NORDVIK

Bibliotekgata 2

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bibliotekgata 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Egenerklæringsskjema
28	Tilstandsrapport
43	Vedlegg
49	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
137	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.11.2025









Nøkkelinformasjon

Lys og luftig 2-roms (2010) med sentral beliggenhet! Garasjeplass - Balkong på 10 m² - Fjernvarme - Heis - Sentralt!

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 361,-**
Totalpris	**3 499 186,-**
Fellesgjeld	**499 825,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 338,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bibliotekgata 2, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
En lys og innbydende 3-roms fra 2010 med god planløsning. Bygget har heis helt fra garasjekjeller hvor det medfølger parkeringsplass. Leiligheten ligger i 4. etasje og fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 10 m². Her bor man svært sentralt til ved Metro Senter og Lørenskog Hus med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

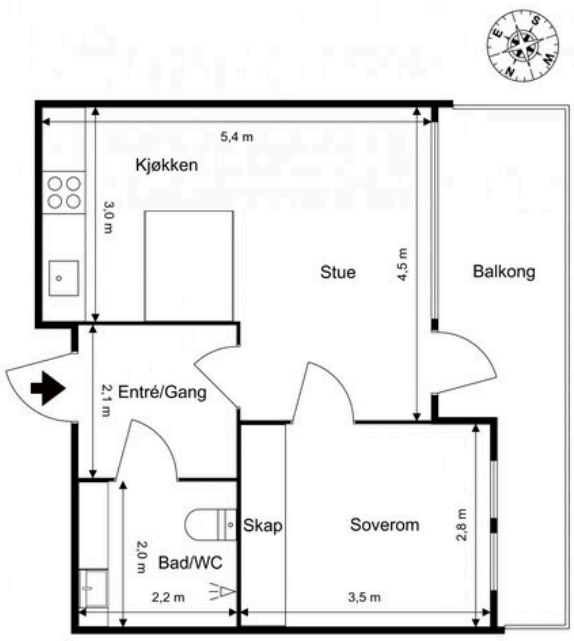
Verdt å merke seg:

- Lys 2-roms andelsleilighet i 4. etasje
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Soverom med garderobe
- Bod i 4. etasje på 1 m².
- Bod i fellesarealene 5 m²
- Garasjeplass
- IN-ordning
- Ingen dokumentavgift
- Varmtvann og fyring a-konto inkludert

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 1 kvm

Bibliotekgata 2
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0282/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 803 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 48 i Metro I Borettslag, org.nr. 995551225

Selgere
Robert Pawel Wilaszek
Zaneta Barbara Wilaszek

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
499 825,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 489 825,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 661,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 499 186,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 508 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 42 m²: Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Bod på 5m² og 1 m²
- Garasjeplass i felles anlegg

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue og kjøkken:
Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel. Det er plass til barstoler ved kjøkkenet, som skaper fin spiseplass. Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med mye benk- og skapplass. På kjøkkenet er det integrert platetopp og stekeovn, samt plass til frittstående kjøleskap. Det er

også opplegg for oppvaskmaskin, og det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på 10 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og har utsyn inn mot gårdsrommet.

Bad:
Badet har flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom:
Leiligheten har et godt soverom. Her inne er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det montert garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett, fliser
Vegger: malt overflate, fliser
Himling: malt overflate

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

Parkering
Det disponeres garasjeplass i borettslagets felles anlegg.

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

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

Eventuell bruksrett til parkeringsplass følger andelen ved omsetning.

Bruksrett til parkeringsplasser kan omsettes separat, internt i borettslaget. Omsetning skal godkjennes av borettslagets styre. Utleie av parkeringsplasser er tillatt til beboere i borettslaget, og skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det er saklig grunn.

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

For øvrig gateparkering etter områdenes gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.11.2025
Bygning:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk og betong med platekledning. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong

Vinduer og dører:
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2010.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40,
Formpressede innerdører.

Trapper:
Balkong/terrasse:
Balkong på 10 m² med adkomst fra stue. Sydvestvendt.

VVS-installasjoner:
Type vannrør: Rør i rør system
Type avløpsrør: Plast
Radiator i stue og på soverom.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i fellesareal.

Elkraft:
Automatsikringer

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Våtrom: TG2 pga alder på tettesjikt.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Elektrisk TGIU pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.
Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.

Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.
Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, ellers er det gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte 3106 kWh i 2024
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 338,- pr. mnd.
Inkluderer: Á-konto fyring og varmtvann, grunnpakke tv og internett fra Telia, diverse drift og vedlikehold, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorarer, vaktmestertjenester og vask av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tilleggsytelse driftsavtale: kr. 200,-
- Avdrag IN-lån: kr. -806,-
- Avdrag IN-lån: kr. 2 771,-
- Akonto fjernvarme: kr. 708,-
- Renter IN-lån: kr. 2 470,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 108,-
- Felleskostnader: kr. 2 606,-
- Renter IN-lån: kr. -719,-

Felleskostnadene vil øke med ca kr 250,- fra 01.01.2026

Andre utgifter
Strøm kommer i tillegg

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 797 553,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 190 213,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Metro I borettslag ble stiftet i 2010 og ligger sentralt plassert i Lørenskog sentrum over Metro senter.
- Borettslaget består av 76 andelsleiligheter, fordelt på to oppganger.
- Adresser Bibliotekgata 2 – 18, 1473 Lørenskog.

Forretningsførsel utføres av USBL per november 2025, men borettslaget bytter til Solibo AS fra 01. desember 2025. Rådgiver i Solibo opplyser per e-post at fakturagrunnlaget for desember er per i dag ikke bekreftet fra styret. I tillegg er styret i prosess med å vedta budsjettet for 2026. Dersom det vedtas økning i felleskostnadene, pleier disse som regel å tre i kraft fra og med 01.01.2026.

Følgende ble vedtatt under årsmøte våren 2025:
Utskiftinger av lamper i fellesarealer. Vedtak:
Saken følger som eget vedlegg i innkallingen. Saken ble videre gjennomgått grundig i Generalforsamling. Etter behandlingen forenes det om et korrigert forslag til vedtak fra forslagstiller:
Nytt forslag til vedtak lyder: Generalforsamlingen ber nåværende styreleder om å forhandle frem et forslag til avtale om å kjøpe eksisterende lamper av utleieren. Forslag om kostnad for overtakelse av lampene fremlegges for ekstra ordinær generalforsamling.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og BORIs medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 09.12.2025

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 499 825,-pr. 23.11.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Lånenummer: 11506068, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.11.2025: 4.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 23.11.2025: 44 231 122
Andel av saldo: 499 825
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 300 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 205 204

IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 858 230,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 090 468,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Inntil 2 dugnader i året

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6499181

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 298 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesområdene er opparbeidet med steinsatte arealer, gressplener, ulik beplantning og flotte trær. Her finnes sittegrupper og grillplass til felles glede. Eiendommen er nærmeste nabo til Metro Senter noe som gir tilgang på flotte promenader med hyggelige møteplasser og serveringssteder.

Fra stuen er det utgang til en balkong på 10 m².
Balkongen har overbygg og levegger på siden.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt til i et attraktivt boligområde ved Metro Senter i Lørenskog kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til alle servicefunksjoner; to kjøpesenter, kulturhus, treningssenter og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Mega på Metro Senter, som ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Her finnes 100 butikker og det man måtte ha behov for av servicetilbud. Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lørenskog Storsenter Triaden i kort gangavstand. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Nærmeste bussholdeplass er Knatten, som ligger ca. 300 meter fra leiligheten. Det er også kort gangavstand til Lørenskog Sentrum bussterminal. Her finner du enda flere og hyppigere avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I området ved Lørenskog stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 25.11.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det går privat vei til eiendommen. Borettslaget står for drift og vedlikehold.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig/allmennyttig formål. Området rundt er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig/allmennyttig formål, felles grøntanlegg, veiareal, gang-/sykkelsti mm.

Reguleringsplan: Lørenskog nye sentrum
- Delareal 1 030 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 17 m2. Formål: felles avkjørsel
- Delareal 1 251 m2. Formål: annet kombinert formål. Utdyp. Kombinert formål

Reguleringsplan under bakken: Lørenskog nye sentrum
- Delareal 2 298 m2. Formål: parkeringshus/-anlegg

Bebyggelsesplan: Lørenskog sentrum - felt B, E og F
- Delareal 2 m2. Formål: annet fellesareal. Utdyp. Festplassen
- Delareal 37 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 288 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 1 971 m2: Formål: annet kombinert formål. Utdyp. Byggeområde

Kommuneplan: Kommuneplan
- Delareal 2 298 m2. Arealbruk: sentrumsformål, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Servitutter:
2018/761332-1/200 14.05.2018
BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 3029 GNR: 108 BNR: 802
Bruksrett til 56 p-plasser
Kommentar: Metro Shoppinq AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 108 bnr. 802 i Lørenskog kommune Eiendommen gnr. 108 bnr. 803 (alle andelseiere i Metro 1 Borettslag) i Lørenskog kommune skal ha evigvarende bruksrett til 56 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 108 bnr. 802. Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert 25.11.2011
- Brev fra forretningsfører, datert 23.11.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 28.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 22.11.2025
- Kommuneplankart, datert 22.11.2025
- Ferdigattest/, datert 25.11.2011
- Byggemeldte tegninger, datert 05.01.2009
- Servitutt

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. november 2025

Megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bibliotekgata 2

Nabolaget Solheim - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	4 min 0.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km

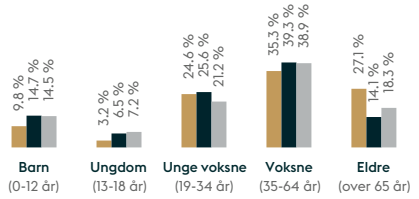
Offentlig transport

Knatten Linje 100, 300, 310, 315, 385	3 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lørenskog ishall bordtennis	4 min
Kjenn skole	4 min
SATS Metro	1 min
Condis Lørenskog	3 min

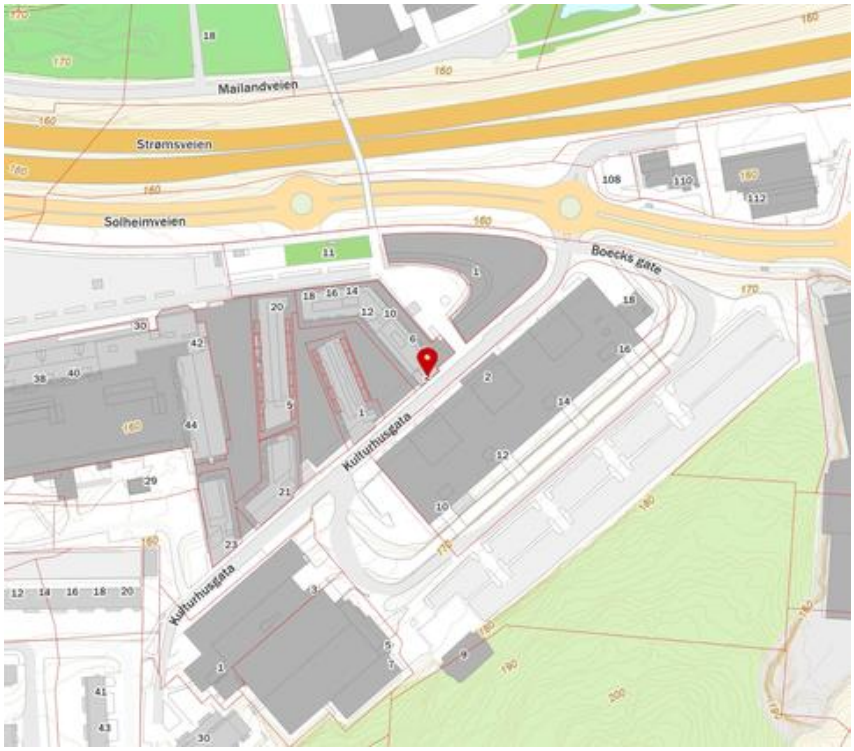
«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: BIBLIOTEKGATA 2

Postnummer: 1473 Sted: LØRENSKOG

Gr.nr.: 108 B.nr.: 303 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 48 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2010

Selger og kjennskap

Navn på selger: ROBERT WILASZEK, BARBARA WILASZEK

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2017

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 65-0282/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☒ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: 22.11.25

Signatur	Signatur
Robert Wiasek	
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Robert Wilaszek 22.11.25

Blokkbokstaver: ROBERT WILASZEK

Signatur/dato: R

Blokkbokstaver:

Bibliotekgata 2
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2010
BRA:	43 m^2
BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	27.11.2025 (Gyldig til 27.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	1	0	4

Supertakst

GNR: 108 BNR: 803 ANR: 48

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Bibliotekgata 2
1473 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38053

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG2 pga alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TGIU pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom	TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.11.2025	**27.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Robert Pawel Wilaszek**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Zaneta Barbara Wilaszek**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bibliotekgata 2, 1473 Lørenskog**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**108**	Bruksnr:	**803**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**48**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2010**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong og stålkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk og betong med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	43	42	1	0	0
Totalt m²	**43**	**42**	**1**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	42	42	0	Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**42**	**42**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i byggets kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Sydvestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2010. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40, Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.52 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert på bad. Stoppekran er plassert i fordelerskap.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue og på soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i fellesareal.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Baderomskabin fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

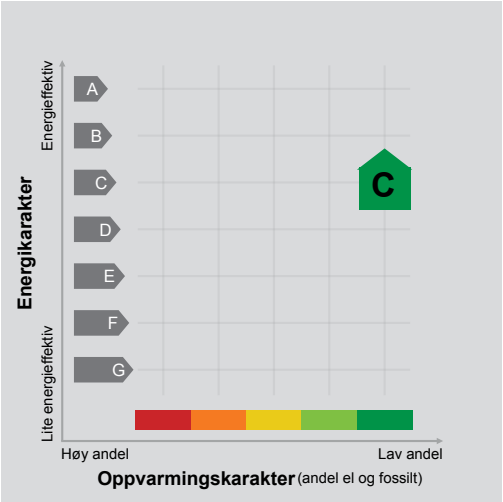
6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

ENERGIATTEST

Adresse	Bibliotekgata 2
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	803
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22916106
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-193753
Dato	27.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Boligopplysninger:

Metro I Borettslag		**Vår ref.:**	2193/48	**Fødselsdato eier:**	26.06.1989
Bibliotekgata 2		**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1993
1473 LØRENSKOG		**Eiere:**	Robert Pawel Wilaszek, Zaneta Barbara Wilaszek		
Organisasjonsnr:	995 551 225	**Andelsnr:**	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 338**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tilleggsytelse driftsavtale	200
	Avdrag IN-lån	-806
	Avdrag IN-lån	2 771
	Akonto fjernvarme	708
	Renter IN-lån	2 470
	Vedlikeholdsfond	108
	Felleskostnader	2 606
	Renter IN-lån	-719

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	499 825	Gjeld siste årsoppg.:	516 653
Klient ajourf. lån:	79 635 536,21	Klient gj. s. årsoppg.:	47 057 719

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11506068, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.11.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 23.11.2025: 44 231 122

Andel av saldo: 499 825

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 300 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 205 204

IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Anderberg
Adresse:	KUNTERUDVEIEN 6 A
Postnr/-sted:	3426 GULLAUG
Telefon:	Mob.: 93484830
E-post:	metro1borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	516 653	Andre inntekter:	652
Annen formue:	19 350	Utgifter:	24 129		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024
Gårds/bruksnr:	108/803
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Metro I Borettslag	**Vår ref.:**	2193/48	**Fødselsdato eier:**	26.06.1989
Bibliotekgata 2	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1993
1473 LØRENSKOG	**Eiere:**	Robert Pawel Wilaszek, Zaneta Barbara Wilaszek		

Organisasjonsnr: 995 551 225

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2297.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6499181

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2017	Første innflytting:	01.12.2017	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Tilknyttet Boligbyggelaget BORI, forkjøpsrettet avklares av BORI

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfører på eierskifte@boalliansen.no

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



INNKALLING 2025

Metro I Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utskiftinger 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 bindene. Generalforsamlingen ber nåværende styreleder om å forhandle frem et forslag til avtale om å kjøpe eksisterende lamper av utleieren. Kostnaden for dette må ha sitt grunnlag i tilbudet Metro 1 Borettslag hadde mottatt fra firmaet IKT Elektro pr.22 mai 2023 på
kr 441 136,- inkl.mva.

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

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

5.2 KPMG blir revisor

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

Forslag til vedtak: KPMG blir revisor.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Jeanette Busch er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye medlemmer til styret.

Dina Larsen og Kristoffer Upsahl er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt varamedlem til styret.

Terje Mågerud er på valg

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**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. Årets 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					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	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
Verktøy, 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
Forretningsførerhonorar		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/bredbånd		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 før 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**
Årsresultat		**2 858 230**	**3 689 332**	**1 470 548**	**2 090 468**
Overført til/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			
Innestående 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
Påløpne 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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning 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 anleggsmiddel/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 årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto 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 står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering 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 står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres av Techem etterskuddsvis.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	784 312
6603 Vedlikehold elektro	162 225	0
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	16 682	11 842
6608 Vedlikehold varmeanlegg	57 142	0
6611 Vedlikehold heiser	116 262	130 773
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	22 503	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	44 190	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	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 å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 274	0
6720 Juridisk 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 Øredifferanse	-8	-15
7795 Korrigering felleskostnader	-11	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	65
Sum	**18 972**	**33 018**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	380 000	0	380 000
Sum innskutt egenkapital	**380 000**	**0**	**380 000**
Opptjent egenkapital			
Årets 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**

Korrigering av tidligere års feil vedr nedkvittering av IN-innskudd fra andelseierne på kr -411 399 er summert inn i egenkapitalen i tillegg til årest resultat.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**11506068**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	116 424 000
Lånesaldo 01.01:	50 041 567
Avdrag i perioden:	2 983 848
Lånesaldo 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 lån:	**82 316 739**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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 årene før 2024 er det nedkvittert kr 411 399 for lite og denne korrigeringen av tidligere års feil er summert inn i egenkapitalen. Dette påvirker ikke likvide midler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	82 316 740
Innskuddskapital	77 472 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**159 788 740**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**194 040 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets 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 nedskrivinger av IN lån, samt innfrielser 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		
Nedskriving 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		

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.04.2025

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)

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

Gjentagende 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 strømutgifter 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 Devold Romundgard | Karin Rudsro | Per H Gulbrandsen

Eva Karin Heegbarth | Wenche Moen Sødervall | Trond Heggero

Anne May Pettersen | Tone Gilje | 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)

Vedlegg 1

SIEMENS

Leie

Kundenr (fylles ut av SFS)	Kontraktsnr.
6172630	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:		2. Leverandør:	
Metro I Borettslag C/O Boalliansen Forvaltning AS Nedre Storgate 42 NO-3015 Drammen Norge		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, årsmodell, produksjonsnummer, reg.nummer osv:	Utstyrets adresse (dersom annet sted enn fakturaadresse):
1 Led belysning	

4. LEIEPERIODE, TERMINFORFALL OG LEIEBELØP

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

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

25% + 121 305

606 525

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.

UTLEIER SIGNATUR

Sted og dato:	Sted og dato:
Signatur Leietaker Uppåd, Kristoffer For Metro I Borettslag Signatur blokkbokstaver: Stilling: Styreleder	

NO6_AGREEMENT - 20240212 - 11870928 - 10883788

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 35674

Vedlegg 1 SIDE 1 av 4
side 2 forstørret

SFS NO 2018:1 L

§ 1. Anvendelsesområde.
Denne leieavtale ("Leieavtalen") består av avtalens forside ("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 sammenføyes 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 bearbeides, sammenføyes 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 vederlag - rett til å bli eier av Utstyret ved leieperiodens utløp eller forøvrig i kontraktsperioden. Bruksretten kan ikke overdras. Typebetegnelser, fabrikasjonsnumre, merking i henhold til § 2, o.l. som tjener til identifikasjon av 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 uoppsigelig for begge parter i denne perioden. Leieavtalen forlenges automatisk videre ved Minimumsperiodens utløp med 12 måneder av gangen ("Forlengelsesperioden"). Om Leietaker ønsker å si opp Leieavtalen etter utløp av Minimumsperioden, eller om avtaleperioden er forlenget etter utløp av Minimumsperioden, skal Leietaker skriftlig si opp Leieavtalen senest 6 måneder før Minimums-/Forlengelses-periodens utløp. Ved oppsigelse foretas oppgjør som bestemt i § 15. Gjenstanden leveres tilbake som bestemt i § 16, og med mindre annet skriftlig avtales mellom partene, løper Leieavtalen frem til det tidspunkt utstyret er 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, hvoretter Utleier kan velge å ta 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, eventuell 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 sideutgifter ved leieforholdet i tillegg til den avtalte leie, bl.a. forsikringspremier, vedlikeholds- og serviceutgifter, alle offentlige krav, samt utgifter ved avtalens opphør, oppsigelse m.v. Utlegg som er tilknyttet 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 valutanivå. 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 interimsrenter motsvarende, om ikke annet er skriftlig avtalt, gjeldene kontrakts rente. Interimsrenter skal belastes fra og med Utleiers betalingsdato til dato for oppstart av kontrakt.
Dersom, i henhold til a) ovenfor, er foretatt forskuddsbetaling, og godkjent leveranse ikke har skjedd innen tre måneder fra avtalt leveringstidspunkt av objektet, skal Leietaker på forespørsel fra Utleier utstede et beløp motsvarende forskuddet mot at Leietaker overtar samtlige av Utleiers rettigheter og forpliktelser ovenfor Leverandør. Dermed opphører denne avtalen, hvorav samtlige av Utleiers rettigheter ovenfor Leverandør overføres til Leietaker.

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

0. Feil og mangler ved Utstyret.
styret 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 Utstyret, dens egnethet r Leietakers behov, Leverandørens eller andres forpliktelser etter serviceavtale eller garantier. Utleiers ansvar for tap ietakeren måtte lide som følge av forsinket levering, faktiske eller rettslige mangler ved Utstyret, eller annet mislighold a leverandørens side er begrenset til det beløp Utleieren i følge sin kjøpsavtale med leverandøren kan kreve og faktisk utbetalt av Leverandøren. Likeledes kan Leietaker bare heve Leieavtalen i den utstrekning Utleieren har rett til og ktisk får gjennomført heving ovenfor Leverandøren. Eventuelle reklamasjoner må rettes til Utleier, som vil videreformidle klamasjonene til Leverandøren. Alle utgifter til juridisk bistand og teknisk bistand vedrørende en eventuell prosess mot everandøren bæres av Leietaker. Alle utbetalinger fra Leverandør i form av prisavslag og/eller erstatning for verdiforringelse å Utstyret, tilkommer Utleier som avregner dette i leien etter at beløpet er mottatt. Godtgjørelse eller reduksjon utover ette kan Leietaker ikke kreve. Heves kjøpsavtalen mellom Utleier og Leverandør, tilfaller restitusjonsoppgjøret Utleier og .eieavtalen gjøres opp som bestemt i § 15.

11. Tap og Skade.
.eietaker er ansvarlig for tap av eller skade på Utstyret fra leveringstidspunktet (jf. Leveringsgodkjennelsen) og frem til Utstyret 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 Utstyret 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 Utstyret ikke kan repareres, eller hvis Utstyret 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 Utstyret 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 Utstyret, er erstatningen tiltransportert Utleier i den grad det foreligger udekkede krav etter Leieavtalen.

§ 14. Førtidig forfall.
Utleier kan før ordinært forfallstidspunkt og med øyeblikkelig virkning heve Leieavtalen, bringe gjelden til forfall og hente utleide gjenstander der disse befinner seg, dersom:
1. Leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Leieavtalen eller andre avtaler Leietaker har med andre selskaper i Siemens – konsernet.
2. Leietaker som innehaver av enkeltmannsforetak avgår ved døden.
3. Leietaker innstiller betalingene, søker gjeldsforhandling, går konkurs etter konkurslovens regler eller settes under tvangsforfølgning, eller Leietakers formuesforhold svekkes i vesentlig grad.

Leietaker eller andre får inndratt eller ikke fornyet konsesjoner/tillatelser som er nødvendig for lovlig drift av virksomheten.
5. Leietaker misligholder vedlikeholdsavtale med leverandør eller forøvrig misbruker sin råderett over Utstyret.
6. Det forøvrig inntrer 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 svikt i Leietakers betalingsevne 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.

§ 15. 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 leieterminer.
2. Alle ikke-forfalte leieterminer for den gjenstående del av Minimumsperioden eller Forlengelsesperioden.
3. Erstatning for ytterligere tap Utleier måtte lide som følge av at Leieavtalen avbrytes før Minimumsperiodens eller Forlengelsesperiodens utløp.
4. Utlegg, forsinkelsesrenter og erstatning/refusjon som tilkommer Utleier etter denne Leieavtales bestemmelser.
Utleiers krav i h.t. 2) og 3) i denne § 15 blir å redusere med det nettobeløp Utleier oppnår ved salg av Utstyret, ved utbetaling av forsikring eller ved restitusjon av kjøpesum. Velger Utleier å leie ut Utstyret på ny, skal kravet reduseres med netto 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 Utstyrets antatte salgsverdi. 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 tlk 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 tilleggsytelser 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 2 ledd bokstav a. Dersom Leietaker ved leietidens utløp ikke frivillig tilbakeleverer Utstyret, vedtas utlevering uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 2 ledd bokstav b. Etter at tvangsfullbyrding er begjært, kan motregning bare erklæres dersom motkravet er erkjent eller det foreligger tvangsgrunnlag for motkravet overfor saksøkeren, og betingelsene for motregning er til stede. Leietaker plikter å betale alle omkostninger forbundet med utlevering uten søksmål.

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

§ 19. Annet.
Eventuelle endringer i Leieavtalen vil bli tilføyet dette kontraktseksemplar og undertegnet av begge parter. Utleier har rett til å påføre ytterligere utstyrsspesifikasjon på avtalens forside etter at leietaker har signert avtalen, eventuelt ved henvisning til aktuell(e) faktura(er) fra Leverandør når den / de foreligger. Angitte vilkår i eventuelt bindende og akseptert tilbudsbrev 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 Utleierens retningslinjer for håndtering av personopplysninger. For detaljerte opplysninger om håndtering av personlige opplysninger, besøk https://new.siemens.com/global/en/general/privacy-notice.html , kontakt Utleier på dataprotection@siemens.com eller send brev til Siemens Financial Services, Attn: Nordic Data Privacy, Boks 3094,169 03 Solna. Personopplysningene kan suppleres ved å skaffe data fra private og offentlige registre, for eksempel for å oppdatere Leietakerens registrerte adresse.

LEIETAKER SIGNATUR (fylles ut av kunde)

Sted og dato:
Signatur leietaker og stempel: ..... Signatur blokkbokstaver: ..... Stilling: ..... Personnummer:

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 lykkes 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 belysningsanlegg 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 belysningsanlegget fortsatt eies og driftes av borettslaget.

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

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

Andelseiere :

Marie Devold Romundgard
Kari Rudsro
Per
Eva Karin Heegbarth
Trond
Anne May Pettersen
Tone
Tommy Hammervstad

Beboer og tidligere styreleder

Jan Erik Kjelle

Vedlegg 3

Outlook

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

Fra Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>
Dato on. 19.02.2025 17:34
Til Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>; karin@rudsro.no <karin@rudsro.no>; Per Gulbrandsen <kursiv19@hotmail.com>; Eva Heegbarth <evaheeg@gmail.com>; trond.heggero@getmail.no <trond.heggero@getmail.no>; annemayp2@gmail.com <annemayp2@gmail.com>; tgilje@hotmail.com <tgilje@hotmail.com>; jonny.hammerstad@gmail.com <jonny.hammerstad@gmail.com>; w-mos@online.no <w-mos@online.no>
Kopi Styre for Metro I 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 skrifte 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.

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 lykkes 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 prisdifferasen 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?

2

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

3

Vedlegg 3

Outlook

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

Fra Jeanette Busch <jeanette@oppsummert.as>
Dato on. 19.02.2025 17:34
Til Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>; karin@rudsro.no <karin@rudsro.no>; Per Gulbrandsen <kursiv19@hotmail.com>; Eva Heegbarth <evaheeg@gmail.com>; trond.heggero@getmail.no <trond.heggero@getmail.no>; annemayp2@gmail.com <annemayp2@gmail.com>; tgilje@hotmail.com <tgilje@hotmail.com>; jonny.hammerstad@gmail.com <jonny.hammerstad@gmail.com>; w-mos@online.no <w-mos@online.no>
Kopi Styre for Metro I 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 skrifte 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.

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 lykkes 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 prisdifferasen 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?

2

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 Beboer og tidligere styreleder Jan Erik 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)
>
> På vegne av alle
> Vennlig hilsen
> Marie Devold Romundgard

3

Vedlegg 1

LEDKONSULT

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

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

3elektro Metro i Boretslag
Prosjekt/referanse: Metro i Borettslag
Organisasjonsnr: 995 551 225
Leveringsadresse: Kulturhusgata 21, 1473 Lørenskog
Fakturaadresse: Nedre Storgate 42, 3015 Drammen
Faktura Epost: metro1borettslag@gmail.com
Kontakt: Kristoffer Upsahl
Telefon: 900 78 134
E-post: metro1borettslag@gmail.com

Kommentar til tilbudet:
Arbeid utføres av 3 Elektro.

Sted/Beskrivelse	Antall	Kategori	Modell	Driver/Alternativ	Garanti	Effekt	Lysfluks +5%	Utførelse	CCT CRI	Lysvinkel	Pris /Stk	Total
Trapper	5	LED Panel 6060	[illegible]		5 År	21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 6 125
Trapper	17	Vegg/Tak lampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	10 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 13 702
Trapper	16	Vegg/Tak lampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-N		5 År	10 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 12 896
Korridor	138	LED Panel 6060	[illegible]		5 År	21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 169 050
Kjeller og bod	21	T5	GLS-T5-1200-20W-160		5 År	20 W	3 000 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 434	kr 9 114
Utendørs	25	Outdoor Wallamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-MS		3 År	3 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 767	kr 44 175
Utendørs	9	Outdoor Wallamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-N		3 År	15 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 380	kr 12 420
Bøttekott	2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	5 År	3 W			4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 2 450
Tavlerø, Bøttekott, tekn	5	T5	GLS-T5-1200-12W-160		5 År	12 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 419	kr 2 095
	1	Frakt	a 3000kr									
	1	Prosjektering	a 5000kr									
	5	Oppmøte	a 850kr									
	1	Samsvarserklæring	a 800kr									
	1	Avfallssortering	a 5000kr									
	2	Stillas leie	a 400kr									

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

Sum Varer	kr	272 027
El-Materiell	kr	5 000
Sum Montering*	kr	90 250
Netto	kr	367 277
Mva	kr	91 819
Sum inkl. Mva	kr	459 096

Autorisert forhandler av lamper fra Green LED Service AS

Salgsvilkår

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

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

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

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

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

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

Tilbudet aksepteres:

☐ Med forbehold om innvilget leasing.
Forbehold

Dato & Sted

Signatur for 3elektro Metro i Boretslag

4

Vedlegg 2

LEDKONSULT
www.ledkonsult.no // www.3elektro.no
Org.Nr. 919482168
Referanse: 20240202-110445-1101

Selger: Yngve Christiansen
E-post: Yngve@ledkonsult.no
Telefon: 977 34 615

Kunde: 3elektro Metro i Boretslag
Prosjekt/referanse: Metro i Borettslag
Organisasjonsnr: 995 551 225

Leveringsadresse: Kulturhusgata 21, 1473 Lørenskog
Fakturaadresse: Nedre Storgate 42, 3015 Drammen
Faktura Epost: metro1borettslag@gmail.com

Kontakt: Kristoffer Upsahl
Telefon: 900 78 134
E-post: metro1borettslag@gmail.com

Sted/ Beskrivelse	Eksisterende Produkt	Antall	Effekt	Tid i drift	Timer/ Dag	Dager/ Uke	Estimert Årlig forbruk
Trapper	Bilde nr 1773	7	36 W	20 %	12	7	1 325 kWh
Trapper	Bilde nr 1774	17	36 W	20 %	12	7	3 217 kWh
Trapper	Bilde nr 1775	16	36 W	20 %	12	7	4 027 kWh
Korridor	Bilde nr 1768	138	26 W	20 %	12	7	18 639 kWh
Kjeller og bod	Bilde nr 1772	21	28 W	20 %	12	7	3 351 kWh
Utendørs	Bilde nr 1773	25	36 W	20 %	12	7	4 730 kWh
Utendørs	Bilde nr 1773	9	36 W	20 %	12	7	1 704 kWh
Bøttekott	PL 18W	2	18 W	20 %	12	7	189 kWh
svlerp, Bøttekott, tekr	T5 28W	3	28 W	20 %	12	7	442 kWh

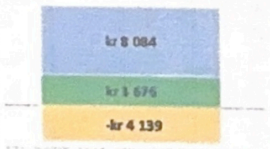
Antall	Kategori	Modell	Driver/Alternativ	Effekt	Lysfluks ±5%	Utførelse	CCT CRI	Linse & Vinkel	Pris /stk	Total	Årlig Forbruk	Årlig Strømkost	Estimert Levetid	Garanti
5	LED Panel 6060	[illegible]		21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 6 125	46 kWh	6 kWh	11,4 År	5 År
17	[illegible]ampe	GLS SMLP R2 300 10W-N		10 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 13 702	745 kWh	247 kWh	11,4 År	5 År
16	[illegible]ampe	GLS SMLP-R2-300-10W-N		10 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 806	kr 12 896	701 kWh	2 327 kWh	11,4 År	5 År
138	LED Panel 6060	GLS-LP-B22H-6060-21W-N LFGIF030YS-0550 2MEP		21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 169 050	12 693 kWh	6 165 kWh	11,4 År	5 År
21	T5	GLS-T5-1200-20W-160		20 W	3 000 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 434	kr 9 114	1 840 kWh	1 251 kWh	11,4 År	5 År
25	Outdoor Wallamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-MS		3 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 767	kr 44 175	329 kWh	4 402 kWh	11,4 År	3 År
9	Outdoor Wallamp	GLS-OWL-C104B-250-15W-N		15 W	1 750 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 380	kr 12 420	591 kWh	1 112 kWh	11,4 År	3 År
1	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 2 450	26 kWh	163 kWh	11,4 År	5 År
5	T5	GLS-T5-1200-12W-160		12 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 419	kr 2 095	263 kWh	179 kWh	11,4 År	5 År
1	Frakt	a 3000kr												5 År
1	Prosjektering	a 5000kr												5 År
5	Oppmøte	a 850kr												5 År
1	Samsvarserklæring	a 800kr												3 År
1	Avfallssortering	a 5000kr												5 År
2	Stillas leie	a 400kr												5 År

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

Forbruksberegning			
Levetid			
	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	417 500 kWh	201 350 kWh	216 150 kWh
Årlig			
250 øre/kWh	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	36 582 kWh	17 647 kWh	18 935 kWh
Strømkostnad	kr 91 454	kr 44 117	kr 47 337
Månedlig			
	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømkostnad	kr 7 621	kr 3 676	kr 3 945

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

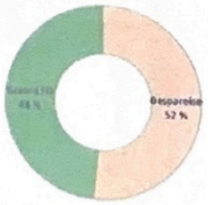
MÅNEDLIG KOSTNADSKUTT



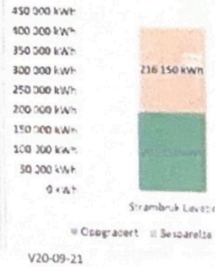
Leasing 5 År	Kostnadskutt
kr 8 084	-kr 4 139

Nedbetalingstid fra strømbesparelse
7 År & 9 Måneder

STRØMFORBRUK



STRØMBESPARELSE LEVETID



Kommentar til tilbudet:
Arbeid utføres av 3 Elektro.

Mange Fordeler

Sparte Kostnader	Flere Goder
Årlige lysinnkjøp	Tilpasset belysning
Vedlikehold lysskifte	Bedre belysning
Redusert kjølebehov	Bedre arbeidsmiljø
Dyr varmekilde	Miljøvennlig & Kvikksølvfritt

Høyeffektive kvalitetslamper fra Green LED Service AS

*Alle Priser er eks. mva.

02.02.2024 11:04

V20-09-21

Vedlegg 4

Outlook

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 tynnslitt.
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 I 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 Regjerings forslag til «Norgespris» på strøm blir vedtatt, vil dette også påvirke finansieringen av lampene.

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

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

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

Avtalen med Green Capital Service AS legger til grunn at borettslaget skal betale kr. 8087,- pr. mnd i 5 år. I tillegg tilkommer kostnader nevnt ovenfor i pkt. 2.
Jeg er usikker på om jeg forstår tilbakemeldingen fra styret riktig og at avtalen er fordelaktig fra første stund.
Jeg forstår ikke hvordan et kostnadskutt på kr. 4000,- pr.mnd skal finansiere en månedlig leie av lampene på min. kr. 8087,- uten å bruke oppsparte midler.
Det mener det er behov for en avklaring av kalkylen styret har lagt til grunn.

Regnearket fra Ledkonsult datert 2. februar 2024 legger til grunn en strømpris på 250 øre/kWh inkl. alle avgifter for deres kalkyle av levetidskostnader, nedbetalingstid og besparelse.
Fra SSBs statistikk ligger strømprisen godt under 200 øre/kWh om man legger til grunn strømprisen fra 2023, de siste månedene av 2023 eller januar 2024.

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

4. Andre forhold

Pkt. 4.1: I årsregnskapet som ble vedtatt på GF 2023 er det under
Reparasjon og vedlikehold for Drift/vedlikehold elektro budsjettert med kr. 441 000 for 2024.
Dette er en økning på over kr. 400 000,- fra 2023.
Hva inngår i denne budsjettsummen og har dette sammenheng med utskifting av lamper.

5. Oppsummert

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

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

6. Konklusjon

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

Jeg ber om tilbakemelding senest onsdag 5. mars.

Med vennlig hilsen

Per H Gulbrandsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06

BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06

BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Dina Larsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siv Brink

Valgt ble: Per Guldbrandsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

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

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06
BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06
BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Kommentar: Splitte av fjernvarme i regnskapet.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Ekstern styreleder sitt honorar er avtalt i oppdragsavtale med borettslaget pålydende kr 134 520,- samlet for perioden. Honoraret er utbetalt månedlig, og derav allerede kostnadsført over 12 mnd.

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

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

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

Dette ble godkjent av Generalforsamlingen 30.4.2024

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

Forhåndsgodkjent 30.4.2024, også godkjent på nytt i denne Generalforsamling.

BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06

BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06

BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

5. Andre saker

5.1 Utskiftinger av lamper i fellesarealer

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

Nytt forslag til vedtak lyder:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 KPMG blir revisor

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06

BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06

BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Jeanette Busch er på valg.

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

Vedtak:

Valgt ble: Tore Anderberg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 nye medlemmer til styret.

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

Vedtak:

Valgt ble: Karianne Risvik Evjen for 2 år.

Valgt ble: Ivan Rodriquez for 1 år.

Valgt ble: Siv Brink for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt varamedlem til styret.

Terje Mågerud er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Neda Vaziri for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: ingen

6.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

BankID Signing
Siv Brink
2025-05-06

BankID Signing
Kai Wille Holtan
2025-05-06

BankID Signing
Per Henrik Gulbrandsen
2025-05-06

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Vedtekter
for
Metro I borettslag

org nr. 995 551 225

tilknyttet BORI

Vedtatt av generalforsamlingen 30.05.2018.
Endret og vedtatt av generalforsamlingen 24.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet BORI.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1)Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er ødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Sikkerhet

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket adferd, kan styret beslutte å innføre kamera/videoovervåking i borettslagets fellesarealer.
Over våking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
(Nytt pkt. vedtatt generalforsamlingen 18.04.2012)

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalfor

samlingen 9-1

Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Parkeringsplasser

11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder
(1) Borettslaget har 57 parkeringsplasser i garasjeanlegget, fordelt på 2 områder i Metrosenterets garasjeanlegg. Begge områdene er avgrenset med gjerder og bommer. Plassene er merket med nummer.

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

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

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

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

(6) Bruksrett til bod følger leiligheten/andelen.

11-2 Rett til ladepunkt for elbil

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 12-1

Vedtektsendringer

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

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

—vilkår for å være andelseier i borettslaget

— bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget —

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Metro 1 Borettslag

Husordensreglene inneholder bestemmelser for bruken av bolig og fellesarealer, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som en misligholdelse av denne.

1. Alminnelige regler

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

2. Parkering

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

3. Dyrehold

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

4. Lekeplasser og fellesanlegg

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

5. Reparasjoner og vedlikehold

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

6. Søppel

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

7. Brann og rømming

a. Av hensyn til brann- og rømming må inngangspartier, trapper, ganger og fellesarealer holdes fri for utstyr/gjen stander. Det er kun dørmatter foran egen inngangsdør samt "fellesmatter" innenfor ytterdør som tillates.

b. Alle boliger skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Den enkelte andelseier/beboer pålegges å skifte batteri i røykvarslerne (nytt pkt. 16.04.13).

8. Persienner/Markiser

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

9. Parabolantenner

a. Parabolantenner er ikke tillatt.

10. Dørskilt og postkasseskilt (nytt pkt. 16.04.13)

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

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

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

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

12. Forbud mot motorisert avtrekksvifte

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

13. Endring av husordensreglene

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

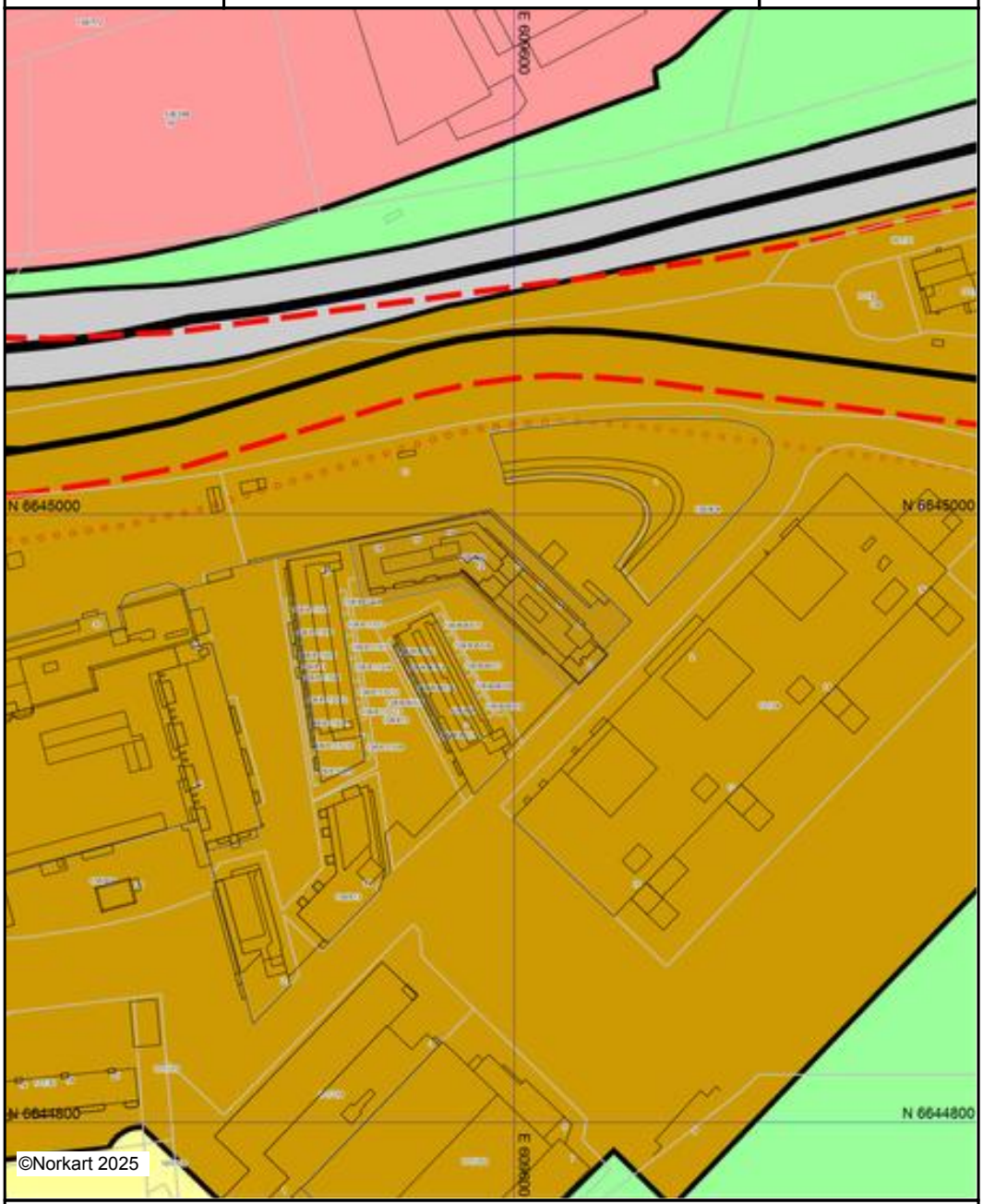
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/803
Adresse: Bibliotekgata 2
Utskriftsdato: 22.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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 Per Henrik Gulbrandsen	Bibliotekgata 2	1473	LØRENSKOG

TEKNISK
Hasselveien 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

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 108/803
Arkivsak: 09/64/83
Saksbehandler: Christina Mano

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 inneklima i henhold til teknisk forskrift var oppfylt skulle innsendes. Komplett 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.

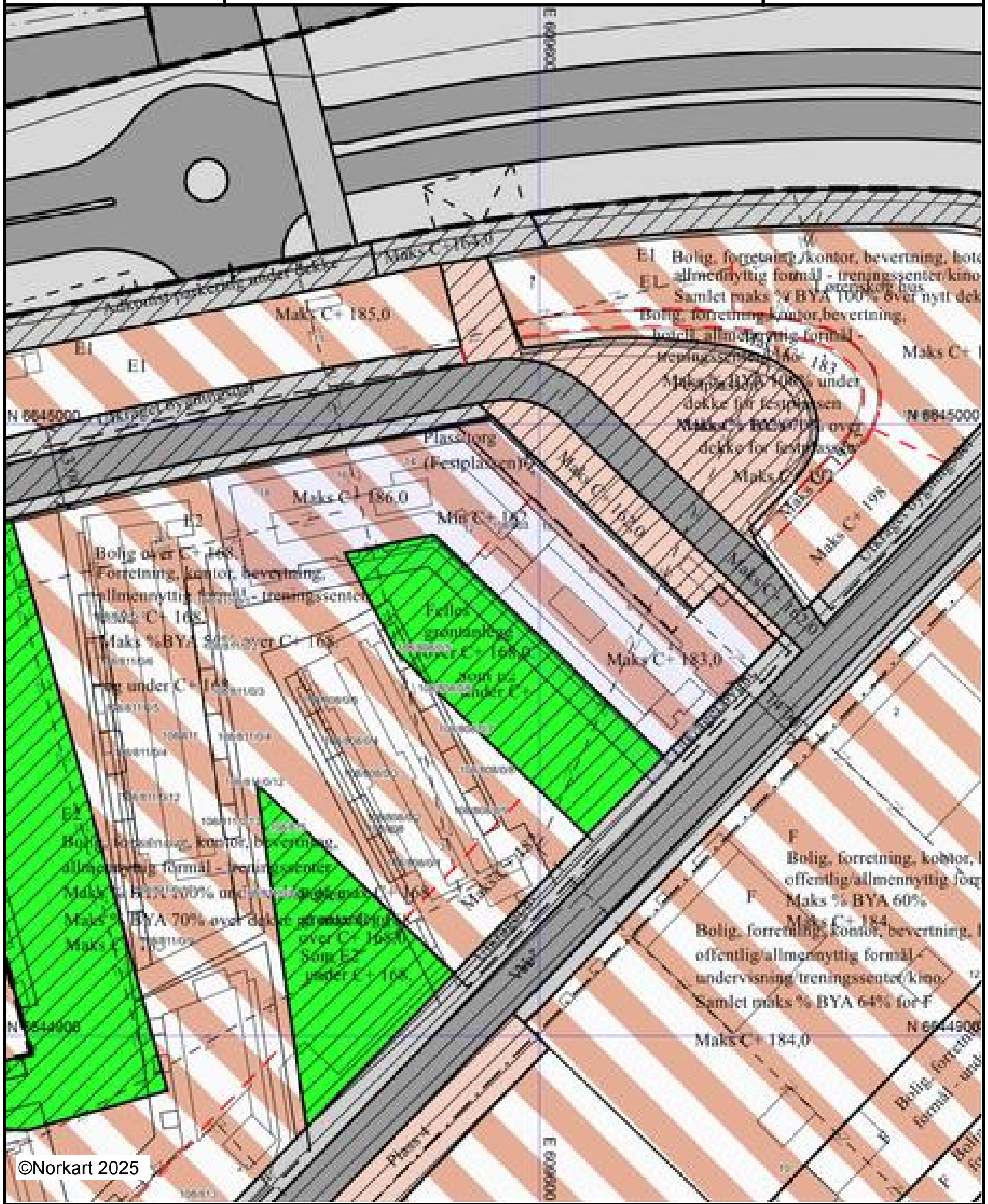
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/803
Adresse: Bibliotekgata 2
Utskriftsdato: 22.11.2025
Målestokk: 1:1000

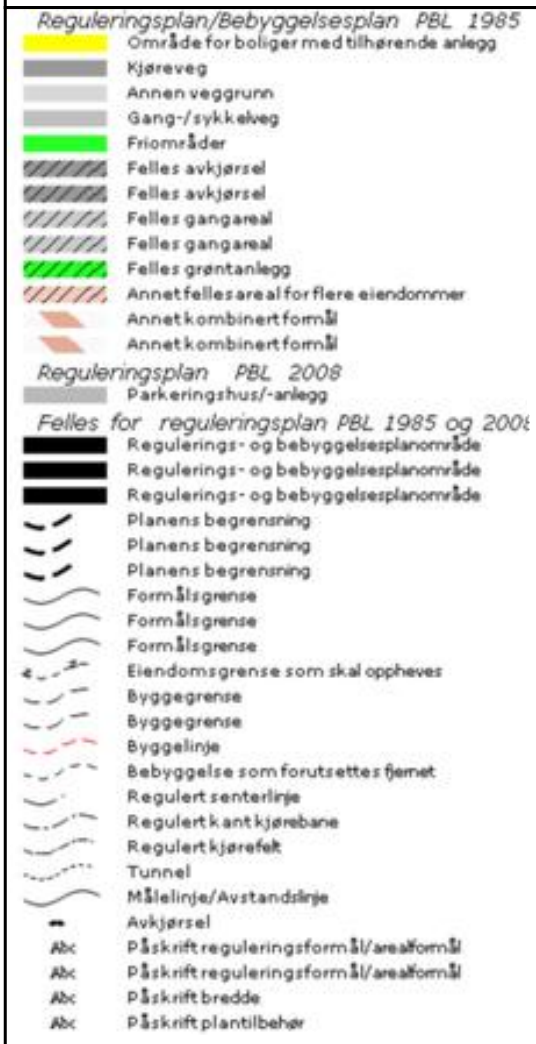
N

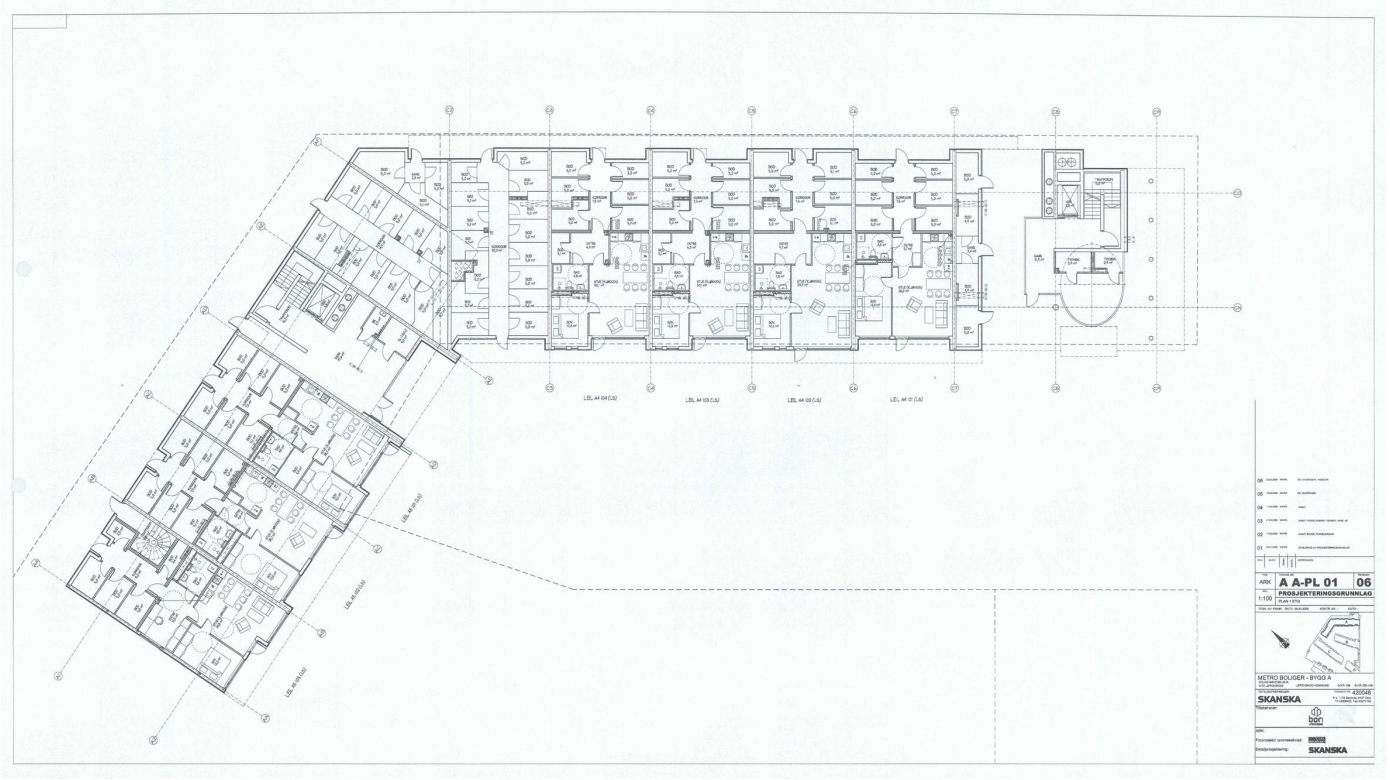
UTM-32

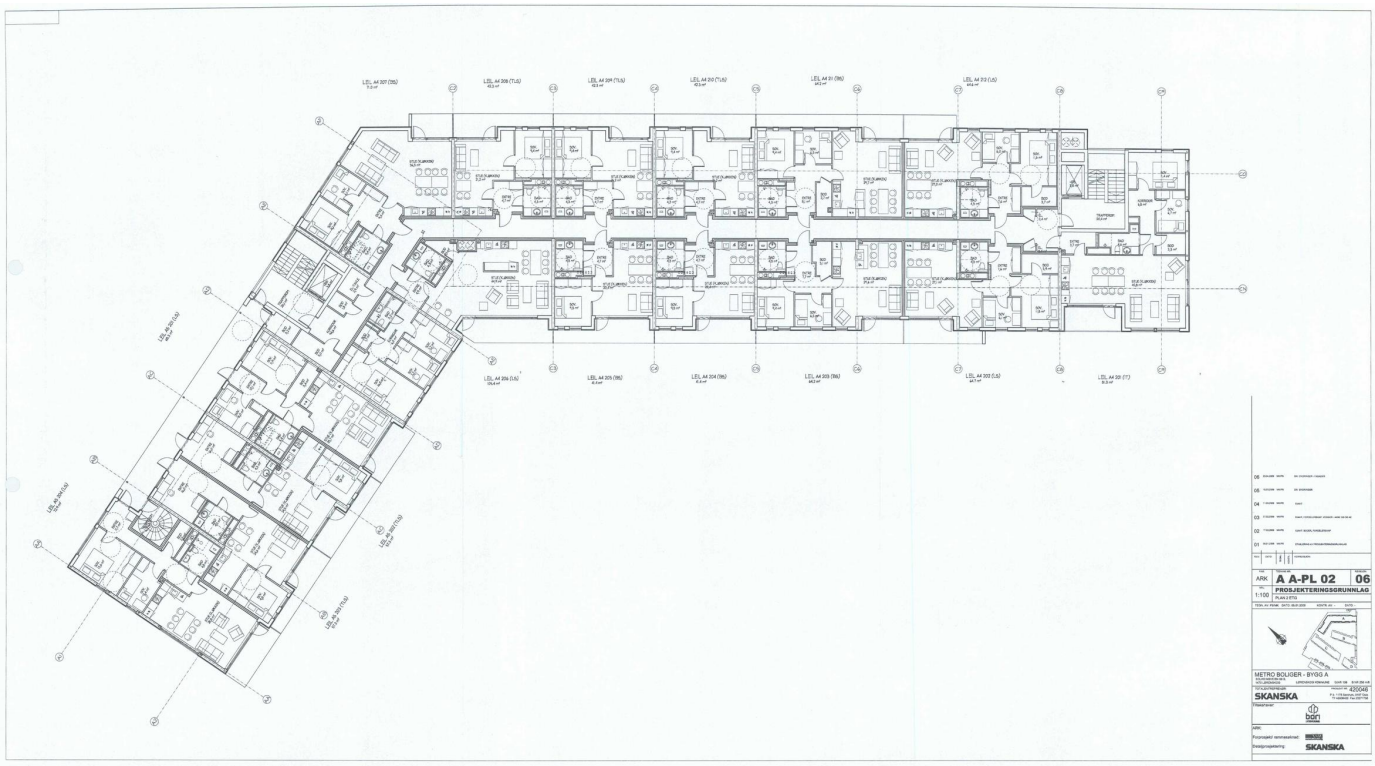


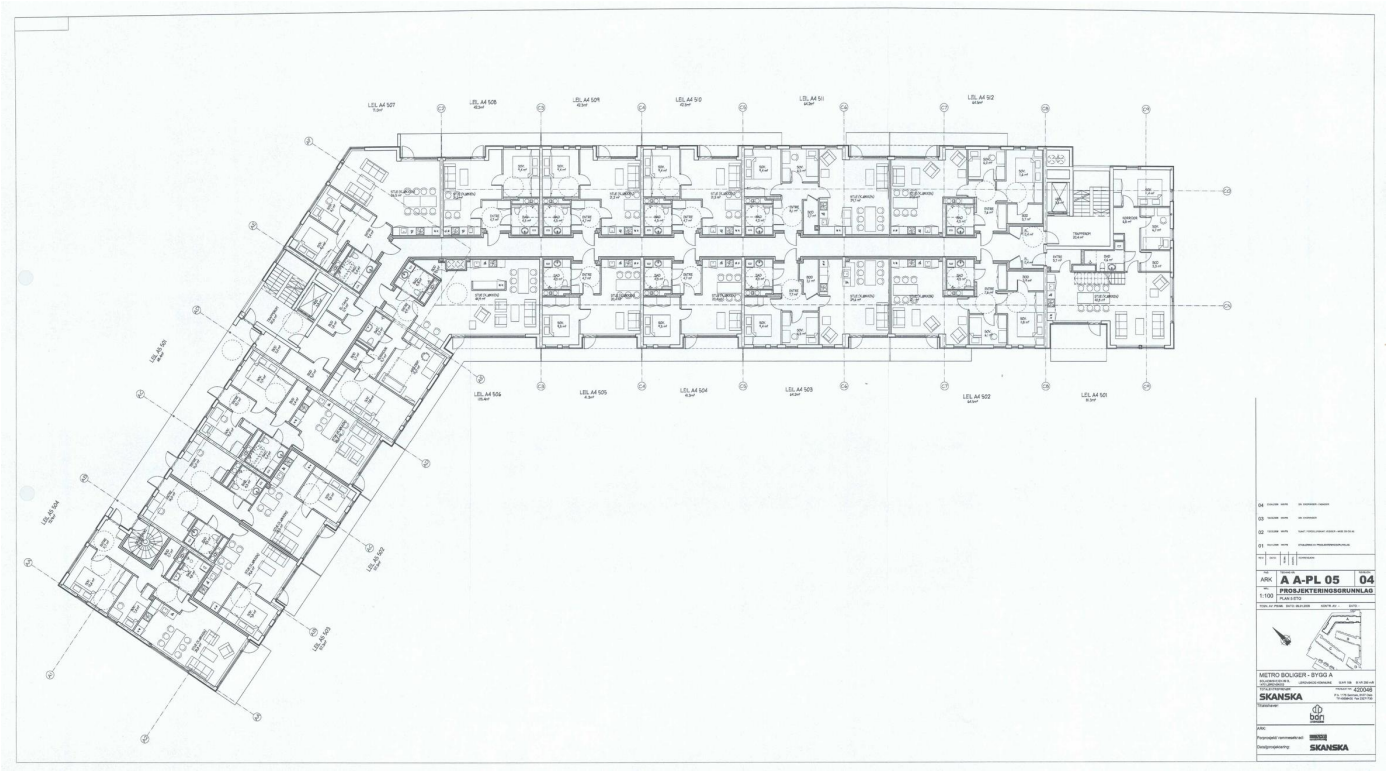
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring




A-PL 01
06
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
1:100
METRO BOLIGER - BYGG A
SKANSKA


A A-PL 02
06
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
1:100
PLAN 2 ETG
METRO BOLIGER - BYGG A
SKANSKA
SKANSKA

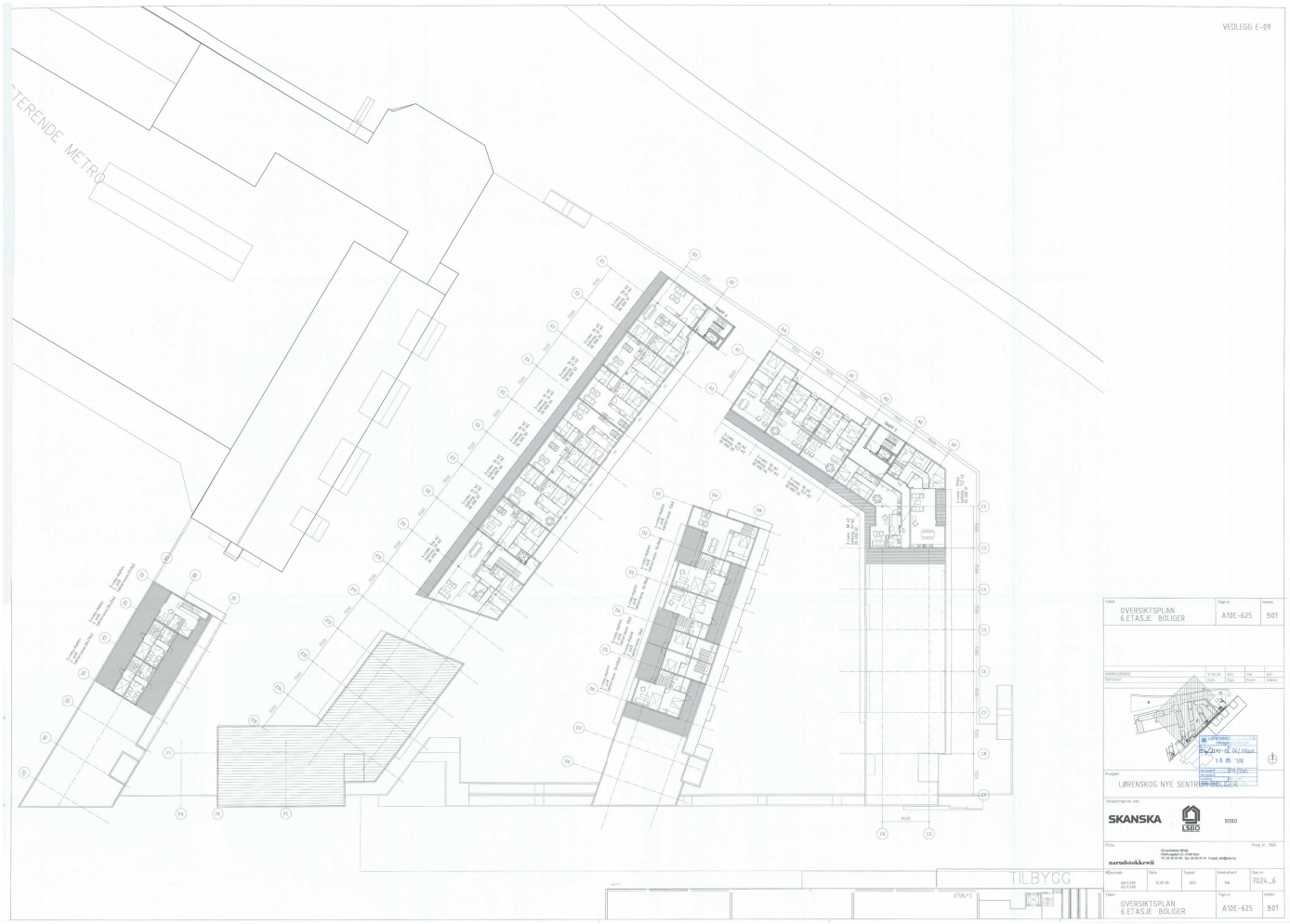

LEL A4 507
LEL A4 508
LEL A4 509
LEL A4 510
LEL A4 511
LEL A4 512
LEL A4 506
LEL A4 505
LEL A4 504
LEL A4 503
LEL A4 502
LEL A4 501
LEL A4 513
LEL A4 514
LEL A4 515
ARK
A A-PL 05
04
PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
1:100
METRO BOLIGER - BYGG A
SKANSKA
SKANSKA

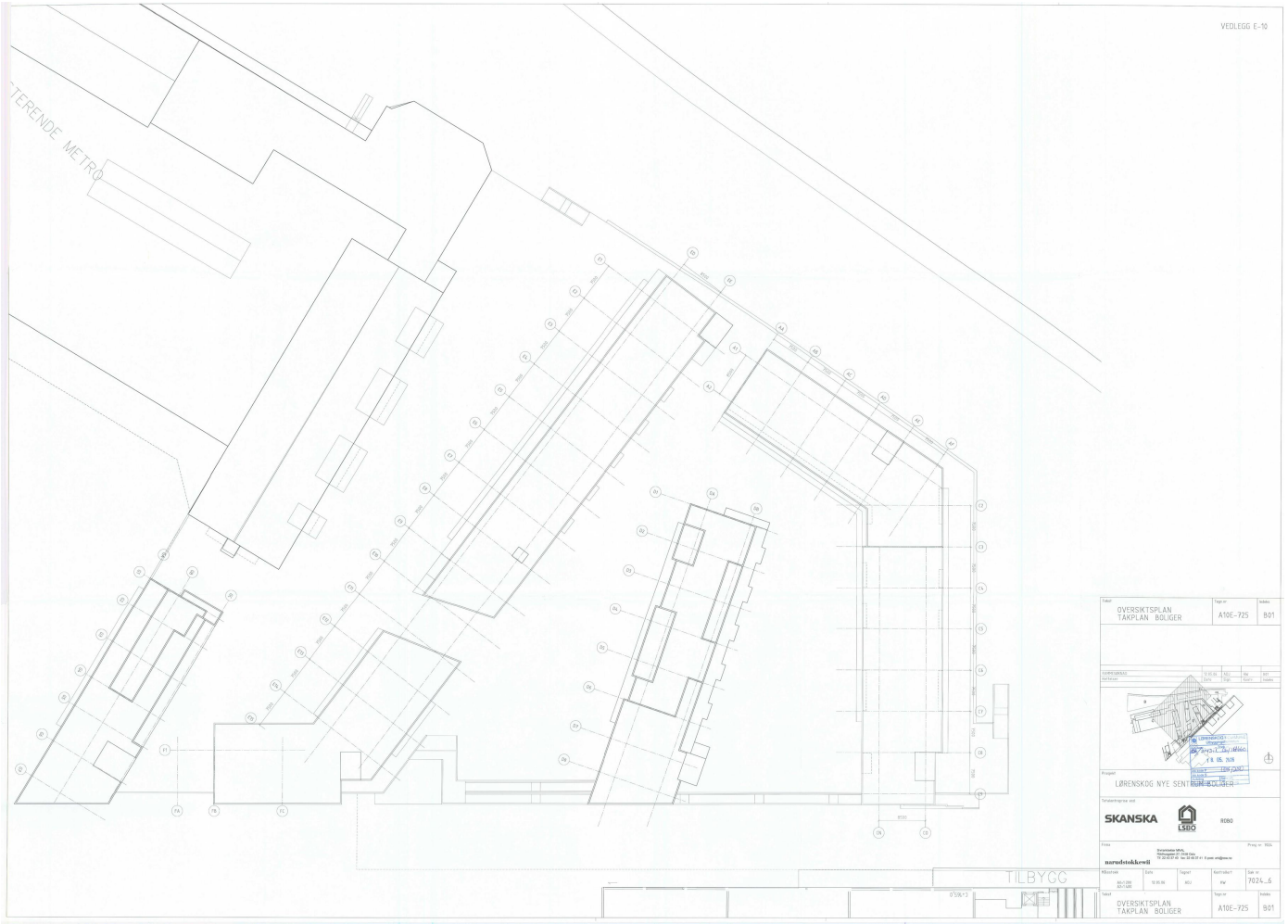

VEDLEGG E-05
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
2. ETASJE BOLIGER
A10E-225
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM
SKANSKA
LSBO
RCB2
marudstokkevik
7024...6


VEDLEGG E-06
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
3. ETASJE BOLIGER
A10E-325
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM BOLIGER
SKANSKA
LSBO
R080
narud-tokkevik
7024_6


VEDLEGG E-07
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
4. ETASJE BOLIGER
A10E-425
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM BOLIGER
SKANSKA
ROBO
narudstokkerud
OVERSIKTSPLAN
4. ETASJE BOLIGER
A10E-425
B01


VEDLEGG E-08
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
5. ETASJE BOLIGER
A10E-525
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM BOLIGER
SKANSKA
LSBO
narudstokkevik
OVERSIKTSPLAN
5. ETASJE BOLIGER
A10E-525
B01


VEDLEGG E-09
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
6.ETASJE BOLIGER
A10E-625
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM
SKANSKA
narudstokkevik


VEDLEGG E-10
TERENDE METRO
TILBYGG
OVERSIKTSPLAN
TAKPLAN BOLIGER
A10E-725
B01
LØRENSKOG NYE SENTRUM
SKANSKA
LSBO
BOBO
narudstokkevik
OVERSIKTSPLAN
TAKPLAN BOLIGER
A10E-725
B01

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ALICE LUNDBERG
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0343/21
Vår referanse: 2639557/16763479
Bestilling: C3 2021-09-24 (6) 82

Dato
24.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
761332	200	14.5.2018	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	802	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Haavind AS	
Adresse:	
Postboks 359 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
0101	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
986 420 177	55180-033

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 761332 Tinglyst: 14.05.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Metro Shopping AS	996 779 890

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	802	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	803	0	0

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 9 / 5 2018

Advokatfirmaet Haavind AS
Kjell Eriksrud Bergan
Advokat

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bergan

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
3/5-18	TROLS NERGÅRD

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

ERKLÆRING:

Metro Shopping AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 108 bnr. 802 i Lørenskog kommune.

Eiendommen gnr. 108 bnr. 803 (alle andelseiere i Metro 1 Borettslag) i Lørenskog kommune skal ha evigvarende bruksrett til 56 parkeringsplasser i garasjeanlegget på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 108 bnr. 802.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 3/5 -18	TRULS NERGÅRD

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hver rettigheten angår. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra dem som ikke undertegner

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo den 9 / 5 2018

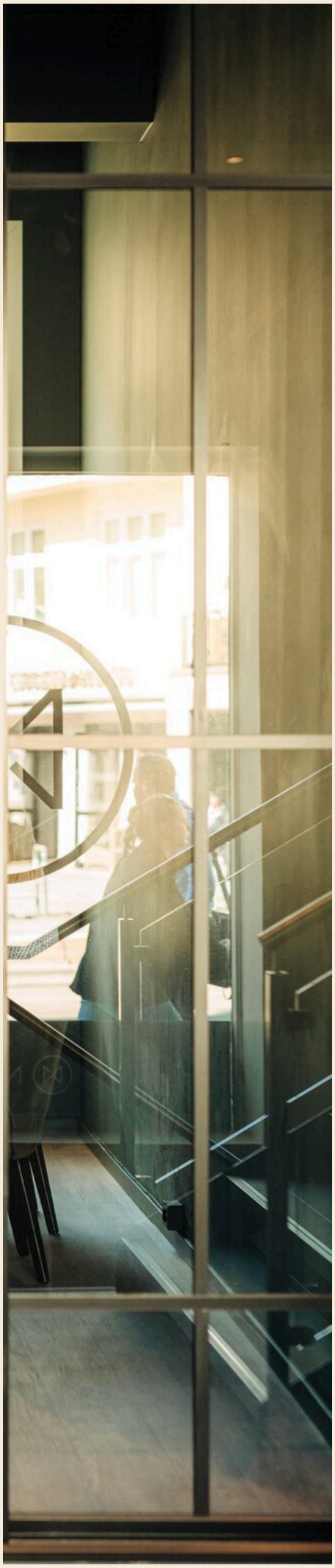
Advokatfirmaet Thommessen AS
Kristi Eriksrud Bergan
Advokat

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

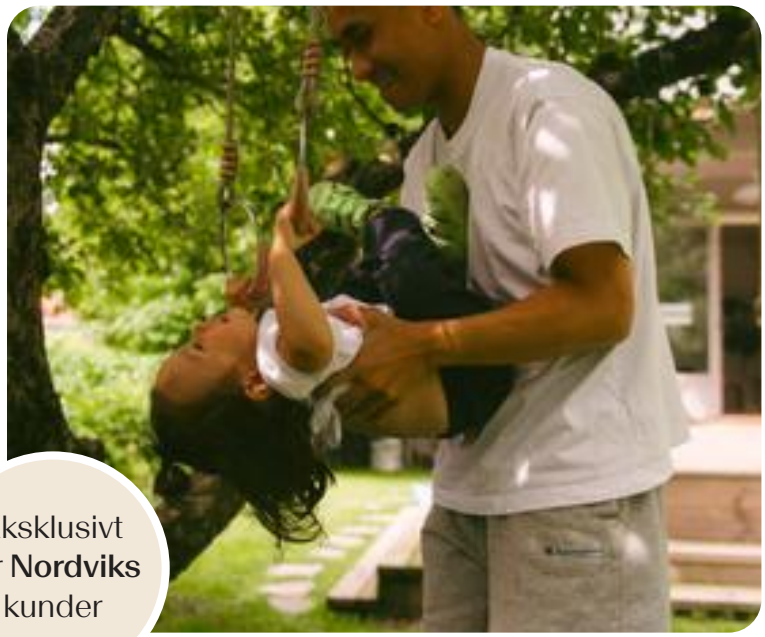
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0282/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bibliotekgata 2 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 108, bnr 803 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540