



Velkommen til

Bibliotekgata 12,
1473 Lørenskog

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Bibliotekgata 12,
1473 Lørenskog

Lys og romslig 3-roms toppleilighet i 6. etg. (2010) - Balkong på 10 m², heis og garasje - Sentralt -Oppussingsbehov

Velkommen til Bibliotekgata 12! En lys og arealeffektiv toppleilighet med heis og balkong.

I 6. etasje venter en lys leilighet med en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning som bades i dagslys fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong. Her bor du sentralt med alt av servicetilbud på Metro senter, samtidig som du har nærhet til flotte turområder. Dette er en enkel og komfortabel hverdag i et rolig og veletablert område.

Høydepunkter:

- Toppleilighet i moderne bygg fra 2010
- Heisadkomst direkte til etasjen
- Nedbetalt fellesgjeld
- Vestvendt balkong på 10 m² med elektrisk solskjerming
- Garasjeplass medfølger
- Fjernvarme og varmtvann inkludert
- To soverom og to boder
- Noe oppussingsbehov



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Milla Nicolaisen

eiendomsmegler

Tlf: 977 45 734

E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 750 000
<u>Omkostninger</u>	kr	9 496
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	4 759 496
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 426

<u>BRA Total/BRA-i</u>	90/85 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2010
<u>Etasje</u>	6
<u>Energimerking</u>	Ikke angitt , Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG

Registerbetegnelse

Gnr. 108, bnr. 803, ideell andel 1/1

, andelsnr. 74 i Metro 1 Borettslag med orgnr.: 995551225 i Lørenskog kommune.

Etasje

6

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Med en adresse i Bibliotekgata bor du midt i smørøyet av Lørenskogs urbane sentrum, samtidig som du er skjermet i et stille og rolig område. Herfra er veien kort til alt du trenger i hverdagen. Metro og Triaden kjøpesenter, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester som apotek og dagligvare, ligger bare noen få minutters gange unna. Dette gir en enestående kombinasjon av bypuls og privatliv rett utenfor døren.

Kulturtilbudet er rikt og lett tilgjengelig. Lørenskog hus, som ligger i umiddelbar nærhet, er et levende kultursenter med bibliotek, kino, konserter og kunstutstillinger. Her finner du også hyggelige møteplasser som Veiviseren kafé. Området byr på et variert utvalg av spisesteder, fra asiatiske og europeiske retter hos Buen Restaurant til italiensk hos Pizzeria Trattoria Roma.

For den aktive er det mange muligheter. Flere treningssentre, som SATS og Condis, er innen gangavstand. Unike helårsattraksjoner som SNØ, med skibakker og klatrevegg, og Sørlihavna aktivitetspark ligger en kort kjøretur unna. Samtidig er det enkelt å finne roen i naturen. Østmarka og Losbydalen inviterer til tur, sykling og ski, og gir en perfekt balanse mellom byliv og friluftsliv.

Kommunikasjonsmulighetene er utmerkede. Lørenskog sentrum bussterminal er under ti minutters gange fra leiligheten, med hyppige avganger som knytter deg til resten av regionen. For pendlere er det cirka 10 minutter med bil til Ellingsrudåsen T-banestasjon og under 20 minutter til Oslo sentrum. Med bil tar det i underkant av 30 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen, noe som gjør reiser enkle og effektive.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

6. etasje

BRA-i: 85 m² Stue/kjøkken, soverom, bod, entré, bad.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens interne bruksareal (BRA-i) ble målt opp til 85 m².

Det er lagringsbod som er tilknyttet boenheten. Denne boden befinner seg i nr 14 og ble målt opp til 5 m². boden er ført inn under eksternt bruksareal (BRA-e).

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

UTVENDIG

Blokken er oppført i betong/mur konstruksjon, utvendig tekket med fasadeplater og blekk.

Bærende konstruksjoner i betong/mur.

Støpte etasjeskillere.

Utvendig flatt tak, ikke besikttet.

Personheis.

Bebbyggelsen antas å være fundamentert med betong til faste masser.

Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen, og ikke kontrollert videre. Det er ikke satt tilstandsgrad på borettslagets eiendomsmasse.

INNENDIG

Entre, 2 soverom, innvendig bod, bad, kjøkken / stue.

Gulver: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte betongflater, og nedsenket flater.

Takhøyder ved entre, soverom, bod og stue: 2,22 m - 2,52 m.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg tilknyttet andelen.

Standard

Dette er en lys og arealeffektiv toppleilighet i et bygg fra 2010. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som skiller de private sonene fra det sosiale allrommet. Her er en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et praktisk bad og en balkong på 10 m². Boligen har en jevn standard fra byggeåret, med lyse, nøytrale overflater.

Entré:

Entréen fungerer som et bindeledd i leiligheten og gir adkomst til alle rom. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning for stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen har slette, lyse fronter med underskap, skuffer og overskap. Benkeplaten i laminat har en dobbel oppvaskkum i stål. Avtrekksvifte, kjøleskap og fryser er integrert. Det er en frittstående oppvaskmaskin og opplegg for komfyr. Stuedelen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og har utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på 10 m². Ettersom leiligheten ligger i toppetasjen, er balkongen ikke overbygget. Det er montert elektrisk solskjerming.

Bad:

Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Innredningen består av et veggmontert skap med

slette, lyse fronter, laminat benkeplate med innfelt servant og et veggmontert speil med belysning. Dusjsonen har dusjvegger i glass. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Himlingen er nedsenket og har innfelte downlights.

To soverom:

Leiligheten har to soverom som ligger adskilt fra stuen, noe som gir en rolig og privat sone.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte betongflater og nedsenkede flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, samt en ekstern bod på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

6.Etasje: Stue/kjøkken, soverom, bod, entré, bad

1.Etasje: Bod.

Byggeår

2010

Moderniseringer og påkostninger

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 2978 m²

Beskrivelse av tomten

Bebyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Pent opparbeidet fellesareal med grøntarealer og asfalterte gangveier.

Sentralt område på Lørenskog, med gangavstand til storsenter og offentlig kommunikasjon.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 750 000,-

Omkostninger Kr 9 496,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 759 496,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 4 750 000 Prisantydning

Kr. 0 Andel av fellesgjeld

Kr. 4 750 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

Kr. 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett

Kr. 9 496 Sum omkostninger

Kr. 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 18 096 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 7 426,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 7 426,- per måned. Beløpet inkluderer blant annet kommunale avgifter, renovasjon, TV/bredbånd, bygningsforsikring, forretningsførsel, tilleggsytelse for driftsavtale, avsetning til vedlikeholdsfond, parkering i carport, samt a-konto for fjernvarme.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 849,-
- Tilleggsytelse driftsavtale: kr 200,-
- Akonto fjernvarme: kr 1 076,-
- Vedlikeholdsfond: kr 221,-
- Parkeringsplass carport: kr 80,-

Fjernvarme og varmtvann avregnes etterskuddsvis av Techem basert på individuelt forbruk. Kostnaden for dette er en a-konto, og avvik mellom innbetalt beløp og faktisk forbruk vil bli avregnet.

Ettersom borettslaget har lån med flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentejusteringer.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Lånummer: 11506068

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 43 717 293,-

Andel av saldo: kr 0,-

Restløpetid: 60 terminer

Type Rente: Flytende

Rente: 4,13 %

Merknad: Første avdrag var 30.12.2024, og siste termin er 30.12.2040.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andel Fellesformue

Kr 39 394 datert 01.01.2026.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt

Lørenskog kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi fra 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se: <https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-oglandbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt>

Eiendomsskatt per år = ((boligverdi x 0,7) – bunnfradrag) x skattesats

Kommunen har satt opp tre eksempler:

A) Bolig til kr. 3 500 000,-. Eiendomsskatt pr. år kr. 2 350,-.

B) Bolig til kr. 7 000 000,-. Eiendomsskatt pr. år kr. 4 800,-.

C) Bolig til kr. 10 000 000,-. Eiendomsskatt pr. år kr. 6 900,-.

<https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/avfall-vei-vann-avlop-og-miljo/priser-oggebyrer/eiendomsskatt/>

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 391 818 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 567 273 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise IF Skadeforsikring NUF. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

SP6499181

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bibliotekgata 2-18, Boligblokk, metro boliger bygg A, datert 25.11.11.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder:

- Areal er større enn slik det fremkommer
- Balkong er mindre og stue større enn slik det fremkommer
- Entre er større enn slik det fremkommer

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til kombinerte formål.

Reguleringsplan: Lørenskog nye sentrum

Kommuneplan: Kommuneplan

Reguleringsplaner under bakken

Id 2000005

Navn Lørenskog nye sentrum

Bebyggelsesplaner

Id 2005002

Navn Lørenskog sentrum - felt B, E og F

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2010/773376-1/200 08.10.2010 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 116 424 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

Uomsettelig

2010/773388-1/200 08.10.2010 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 77 557 000

Panthaver: BRL. ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JFR BRL § 2-11

LØPENR: 13209035

2010/982098-1/200 13.12.2010 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2010/773376-1

Eiendommens rettigheter:

2018/761332-1/200 14.05.2018 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 802

Bruksrett til 56 p-plasser

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggs pant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Tv/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag

Metro 1 Borettslag

Om borettslaget

Metro I Borettslag (org.nr. 995551225) ligger i Lørenskog kommune og består av 76 boliger.

Forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl.

Medlemskap i det tilknyttede boligbyggelaget (BORI) er en forutsetning for kjøp. En andelseier kan møte på generalforsamling ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én

andelseier.

Organisasjonsnummer

995551225

Andelsnummer

74

Forretningsfører

BORI Eierskifte

Forkjøpsrett

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget BORI, og forkjøpsretten for medlemmer avklares av BORI. Selv om Usbl er forretningsfører, er det det tilknyttede boligbyggelaget som håndterer avklaringen av forkjøpsretten.

Gebyr forkjøpsrett

8255

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal rapporteres til styret for godkjenning.

Beboernes forpliktelser

Styret har utført maling av fellesområder som en dugnad i styret. Det er ikke spesifisert andre plikter for beboerne i de vedlagte dokumentene.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Nøkkeltall fra regnskapet:

- Årsresultat for 2024: overskudd på kr 2 858 230,-
- Budsjettet resultat for 2025: overskudd på kr 2 090 468,-
- Disponible midler per 31.12.2024: kr 1 954 615,-
- Egenkapital per 31.12.2024: kr 36 205 874,-

Fra innkalling til generalforsamling 28. april 2025 er det fremmet forslag om at styret skal forhandle frem en avtale om å kjøpe ut de eksisterende LED-lampene i fellesarealene. Kostnaden skal baseres på et tidligere tilbud på kr 441 136,-, fratrasket allerede betalt leie. Saken skal fremlegges for en ekstraordinær generalforsamling.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjon.

Energimerking

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kent Borgen

borgentakst@outlook.com

988 99 963

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 03.03.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eier

Andelseier

Björg Solberg

Ingar solberg

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo

Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelsen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor

ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi

bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger fra kr 2500
Forretningsfører fra kr 3000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Milla Nicolaisen
eiendomsmegler

milla.nicolaisen@em1ostlandet.no
Tlf: 977 45 734

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

















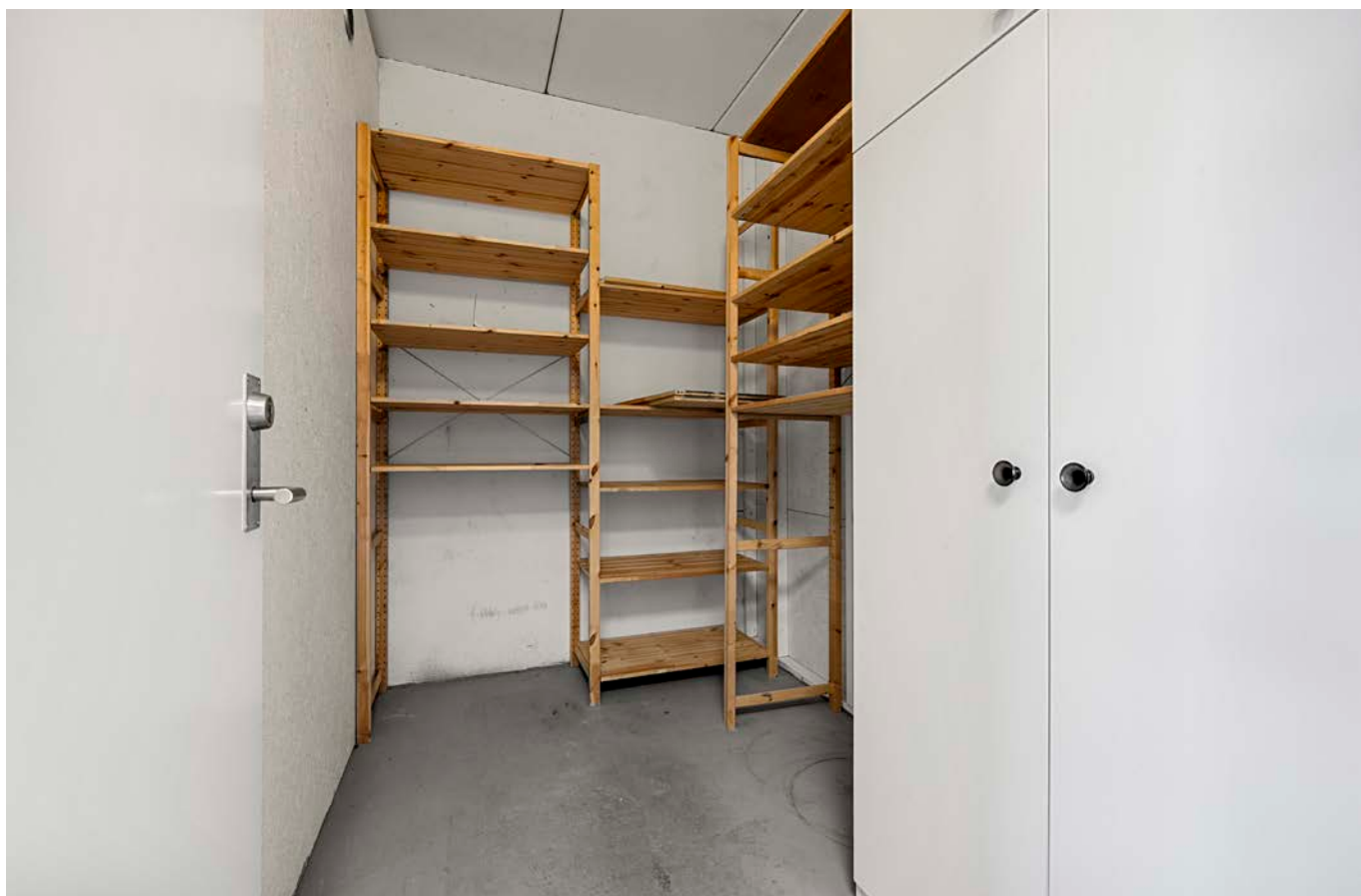


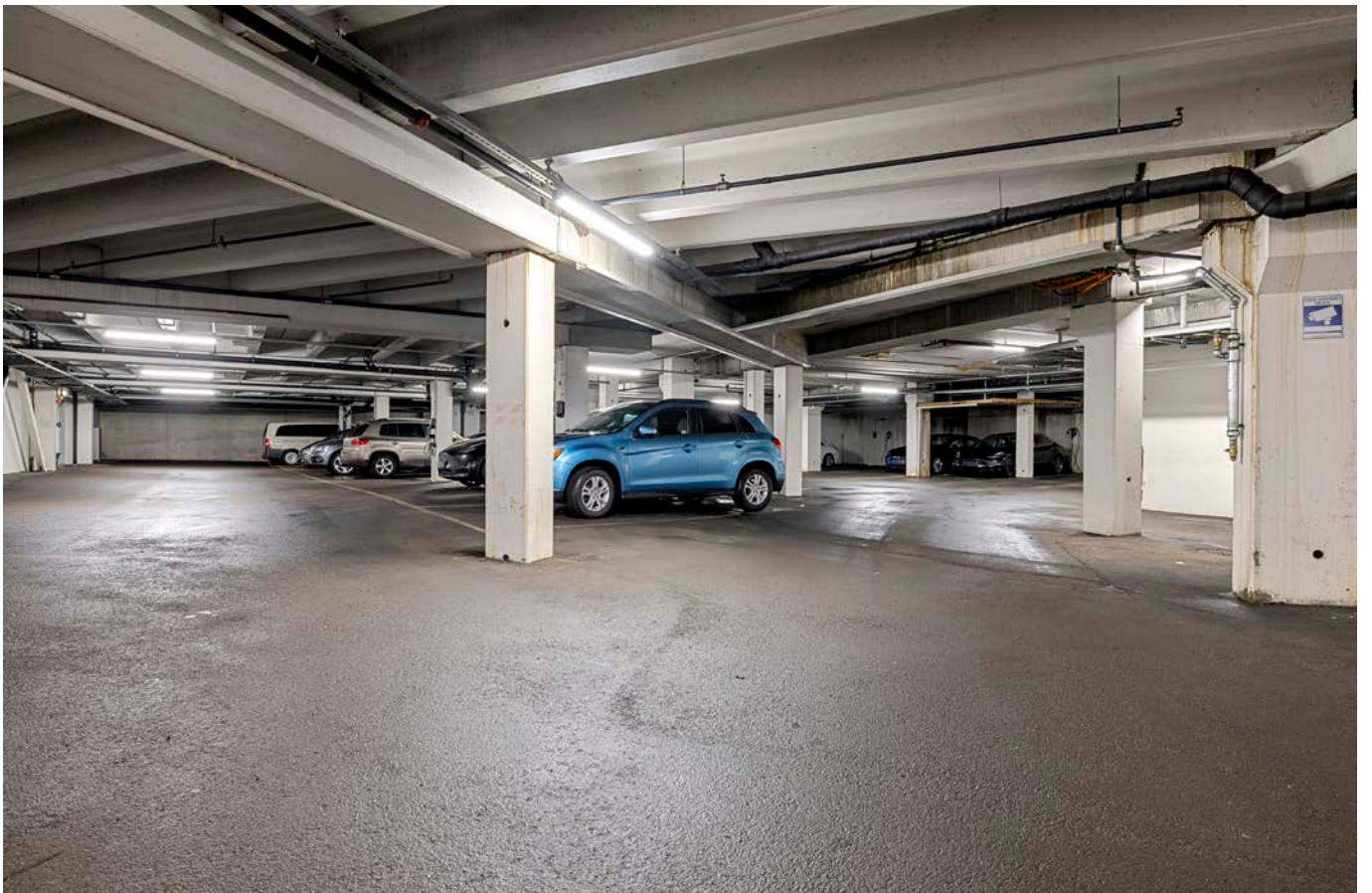






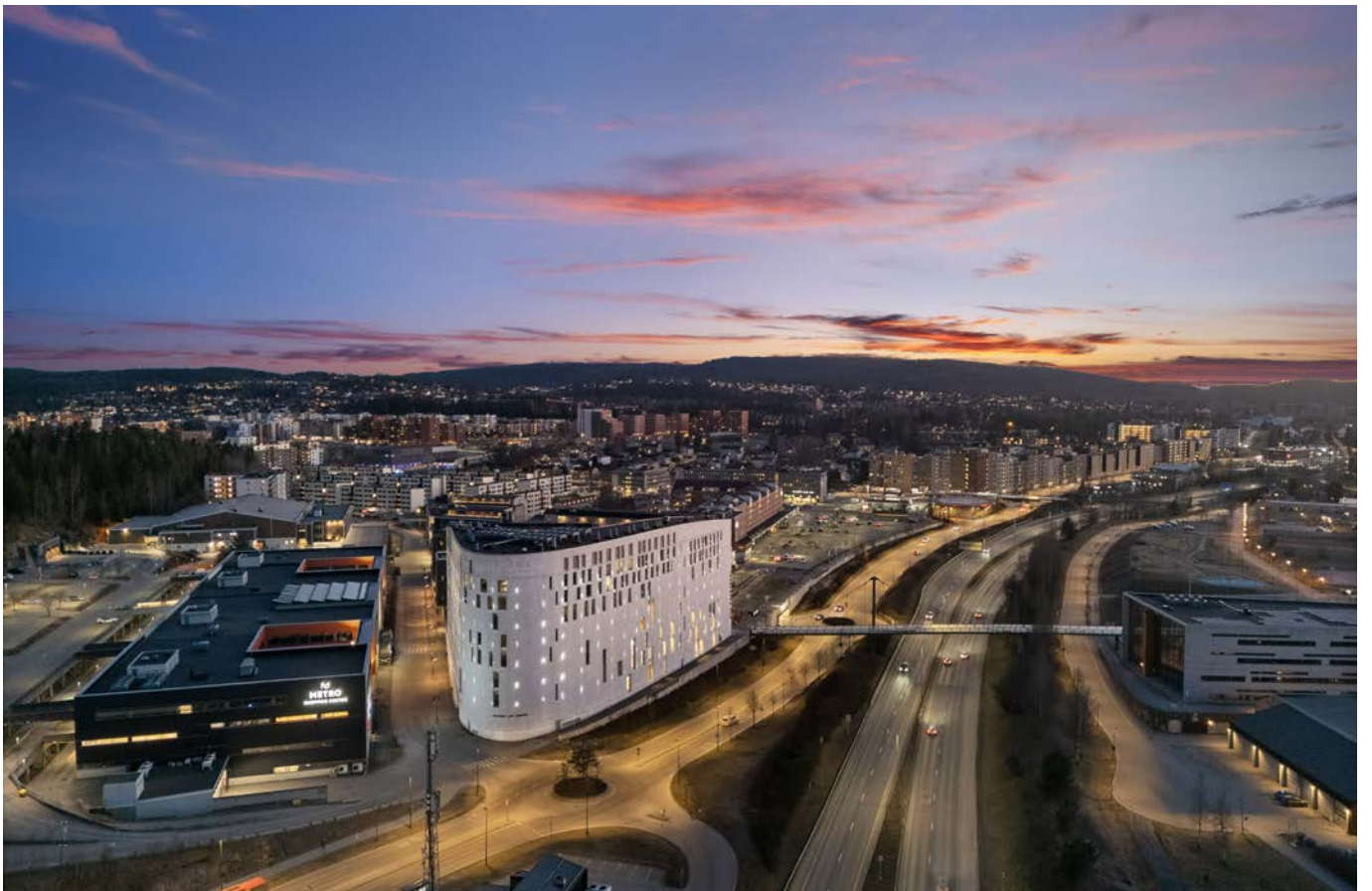












Bibliotekgata 12, 1473 Lørenskog



Grov plantegning, avvik kan forekomme. Bør ikke benyttes til detaljmåling

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** 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 musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **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 RØYK-VARSLER** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

BIBLIOTEKGATA 12

Nabolaget Solheim - vurdert av 44 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	
Ellingsrudåsen	10 min
Linje 2	
4.6 km	
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	
15.8 km	
Oslo Gardermoen	29 min

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.)	11 min
506 elever, 20 klasser	
0.7 km	
Åsen skole (1-7 kl.)	24 min
338 elever, 15 klasser	
1.7 km	
Benterud skole (1-7 kl.)	23 min
547 elever, 21 klasser	
1.8 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	9 min
564 elever, 40 klasser	
0.6 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	22 min
326 elever, 25 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

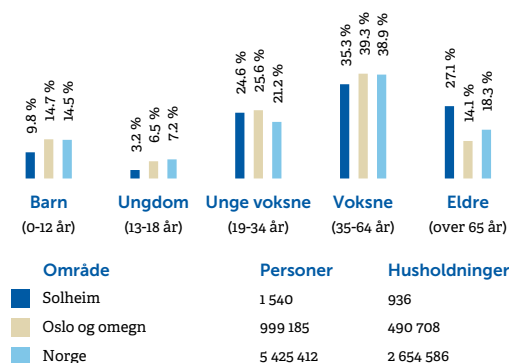
Bra 73/100



NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 90/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 89/100

 MATVAREUTVALG
Stort mangfold 80/100

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



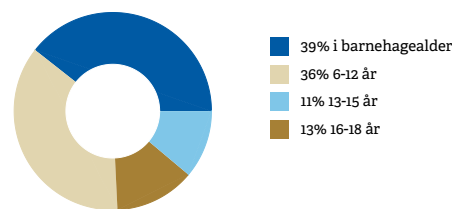
” «Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

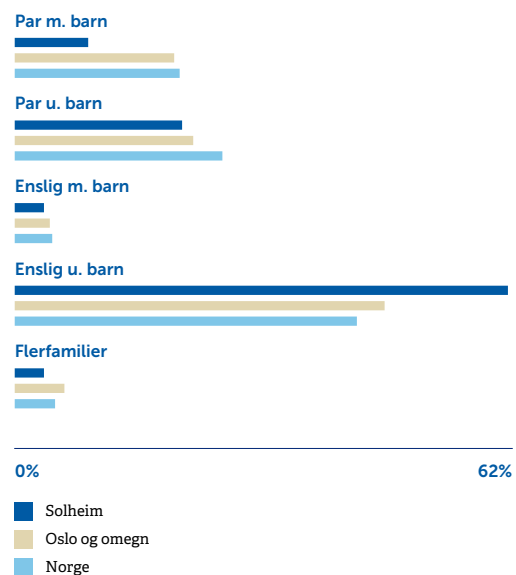
 Metro Senter 8 min 

 Apotek 1 Metro 4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

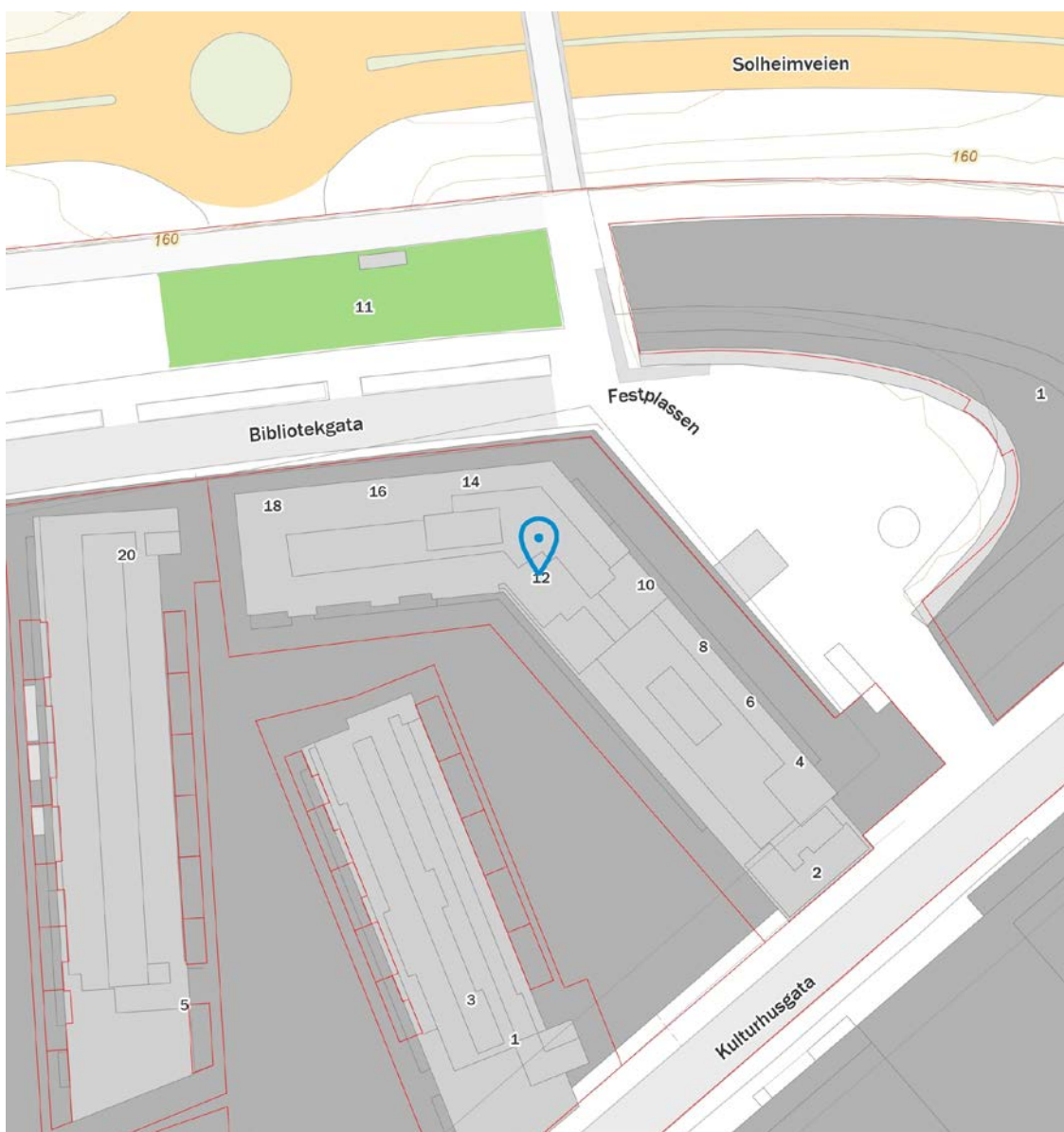
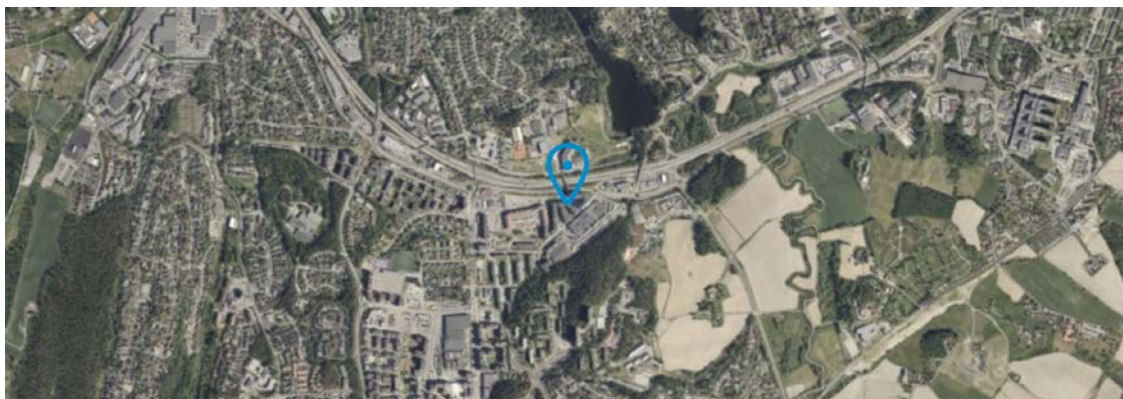


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bibliotekgata 12, 1473

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 108, bnr. 803

 Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21022-1002

Referansenummer: SP1159

Autorisert foretak: BORGEN TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kent Borgen

Kent Borgen
Uavhengig Takstingeniør
borgentakst@outlook.com
988 99 963

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 straktiltak 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

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger / himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken er oppført i betong/mur konstruksjon, utvendig tekket med fasadeplater og blekk.

Bærende konstruksjoner i betong/mur.

Støpte etasjeskillere.

Utvendig flatt tak, ikke besiktiget.

Personheis.

Bebyggelsen antas å være fundamentert med betong til faste masser.

Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen, og ikke kontrollert videre. Det er ikke satt tilstandsgrad på borettslagets eiendomsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Entre, 2 soverom, innvendig bod, bad, kjøkken / stue.

Gulver: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte betongflater, og nedsenket flater.

Takhøyder ved entre, soverom, bod og stue: 2,22 m - 2,52 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad / nedsenket himling i stålplater med downlights.

Baderomsinnredning bestående av veggmontert skap i slette lyse fronter.

Laminat benkeplate med innfelt servant og ett-greps blande batteri.

Veggmontert speil med lampe.

Dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ med ett-greps blande batteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmekabler.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,20 m - 2,24 m.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning bestående av underskap, skuffer og overskap i slette lyse fronter.

Laminat benkeplate / dobbel oppvaskkum i stål, med ett-greps blande batteri.

integrert avtrekksvifte, kjøleskap og frys.

Frittstående oppvaskmaskin og opplegg for komfyr.

Gulv: Parkett.

Vegger: Fliser og malte flater.

Tak: Malt betongflate.

Takhøyde: 2,52 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er fordelerskap på soverom med rør i rør system og stengekraner. Bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår planert i noe skrånet terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

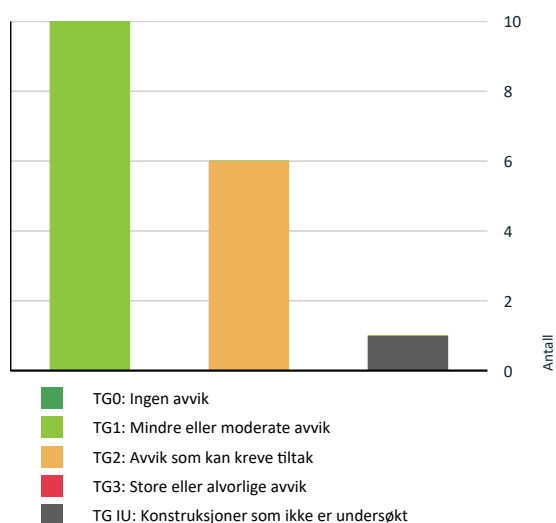
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > Etasje 6 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 6 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 6 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at det er tilgjengelighet ved alle overflater. Befaringen er gjort ut fra synlige overflater og flyttbare innredninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Standard

Boligens innvendige overflater har sredvis bruksslittasje. For videre beskrivelse les angitte tilstandsgrader.

Vedlikehold

Bygget utvendige fasade har slittasje som forventet etter alder.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør har innvendige trekarmer og er utvendig tekket med blekk. Vinduer og balkongdør fremstår i funksjonell stand, med normal bruksslittasje som forventet etter alder.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra det jeg kunne se ved befaringstidspunktet, fremsto dette å være i orden.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er noe bruksmerker ved innvendig dørblad til ytterdøren. Dette har ingen betydning i forhold til ytterdørens funksjon og dette vurderes som mindre avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er noe avskalling i lakk ved balkongens utvendige fasadeplater. Balkongdekket og veggflater har videre behov for å renses.

Elektrisk solskjerming ble funksjonstestet og denne var i fungerende stand under befaringen. Duken til solskjerming var i hel stand, men har ut fra alder noe skjolder.

Ved funksjonstest ble ikke solskjerming trekt lengre ut en til balkongens rekkverk, så det er usikkerhet vedrørende tilstand av resterende duk ved innfesting til vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert avskalling i balkongdekkets overflate som ser ut til å være påsmurt tettesjikt. Denne balkongen er mer værutsatt da den ikke har ovenpåsittende tak slik som øvrige balkonger i underliggende boenheter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkongen har noe slittasje ved gulvets overflate. det kan derfor anbefales at balkongens gulv males opp med vannmotstandig maling (epoxy).

Dette anbefales for at balkongdekket ikke skal trekke til seg unødvendige fuktmengder, som kan trenge inn i konstruksjonen, og skape lekkasje til underliggende enhet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte betongflater.

Overflater vegger, tak og gulv ser ut til å være fra byggeår, og det er stedvis bruksslittasje ved overflater der oppgradering kan anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulv:

Parketten er 16 år gammel og har stedvis bruksslittasje ved overflater. Parketten har skjolder, riss og hakk og det er noe svell i skjøter.

Vegger:

Det er noe skjolder og bruksmerker i overflater. I hjørner av vegger og ved overgang fra vegger til tak er det noe oppsprekk i akryl. Ved soverom 2 er det en skade i veggen i form av hull, og det er stedvis borehull i veggens overflater.

Tak:

Takflater fremstår med normal bruksslittasje som forventet etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra gulvets alder og slittasje, så kan det anbefales utskifting, eller eventuelt at gulvet slipes opp.

Veggens overflate har stedvis slittasje, og på generelt grunnlag så kan det anbefales at veggflater flekksparkles og males opp.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bebbyggelsen er oppført i betong og murkonstruksjoner, med etasjeskiller av betong.

Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulv. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom. Totale nivåforskjeller ble målt til 8 mm. Skjevhetene opplevdes ikke merkbart og vurderes som normalt ut fra byggets alder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av hvitlakkerte profilerte lettdører, samt hvitlakkerte lettdører med innfelt glass.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert noe hakk og bruksmerker ved innvendige dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det kan anbefales stedvis utbedring der karmen og dørblad flekksparkles og males opp



VÅTROM

ETASJE 6 > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeår, og badet ser ut til å være prefabrikkert baderomsmodul av type Baderomskabin.



ETASJE 6 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte vegger på badet, og himling er platebelagt med stålplater og innfelte downlights.

Badets overflate vegger og himling fremsto i hel og god stand under befaringen, med normal bruksslitasje.

ETASJE 6 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv så ut til å være i hel og god stand under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at fuger mellom flis kan trenge å renses, da det kan se ut til å være såperester i fugene. Gulvet fremstår videre med normal bruksslitasje der angitt tilstandsgrad er satt.

Fall mot sluk ble målt til 1 cm fordelt på 50 cm ut fra slukrist og tilfredstiller kravet til fall (1:50). Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp av flis ved dørterskel ble målt til 4,5 cm, og gulvflate utenfor våtsone tilfredstiller kravet til fall på 1 cm pr meter (1:100).

Tilstandsrapport

ETASJE 6 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring til membran i sluk var ikke mulig å kontrollere, da slukets utførelse medfører at membran og tilkobling ikke er synlig.

Sluket er av plast med avtagbar vannlås. Badet ser ut til å være ferdigmodul (Baderomskabin), men kan ikke vite sikkert da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller FDV for våtrommet. Takstmann har derfor ikke kjøpskap til våtrommets oppbygging av membran eller tettesjikt bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygget er fra 2010, så badet er nå 16 år gammelt. Tetthetsgaranti på våtrom har som regel en gitt levetid på 10 år.

Membran tettesjikt og sluk kan opprettholde sin funksjon i etterkant av dette, men på generelt grunnlag kan det anbefales å montere dusjkabinett der avløpsrør fra kabinettet er direkte tilknyttet til sluket.



ETASJE 6 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger i glass, samt baderomsskap i slette lyse fronter, med laminat benkeplate og innfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe avskalling i pakningen mot glass til dusjvegger, men dette anses ikke som alvorlig. Øvrig baderomsinnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tetningslist mot glass fra skinne er noe sprukket opp ved dusjvegger, men dette vurderes ikke å være alvorlig der strakstiltak for utbedring anses nødvendig.



ETASJE 6 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksluker på bad og kjøkken, og det er tillufts luker ved soverom og stue. Enkelte luker kan trenge å renses da det er noe støv i disse.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes videre å ha tilstrekkelig funksjon under befaringen, og vurderes til angitt tilstandsgrad.

ETASJE 6 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ser ut til å være et baderomskabin, og det er fritak for hulltaking inn mot våtrom som dette. Viser til forskriften til avhendingslova § 2-2 Våtrom.

Hulltaking ville uansett ikke gitt tilgang til eventuell bunsvill, da tilstøtende vegg av våtsonen har innvendige dimensjoner som gjør at avstand blir for stor.

Det ble inspisert via inspeksjonsluker som er plassert ved tilstøtende vegger av våtsonen, og det var ingen synlige tegn til fukt under befaringen. Fra inspeksjonsluken var det heller ingen synlig bunsvill der tre-pigg var mulig å plassere.

Det ble overflate fuktkontrollert på baderommet med fuktmålerverktøy Protimeter MMS 2, og det viste normale verdier under befaringen.

KJØKKEN

ETASJE 6 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Gulvet har i sin helhet med øvrige parkettgulv bruksslitasje, og det er noe bruksmerker ved kjøkkenets innredning. Kjøkkenets innredning fremsto videre i fungerende god stand, der bruksslitasje vurderes som normalt ut fra alder.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt, rundt vann / avløp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gulvet kan i sin helhet med øvrige gulvflater anbefales at skiftes ut grunnet alder og bruksslitasje.



ETASJE 6 > STUE/KJØKKEN

TG I Avtrekk

Kjøkkenets avtrekksvifte hadde tilstrekkelig styrke under befaringen, og vurderes til angitt tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Det er fordelerskap på soverom med rør i rør system og stengekraner. Bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre og ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen. Avløpsrør består av plast

Fordelerskapet har tillaget lekkasjevei som videre er tilknyttet til veggspalte på bad. Veggspalten har videre tilgang til baderomsgulv med tilstrekkelig fall mot sluk. Det er også rør i rør ved takluke over dusjonen. Takluken har tillaget lekkasjespalte som er plassert i overkant av sluk.

(De innvendige vann og avløpsrørene har opprinnelig installasjon ved byggeår, men det er ikke fremlagt noe FDV eller dokumentasjon rundt dette. Manglende dokumentasjon kan ut fra Norsk Standard NS 3600 vurderes i seg selv til TG2, og på generelt grunnlag kan det anbefales å kontakte styret for å få tilgang til dette. Kjøkkenet er ikke lekkasjesikret, så det anbefales at VVS kyndig fagmann monterer Waterguard med vannsensor til gulv).

Alle synlige vann og avløpsrør ble funksjonstest, og det viste ingen tegn til lekkasje under befaringen. Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann dersom noe skulle være uklart.

TG I Avløpsrør

Innvendige avløpsrør består av plast, og det viste ingen tegn til utettheter i disse under befaringen. Angitt tilstandsgrad er satt da disse fremstår i hel og funksjonell stand.

TG I Ventilasjon

Det er avtrekksluker på bad og kjøkken, og det er tilluftsluker ved soverom og stue. Enkelte luker kan trenge å renses da det er noe støv i disse.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes videre å ha tilstrekkelig funksjon under befaringen.

TG I Andre VVS-installasjoner

Øvrige VVS installasjoner består av varmtvannsradiatorer for boligens oppvarming. Radiatorene fremsto uten påviste lekkasjer under befaringen og vurderes til angitt tilstandsgrad.

TG II Varmesentral

Boligen er oppvarmet med varmtvannsradiatorer. Øvrig varme består av varmekabler på bad. Angitt tilstandsgrad ikke undersøkt er satt da det ikke er kjenskap til funksjonen av disse. Varmekabler i gulv og andre varmesentraler bruker gjerne tid før funksjon kan vurderes om har tilstrekkelig effekt.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er sentralvarme i bygget. Rom for sentralvarme er ikke besiktiget.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er fremlagt kursfortegnelse i sikringsskapet fra Lefdal Installasjon AS. Sikringsskapet er plassert ved innvendig bod og består av automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke noe kjennskap til dette. (Dødsbo).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Har ingen kjennskap til dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Bygget er fra 2010.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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 er usikkerhet vedrørende siste tilsyn av anlegget, og på generelt grunnlag anbefales det el-kontroll av boligens ledningsnett. Ene ledningen til taklampen på soverom 1 har løsnet fra takfestet og bør limes tilbake til takflaten.

Generell kommentar

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er derfor ikke satt i rapporten, da elektriske anlegg bør grundig vurderes av godkjent elektriker. Avvik kan forekomme og kostnader kan påløpe.

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

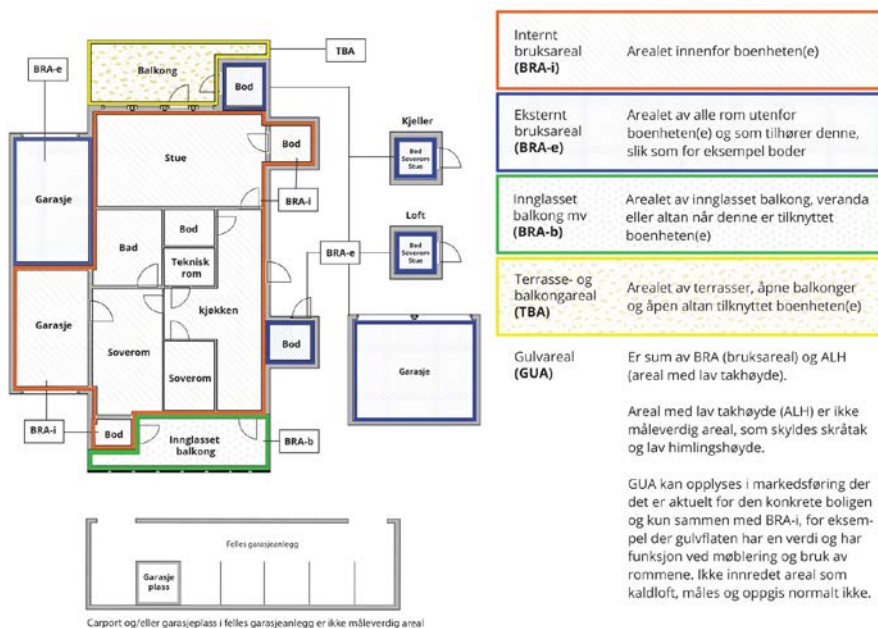
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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)		
Etasje 6	85			85	10
Etasje 1		5		5	
SUM	85	5			10
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 6	Stue/kjøkken, soverom, bod, entré, bad		
Etasje 1		Bod	

Kommentar

Leilighetens interne bruksareal (BRA-i) ble målt opp til 85 m².

Det er lagringsbod som er tilknyttet boenheten ved bakkeplan. Denne boden befinner seg i nr 14 og ble målt opp til 5 m². boden er ført inn under eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	803		0	2297.9 m ²	Beregnet areal fra boliginform	Eiet

Adresse

Bibliotekgata 12

Hjemmelshaver

Lilly Solberg, Kjell Solberg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0603/Metro I Borettslag	H0603	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

74

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggenhet på Lørenskog, med gangavstand til storsenter og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Les kommunens reguleringsplankart

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med beplantning, heller og asfalterte gangveier.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	
3	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørg Solberg

Boligen

Bibliotekgata 12
1473 LØRENSKOG

3222-108/803/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6029260234 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg kjenner ikke til noen feil.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG

Dato for energimerking

20.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-262060

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

22916106

Gårdsnummer

108

Bruksnummer

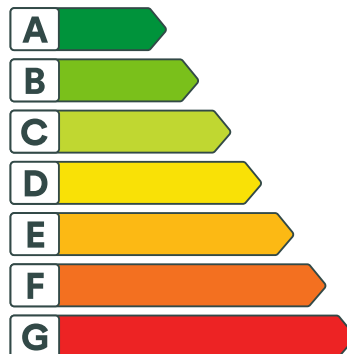
803

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0603



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 76,0 m²
Oppvarmet etasje 7	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

122,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 652 kWh



Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG



Detaljering

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



Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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

<https://www.enova.no/energimerking>

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.02.26 Side 1 av 2

Metro I Borettslag	V ³ r ref.:	2193/74	Fndelsdato eier:	26.12.1930
Bibliotekgata 12	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Fndelsdato medeier:	06.11.1926
1473 Ld RENS KOG	Eiere:	Lilly Solberg, Kjell Solberg		
Organisasjonsnr: 995 551 225	Andelsnr:	74		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 7 426

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tilleggsytelse driftsavtale	200
	Avdrag IN-l ³ n	-5 413
	Avdrag IN-l ³ n	5 413
	Akonto fjernvarme	1 076
	Renter IN-l ³ n	4 423
	Vedlikeholdsfond	221
	Felleskostnader	5 849
	Renter IN-l ³ n	-4 423
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass carport	80

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ 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 ne kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rs oppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:	78 710 418,16	Klient gj. s. ³ rs oppg.:	43 717 293

Spesifikasjon av l³ n:

L³ n nummer: 11506068, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 23.02.2026: 43 717 293

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2040)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 965 569

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 328 856

IN-ordning: det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15.mars og 15.september. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr 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 - 2025

Annen formue:	39 394	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 328
		Utgifter:	0		

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:	74	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2024

G³ rds/bruksnr: 108/803

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 23.02.26 Side 2 av 2

Metro I Borettslag	V³ r ref.:	2193/74	Fjdselsdato eier:	26.12.1930
Bibliotekgata 12	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Fjdselsdato medeier:	06.11.1926
1473 Ld RENSKOG	Eiere:	Lilly Solberg, Kjell Solberg		
Organisasjonsnr: 995 551 225				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2297.9

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6499181

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	29.07.2010	Fjrst innflytting:	29.07.2010	SS Bnr:	H0603
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
System³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Tilknyttet Boligbyggelaget BORI, forkj³psrettet avklares av BORI

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfj³rer 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.



INNKALLING 2025

Metro I Borettslag

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

úsbl

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 Utskiftinger 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 foreg ³ ende ³ rsregnskap	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 rets 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
INNTEKT					
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
Verktrj, 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
Forretningsfjrerhonorar		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 fjr 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
j rsresultat		2 858 230	3 689 332	1 470 548	2 090 468
Overfjrtil/fra annen egenkapital		2 858 230	3 689 332	0	0
SUM OVERFØRINGER		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 lnpne 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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved innskjeiring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkuttinger framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte 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 settes på rapportlinjen i Kostnader til avregning.

Innbetalt på konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og settes på rapportlinjen i A konto til avregning.

Avregning gjøres av Techem etterskuddsvis.

Noter ³ rsregnskap 2024 Metro I Borettslag

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 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter ³ rsregnskap 2024 Metro I Borettslag

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
Anskaffelses ³ r :	2010	2010
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget eier tomten og arealet er p³ 2 297,9 kvm.
 Eiendommen er p³ fjørt gnr. 108 og bnr. 803 og ligger i Ljrenskog kommune.
 Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP3735934.
 Borettslaget best³ r 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 S nngm ³ king/strjng/feing	13 657	0
6392 Containerleie/sjppelnedkast	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 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspñrer, lysmjr, 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 Tomgangsløse 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 lånebeløp:	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 år 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 låne:	82 316 739

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 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 nedkvitteres og inntektsføres i takt med avdrag.

I ³ rene fjør 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 gjeldsmetodelønsningen. 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 fjør IN.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	82 316 740
Innskuddskapital	77 472 000
Boligselskapets pantsikrede 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 pantsikrede 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

Grunnet at nedskrivninger av IN lån, samt innfrielse på IN lånet påvirker resultatet, er det ønskelig fra styret og synliggjøre driftsresultatet ved følgende oppsett under.

Resultatregnskap 2023-12

	Drift	Renter	Avdrag
INNTEKT			
Driftsinntekter	8 870 088		
Nedskrivning IN lån	1 624 247		
Sum:	7 245 841		
KOSTNADER			
Sum kostnad	3 638 562		
Rentekostnader		1 593 100	
Renteinntekter bank	52 561		
Sum:	3 659 840		
Avdrag			2 340 305
Overføring vedlikeholdsfond	74 710		

Resultat: 3 585 130 1 593 100 2 340 305

(Endring disponible midler) -348 275

Resultatregnskap 2024-12

	Drift	Renter	Avdrag
INNTEKT			
Driftsinntekter	7 629 750		
KOSTNADER			
Sum kostnad	3 633 688		
Rentekostnader		2 243 616	
Renteinntekter bank	75 644		
Sum:	4 071 706		
Avdrag			1 482 388
Overføring vedlikeholdsfond	149 984		

Resultat: 3 921 722 2 243 616 1 482 388

(Endring disponible midler) 195 718

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 avtaleforslag 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)

SIEMENS

Vedlegg 1

Leie

Kundens (fylles ut av SFS)

6172630

Kontraktsnr.

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:	Selger: Magne Vedvik	Faks/e-post: leasing@greenledservice.no
Fakturaadresse (dersom annet sted enn ovenfor)			

3. LEIEOBJEKT

Antall/Utstyrsbeskrivelse, merke, modell, årmodell, produktionsnummer, reg.nummer osv.

1 Led belysning

Utstyrets adresse (dersom annet sted enn fakturaadresse):

4. LEIEPERIODE, TERMINFORFALL OG LIEBELØP

Leien forfaller forskuddsvis. Alle beløp tillegges merverdiavgift. 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
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------	---------

$$25\% + 121305$$
$$606525$$
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:

Signatur Leietaker
Uspild, Kristoffer

Sted og dato: 12.12.2025

For Metro I Borettslag
Signatur blokkbokstaver:
Stilling:
Styreleder

UTLEIER SIGNATUR

Sted og dato:

NO6_AGREEMENT - 20240212 - 11870926 - 10683788

Siemens Financial Services
Foretaksregisteret: NO 981902122 MVA

Postadresse:
Postboks 1 Alnabru
NO-0613 Oslo

Besøksadresse:
Østre Aker vei 88
NO-0596 Oslo

Telefon +47 22 63 49 00
Telefax +47 22 63 47 10

Bank: Danske Bank
8101 47 35874



§ 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.

Utstyret (definert under Forsidens punkt 3), herunder deler som sammenføres eller erstatter deler av Utstyret, er Utleiers eiendom. Utleier har rett til å få dette tinglyst eller på annen måte offentlig registrert. Utleier kan også merke Utstyret på en måte som angir eiendomsforholdet. Leietaker kan ikke selge, pantsette, fremleie eller på annen måte disponere rettslig over Utstyret uten samtykke fra Utleier. Utstyret må ikke bearbejdes, 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 Utstyret der den befinner seg. Utstyret må ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier bringes utenlands.

§ 3. Bruksrett.

Leietaker har bruksrett til Utstyret i leieperioden. Leietaker har ikke - mot eller uten vedtag - rett til å bli eier av Utstyret ved leieperiodens utløp eller forøvrig i kontraktsperioden. Bruksretten kan ikke overdras. Typebetegnelser, fabrikkasjonsnumre, merking i henhold til § 2, o.l. som tjener til identifikasjon av Utstyret, 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 uopsigelig 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-/Forlengelsesperiodens 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 returnert Utleieren, eller den Utleieren angir i henhold til § 16.

§ 5. Levering.

Ved levering av Utstyret 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 Utstyret 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 Utstyret, 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 sideavgifter ved leieforholdet i tillegg til den avtalte leie, bl.a. forsikringspremier, vedlikeholds- og serviceavgifter, alle offentlige krav, samt utgifter ved avtalens opphør, oppsigelse m.v. Utlegg som er tilknyttet Utstyret og betalt av Utleier og ikke dekkes av leien, betales ved påkrav. Forsinkelse av levering, feil eller mangler ved Utstyret 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 Utstyret 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 valutativ. Leien kan også endres ved vesentlig endret bruk eller slitasje av Utstyret. 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 interimrenter motsvarende, om ikke annet er skriftlig avtalt, gjeldene kontrakts rente. Interimrenter 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.

Utsyret 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 Utsyret, er innhentet og overholdes. Leietaker forplikter seg til å sikre nødvendige rettigheter, lisenser m.v. for bruk av den programvare (software) som leveres sammen med Utsyret. Leietaker skal utvise vanlig forsiktighet, vedlikeholde Utsyret og ellers følge de anvisninger som måtte være utarbeidet for bruk av Utsyret eller for opprettholdelse av forsikringsdekningen. Leietaker skal videre sørge for at Utsyret 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 Utsyret. Det kan også være særskilt at Utleier skal formidle leveranser av tjenester knyttet til bruk og vedlikehold av Utsyret.

10. Feil og mangler ved Utsyret.

Utsyret 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 Utsyret, dens egnethet for Leietakers behov, Leverandørens eller andres forpliktelser etter serviceavtale eller garantier. Utleiers ansvar for tap av Utsyret eller for opprettholdelse av forsikringsdekningen, faktiske eller rettslige mangler ved Utsyret, eller annet mislighold av leverandøren, 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 videreforsøke 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 Utsyret, 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 restitusjonsoppgjøret Utleier og Leieavtalen gjøres opp som bestemt i § 15.

11. Tap og Skade.

Leietaker er ansvarlig for tap av eller skade på Utsyret fra leveringstidspunktet (jf. Leveringsgodkjennelsen) og frem til Utsyret 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 Utsyret 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 Utsyret ikke kan repareres, eller hvis Utsyret 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 Utsyret 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 Utsyret, 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 tvangsforligning, eller Leietakers formuesforhold svekkes i vesentlig grad.

- Leietaker eller andre får inndratt eller ikke fornyet konsesjoner/attestasjoner som er nødvendig for lovlig drift av virksomheten.
- Leietaker misligholder vedlikeholdsavtale med leverandør eller forøvrig misbruker sin råderett over Utstyret.
6. Del 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 betalingsoppgjør 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 gjestående 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. Utlegg, forsinkelsesrenter og erstatning/refusjon som tilkommer Utleier etter denne Leieavtales bestemmelser.
- Utleiers krav i h.t. 2) og 3) i denne § 16 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 leieberegningsgrunnlag etter den nye leieavtalen med fradrag for etableringsgebyr og omkostninger. Overstiger 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 Utleiers 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 månedsleie 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 tilleggssatser 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 leieperiodens utløp ikke frivillig tilbakeleverer Utstyret, vedtas utlevering uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 2 ledd bokstav b. Etter at tvangsfullbyrdsrett 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. Annen.

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 tilbudsavtale 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: Nordio Data Privacy, Boks 3004, 169 03 Solna. Personopplysningene kan suppleres ved å skaffe data fra private og offentlige registre, for eksempel for å oppdatere Leietakerens registrerte adresse.

SIDE 4 av 4

LEIETAKER SIGNATUR (fylles ut av kunde)

Sted og dato:

Signatur leietaker og stempel:

Signatur blokkbokstaver:

Stilling:

Personnummer:

Vedlegg 2

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 belyningsanlegg 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 belyningsanlegget 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 :

Kari Devold Romundsgård

Karin Rudsno

Peter Olsen

Eva Karin Heggbarth

Torodd Heggset

Anne May Pettersen

Jone G. Grilge

Jonny Hamneviestad

Beboer og tidligere styreleder

Per Erik Kjelle



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.

1

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

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 tilbyderen 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

Vedlegg 4



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@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>

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.

Vedlegg 5

Lørenskog 25.02.2025

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 varslet 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 prisstatistikk 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).

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak



Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Saksbehandler: Christina Mano

Direkte telefon: 67 93 42 59

Deres ref.:

Vår ref.: 09/64 - 84/11/46779

Klassering: 108/803

Dato: 25.11.2011

Bibliotekgata 2-18 Boligblokk gnr 108 bnr 803 - Metro Boliger Bygg A - søknad om ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Anmodning om ferdigattest med ettersendt dokumentasjon for boligblokk i Bibliotekgata nr. 2 – nr. 18, "Metro Boliger Bygg A", gnr 108 bnr 803 er henholdsvis mottatt her den 17.02.11 og den 02.11.11 og merket 09/64 – 74 og - 82. **Ferdigattest meddeles herved.**

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

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

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

Med hilsen

Christina Mano
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:		
Boligbyggelaget Romerike	Pb 323	2001 LILLESTRØM
Kommunalteknikk	Rådhuset	1470 LØRENSKOG
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)	Sykehusveien 10	1474 NORDBYHAGEN
Styrerepresentant Metro 1 Brl	Bibliotekgata 2	1473 LØRENSKOG
Per Henrik Gulbrandsen		

TEKNISK

Hasselvelen 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	619/11	

Bibliotekgata 2-18 Boligblokk gnr 108 bnr 803 - Metro Boliger Bygg A - søknad om ferdigattest - vedtak**Vedlegg:**

Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken.

Saksopplysninger/Vurdering:

Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 17.02.11 og merket 09/64 – 74. Det anmodes om ferdigattest for boligblokk i Bibliotekgata nr. 2 – nr. 18, "Metro Boliger Bygg A", gnr 108 bnr 803. Midlertidig brukstillatelse for boligblokken er datert 26.07.10 og merket 09/64 – 65. Denne ble forlenget i vedtak datert 01.11.10, merket 09/64 – 72.

Ansvarlig søker bekrefter i redegjørelse datert 14.02.11 merket 09/64 – 74 at " *de gjenstående arbeidene er utført*" og at " *utomhusarbeidene for første byggetrinn er ferdig utført*". Ansvarlig søker redegjør for at Bygg A, det vil si første byggetrinn av i alt fem er ferdigstilt og at " *utomhusanlegget på hele lokket vil ferdigstilles for hvert byggetrinn*". Byggetrinn 2 er igangsatt og det er satt opp byggeplassgjerder mot riggområdet. Søker redegjør at det har medført at det er ingen kjøreadkomst frem til inngangsdører på lokket men at " *en kan kjøre inn til inngangsdører i kjeller og på gateplan*".

Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest og i redegjørelse datert 14.02.11 merket 09/64 – 74 at " *de gjenstående arbeidene er utført*" og at " *utomhusarbeidene for første byggetrinn er ferdig utført*". Det erklæres at Bygg A er ferdigstilt – det vil si at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

På bakgrunn av henvendelser fra beboere som bestridte ovennevnte ble det avholdt et tilsynsmøte med ansvarlige foretak i tiltaket den 24.03.11. Det ble på møtet avtalt at dokumentasjon på at tekniske krav knyttet til brannteknikk, vibrasjoner i konstruksjoner og innelima i henhold til teknisk forskrift var oppfylt skulle innsendes. Komplette dokumentasjon med redegjørelse for ovennevnte punkter er ettersendt og mottatt her den 02.11.11 og merket 09/64 – 82.

Byggesakskontoret finner at tilbakemeldingen i saken har vært meget redelig og at de forskjellige ansvarlige foretak i utstrakt grad har dokumentert at forskriftenes krav er oppfylt i tiltaket. En anser at forutsetningene for å gi ferdigattest for boligblokk "Bygg A" er tilstede.

Vedtak:

Anmodning om ferdigattest med ettersendt dokumentasjon for boligblokk i Bibliotekgata nr. 2 – nr. 18, "Metro Boliger Bygg A", gnr 108 bnr 803 er henholdsvis mottatt her den 17.02.11 og den 02.11.11 og merket 09/64 – 74 og - 82. **Ferdigattest meddeles herved.**

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

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

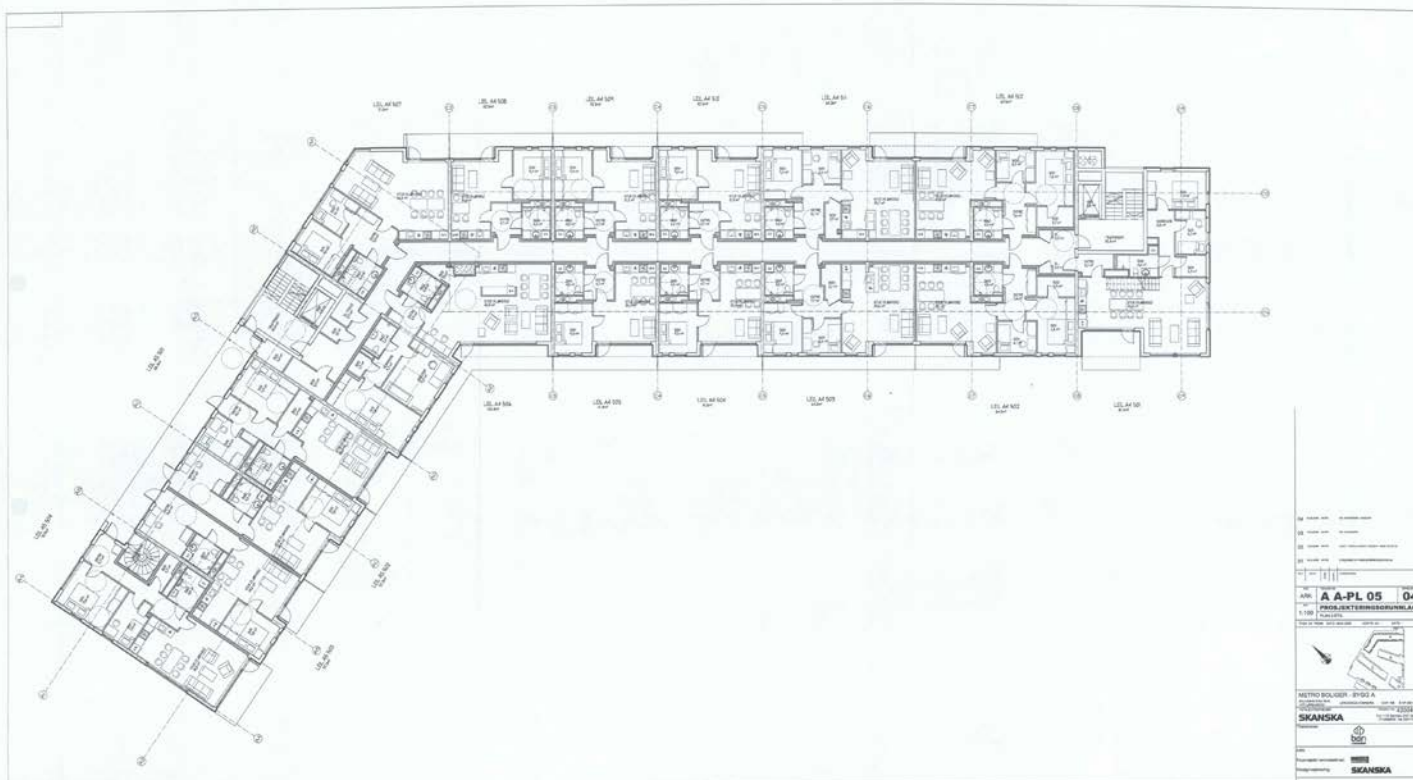
Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Lørenskog, 16.11.2011.

Magne Wold
fagsjef

Christina Mano
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

















Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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.

Bindende bud på eiendommen

Bibliotekgata 12, 1473 LØRENSKOG

Gnr 108, bnr 803, , andelsnr. 74 i Metro 1 Borettslag med orgnr.: 995551225 i Lørenskog kommune.

Oppdragsnr. 6029260234

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Milla Nicolaisen
eiendomsmegler

Telefon: 977 45 734
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet