utskifting av lyskilder (lamper)

Utskifting og bytte av lamper er et myndighetskrav av miljøhensyn og for å spare energi(strøm). Kravet er definert EU direktiv/forordning fra 2020 som ble innført med virkning fra september 2021.

2. Kontrakten med Green Capital Service AS. Datert 12.februar 2024.

Det at styret har inngått en avtale om leie av lamper og innholdet i kontrakten var overraskende. Vedlegget (med liten skrift) inneholder flere kostnadsdrivere som kan medføre økte kostnader for borettslaget.

Kontrakten er ubalansert (dvs ensidig i utleiers favør) og den er vanskelig å forstå. Kontrakten er langt unna bransjens egne standarder og normer for kontrakt mellom forbruker(vårt borettslag) og leverandør av lamper (Green Capital Service). Jeg ba derfor om styreleders kommentar. Jeg ønsket ikke usikkerhet og unødvendig støy rundt dette.

Det er definerte kostnader i kontrakten som ikke er prissatt. Dette gjelder bla § 6, 8, 13, 14, og 18. Kostnader for Etablerings-, og termingebyr og forsikring er oppgitt til å påløpe, men ikke definert. Dersom det oppstår en feil på lampene, eksempelvis en produksjonsfeil, må borettslaget selv betale kostnadene for demontering og returnering av defekt lampe og i tillegg betale for montering av ny lampe.

Ved reklamasjon må dette tas direkte med montør. Vi har ingen avtale med montør.

3. Finansiering av utskiftingen.

Strømprisene har siden 2022 falt betydelig, men varierer mye time for time og med årstiden. Det er fortsatt jo-jo priser.

Dersom Regjeringens forslag til «Norgespris» på strøm blir vedtatt, vil dette også påvirke finansieringen av lampene.

Styret oppgir følgende finansiering av lampene, sitat fra tilbakemeldingen av 19.februar:

«Det ble laget en kalkyle som viste de månedlige innsparingene i kraft av energi og slik styret så det ville dette være en gunstig måte å løse dette på. Innsparingene ville fra første stund gjøre dette regnestykket fordelaktig for Metro. Vi trengte heller ikke tære på oppsparte midler/gjeldende likviditet. Oppgraderingen var å anse som «kostnadsfri» samt at vi da etter 5 år kan kjøpe ut belysningen fra bank tilsvarende 1 mnd finansiering. Deretter kan vi nyte besparelsen for fullt ut levetiden. (estimert til 20 år)»

Det oppgis under pkt 3 i tilbakemeldingen av 19.februar: «Et mnd kostnadskutt på tilsvarende 4000,- pr mnd.»

Avtalen med Green Capital Service AS legger til grunn at borettslaget skal betale kr. 8087,- pr. mnd i 5 år. I tillegg tilkommer kostnader nevnt ovenfor i pkt. 2.

Jeg er usikker på om jeg forstår tilbakemeldingen fra styret riktig og at avtalen er fordelaktig fra første stund.

Jeg forstår ikke hvordan et kostnadskutt på kr. 4000,- pr.mnd skal finansiere en månedlig leie av lampene på min. kr. 8087,- uten å bruke oppsparte midler.

Det mener det er behov for en avklaring av kalkylen styret har lagt til grunn.

Regnearket fra Ledkonsult datert 2. februar 2024 legger til grunn en strømpris på 250 øre/kWh inkl. alle avgifter for deres kalkyle av levetidskostnader, nedbetalingstid og besparelse.

Fra SSBs statistikk ligger strømprisen godt under 200 øre/kWh om man legger til grunn strømprisen fra 2023, de siste månedene av 2023 eller januar 2024.

Jeg er usikker på hvilken prisstastikk som ligger til grunn for Ledkonsults kalkyle med en strømpris på 250 øre/kWh.

4. Andre forhold

Pkt. 4.1: I årsregnskapet som ble vedtatt på GF 2023 er det under

Reparasjon og vedlikehold for Drift/vedlikehold elektro budsjettert med kr. 441 000 for 2024.

Dette er en økning på over kr. 400 000,- fra 2023.

Hva inngår i denne budsjettsummen og har dette sammenheng med utskifting av lamper.

5. Oppsummert

Med bakgrunn i ovenstående ber jeg styret fremlegge og svare ut følgende:

- 5.1 Kalkyle som dokumenterer kostnadsbesparelsen og evt ny kalkyle.
- 5.2 Vil Borettslaget i de kommende 4 år som gjenstår av leieavtalen kunne finansiere kostnaden for lampene med besparelsen i strømkostnader.
- 5.3 Har det påløpt kostnader fra oppsparte midler i 2024 ifbm utskifting av lampene.
- 5.4 Vil det påløpe kostnader fra oppsparte midler i 2025 og videre leieperioder.
- 5.5 Dekker borettslagets forsikring leie av lampene. Dvs lamper som vi ikke eier.
- 5.6 Hva inngår i kostnaden kr. 441 000,- Ref. pkt. 4 ovenfor.
- 5.7 Har varslet økning av felleskostnadene med kr. 500 000,- sammenheng med utskifting av lampene.
- 5.8 Gammel leieavtale må kanselleres og ny avtale opprettes.
- 5.9 Andelshaverne må informeres om saken og om ny avtale.
- 5.10 Pkt. 6 i felles brev til styret datert 12.02.25 er ikke besvart.

6. Konklusjon

Jeg ønsker å legge dette bak meg og gå videre. Det må legges til rette for fremtiden og nytt styre. Alle fakta og kostnader må fremlegges, inkludert ny avtale, slik at det ikke er noen tvil om innholdet i avtalen.

Jeg ber om tilbakemelding senest onsdag 5. mars.

Med vennlig hilsen

Per H Gulbrandsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Metro I Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Lørenskog hus, rom Fremtia+Snippen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Dina Larsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Siv Brink

Valgt ble: Per Gulbrandsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

Bemerkning: : Mange ønsker innkalling på papir for framtiden. Vanskelig å manøvrere i Bonabo.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Kommentar: Splitte av fjernvarme i regnskapet.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Ekstern styreleder sitt honorar er avtalt i oppdragsavtale med borettslaget pålydende kr 134 520,- samlet for perioden. Honoraret er utbetalt månedlig, og derav allerede kostnadsført over 12 mnd.

Under forrige Generalforsamling 30.4.2024 sto hele styret på valg. Det hadde ikke meldt seg noen interessenter til styreverv, og styret har vært nødt til å innhente en ekstern styreleder. For å skape kontinuitet i styrearbeidet har 2 medlemmer sagt seg villig til å fortsette i 1 år til med følgende krav:

Godtgjørelse for ekstern styreleder kommer i tillegg til budsjettert honorar. Kommende års godtgjørelse skal godkjennes i forkant med denne fordelingen:

kr 60.000 Kristoffer Upsahl
kr 60.000 Dina Larsen
kr 20.000 Basit Ali
kr 500 pr. oppmøte for varamedlem Terje Mågerud

Dette ble godkjent av Generalforsamlingen 30.4.2024

Vedtak:

Styrehonorar på kr.140 000,- til styremedlemmene.
Varamedlemmet har deltatt på 7 møter, og skal derfor ha kr 3.500,-

Forhåndsgodkjent 30.4.2024, også godkjent på nytt i denne Generalforsamling.

5. Andre saker

5.1 Utskiftninger av lamper i fellesarealer

Saken følger som eget vedlegg i innkallingen. Saken ble videre gjennomgått grundig i Generalforsamling. Etter behandlingen forenes det om et korrigert forslag til vedtak fra forslagstiller:

Nytt forslag til vedtak lyder:

Generalforsamlingen ber nåværende styreleder om å forhandle frem et forslag til avtale om å kjøpe eksisterende lamper av utleieren. Forslag om kostnad for overtakelse av lampene fremlegges for ekstra ordinær generalforsamling.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 KPMG blir revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt Borettslag. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usblsprefererte revisor, KPMG.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Jeanette Busch er på valg.

Valgkomitéens innstilling er Tore Anderberg som ekstern styreleder. Det er videre laget ett utkast til oppdrags avtale mellom Metro 1 og Tore Anderberg som presenteres for Generalforsamlingen. Årlig Honorar er på kr 170.000. Dersom Tore Anderberg blir valgt, formaliseres avtalen mellom Metro 1 og Tore Anderberg av de øvrige valgte styremedlemmene.

Vedtak:

Valgt ble: Tore Anderberg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 nye medlemmer til styret.

Dina Larsen og Kristoffer Upsahl er på valg.
Basit Ali har flyttet, og ønsker seg derfor ut av styret

Vedtak:

Valgt ble: Karianne Risvik Evjen for 2 år.

Valgt ble: Ivan Rodriquez for 1 år.

Valgt ble: Siv Brink for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt varamedlem til styret.

Terje Mågerud er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Neda Vaziri for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: ingen

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år
Vegard Bergmann og Siv Brink er på valg

Vedtak:

Det lykkes ikke å finne kandidater til valgkomitéen. Styret finner kandidater til dette ved en senere anledning.

 BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06

 BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06

 BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Metro I Borettslag

Mandag 26.05.2025 kl. 18:00

Lørenskog Hus, 4 etg. Drømmeslottet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 18:00

Sted: Lørenskog Hus, 4 etg. Drømmeslottet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Gjeldende leasingavtale med Siemens Financial Services , LED-lys fellesområder.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Gjeldende leasingavtale med Siemens Financial Services , LED-lys fellesområder.

Det er et ønske fra forrige ordinære årsmøte å få en redegjørelse av gjeldende leasingavtale, betingelser og kostnader ved et eventuelt utkjøp eller å fortsette gjeldende avtale.

Alternativene er beskrevet i eget vedlegg og danner grunnlag for en beslutning av borettslagets andelseiere.

Borettslaget står overfor store vedlikeholdsutfordringer i den kommende tid, og det vil bli et spesielt fokus på prioritering og kostnader. Vedlikeholdsoppgavene vil også kunne medføre nye låneopptak dersom utgiftene blir høyere enn dagens disponible midler.

Med dette som bakteppe, mener Styret at borettslaget er best tjent med å ikke få en forholdsvis høy enkeltutgift i inneværende budsjettperiode når alternativet er å kunne videreføre gjeldende leasingavtale med en månedlig utgift ca kr. 12.000 fram til 28.02.2029.

Styret anbefaler derfor at dagens avtale med SFS fortsetter ut avtaleperioden.

Forslag til vedtak: Metro1 brl. fortsetter dagens leasingavtale med Siemens Financial Services, SFS.

Leie av LED-lamper fellesområder Metro1 borettslag.

Leasingavtale med Siemens Financial Services, (SFS)
A10290352 (001) og A10290352 (002)

Metro1 brl har følgende muligheter til enten å avslutte eller fortsette gjeldende leasingavtale:

Alt. 1.

Kjøpe ut utstyret og avslutte avtalen:

Inkluderer kommende leie og utstyr.

Kostnad ved utkjøp avtale:

Avtale (001): **kr. 439.541** inkl. mva.

Avtale (002): **Kr. 30.176** inkl. mva.

Totalt: Kr 469.717 inkl. mva.

Betalt leie d.d. **kr. 144.000**

Total kostnad: Kr. 613.717 inkl. mva.

Beløpet som må innbetales til SFS er: Kr. 469.717

Alt. 2.

Innløse leieforpliktelser:

kr. 358.586 + utg. til demontering og tilbakelevering **(ikke aktuelt)**

Alt. 3.

Fortsette dagens leieavtale: (001 og 002)

Avtalen løper til 28.2. 2029.

Gjenstående leieforpliktelser pr. 31.5 er: Kr. 540.000 for begge leieavtalene. (Inkl. forsikring og fakturagebyr, kr. 350.- pr. kvartal)

Det gjenstår rundt 15 kvartaler à ca. Kr. 36.100.

Det betyr en årlig utgift på ca. Kr. 142.000.

Etter endt leasingperiode tilhører utstyret borettslaget.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Metro I Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Lørenskog Hus, 4 etg. Drømmeslottet

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Metro I Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Lørenskog Hus, 4 etg. Drømmeslottet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Representant fra USBL v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Representant fra USBL v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tore Anderberg og Per Henrik Gulbrandsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Det fremkom 2 bemerkninger til innkallingen. Under punkt 2, saken gjeldende leasingavtalen, står det " Det er et ønske fra forrige ordinære.." Her skulle det stått etter vedtak fra forrige generalforsamling. Det hadde videre vært ønskelig at vedtaket gjort på ordinær generalforsamling var referert i innkallingen.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Gjeldende leasingavtale med Siemens Financial Services , LED-lys fellesområder.

På ordinær generalforsamling 28.april 2025 ble det gjort vedtak om at nåværende styreleder skal forhandle frem en avtale om kjøp av lampene fra utleier og at forslag om kostnader for overtagelse fremlegges på ekstra ordinær generalforsamling.

Alternativene er beskrevet i eget vedlegg og danner grunnlag for en beslutning av borettslagets andelseiere.

Borettslaget står overfor store vedlikeholds utfordringer i den kommende tid, og det vil bli et spesielt fokus på prioritering og kostnader. Vedlikeholdsoppgavene vil også kunne medføre nye låneopptak dersom utgiftene blir høyere enn dagens disponible midler.

Med dette som bakteppe, mener Styret at borettslaget er best tjent med å ikke få en forholdsvis høy enkeltutgift i inneværende budsjettperiode når alternativet er å kunne videreføre gjeldende leasingavtale med en månedlig utgift ca kr. 12.000 fram til 28.02.2029.

Styret anbefaler derfor at dagens avtale med SFS fortsetter ut avtaleperioden.

Under generalforsamlingen blir det noe diskusjon rundt leasingavtalen. Styret fremlegger kostnadsoverslag på både utkjøp og ved videreføring av leasingavtalen. Det aller beste ville vært å kjøpe seg ut av avtalen her og nå. Utfordringen er at dette vil kreve låneopptak, da borettslaget ellers vil komme i periodisk likviditetsskvis. Utkjøp av LED lysene ved låneopptak ser fortsatt ut som et noe rimeligere alternativ enn å videreføre leasingavtalen. Fordelen med å opprettholde leasingavtalen, er at en serviceavtale medfølger under hele den resterende perioden.

Generalforsamlingen er delt i synet på hva som blir det beste alternativet. Saken går derfor til avstemming med følgende 2 alternativer:

1- Borettslaget kjøper seg ut av avtalen, og overtar dermed eierskapet over LED lys installasjonene.

2- Borettslaget fortsetter dagens leasingavtale med Siemens Financial Services. Avtalen må sies opp 6 mnd. før avtalens utløp slik at borettslaget da kan overta installasjonene for 1-2 mnd. leie.

Vedtak:

Alternativ 2 ble vedtatt

Metro1 brl. fortsetter dagens leasingavtale med Siemens Financial Services, SFS.

Alternativ 1 fikk 7 stemmer

Alternativ 2 fikk 13 stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Metro I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Per Henrik Gulbrandsen (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Tore Anderberg (sign.)	11.06.2025



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Bibliotekgata 12
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre