PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

BIBLIOTEKGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BIBLIOTEKGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 05.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 108 BNR 803 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS SOLHEIM

Verdivurdert til

2 800 000

696 839	3 496 839	83 258
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	8 572
Formue	19 239
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bibliotekgata 42									
	58 m²	1988	4. etg	1 sov	05.12.2024	3 700 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**62 500**
2	Bibliotekgata 42									
	58 m²	1988	1. etg	1 sov	18.02.2025	3 600 000	**3 685 000**	0	3 685 000	**63 534**
3	Bibliotekgata 20									
	47 m²	2013	1. etg	1 sov	15.08.2025	3 590 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**80 851**
4	Bibliotekgata 2									
	42 m²	2010	4. etg	1 sov	02.12.2024	2 550 000	**2 675 000**	728 657	3 403 657	**81 039**
5	Kulturhusgata 5									
	31 m²	2013	1. etg	- sov	16.05.2025	3 190 000	**3 120 000**	0	3 120 000	**100 645**
6	Kulturhusgata 21									
	44 m²	2015	3. etg	1 sov	23.01.2026	3 490 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**84 091**
7	Bibliotekgata 2									
	43 m²	2010	2. etg	1 sov	27.08.2024	2 600 000	**2 550 000**	736 108	3 286 108	**76 421**

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms leilighet fra 2010, perfekt plassert i hjertet av Lørenskog sentrum. Her bor du med Metro Senter og kollektivtransport rett utenfor døren, og har umiddelbar nærhet til alle servicetilbud, butikker, kafeer og restauranter.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og gjennomført god standard på materialvalg - et flott hjem som passer både for førstegangskjøpere, par eller som pendlerleilighet.

Kort fortalt:
- Lys og åpen stue med store vindusflater og godt lysinnslipp
- Stilrent Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt i 2025
- Vestvendt balkong på ca. 10 m²
- Smakfullt flislagt bad
- Tiltalende soverom med garderobeskap
- Fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- IN-ordning: Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre kr 3.413,- per måned
- Fast garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg m/heis til etasjeplan
- Sportsbod på ca. 5 m²

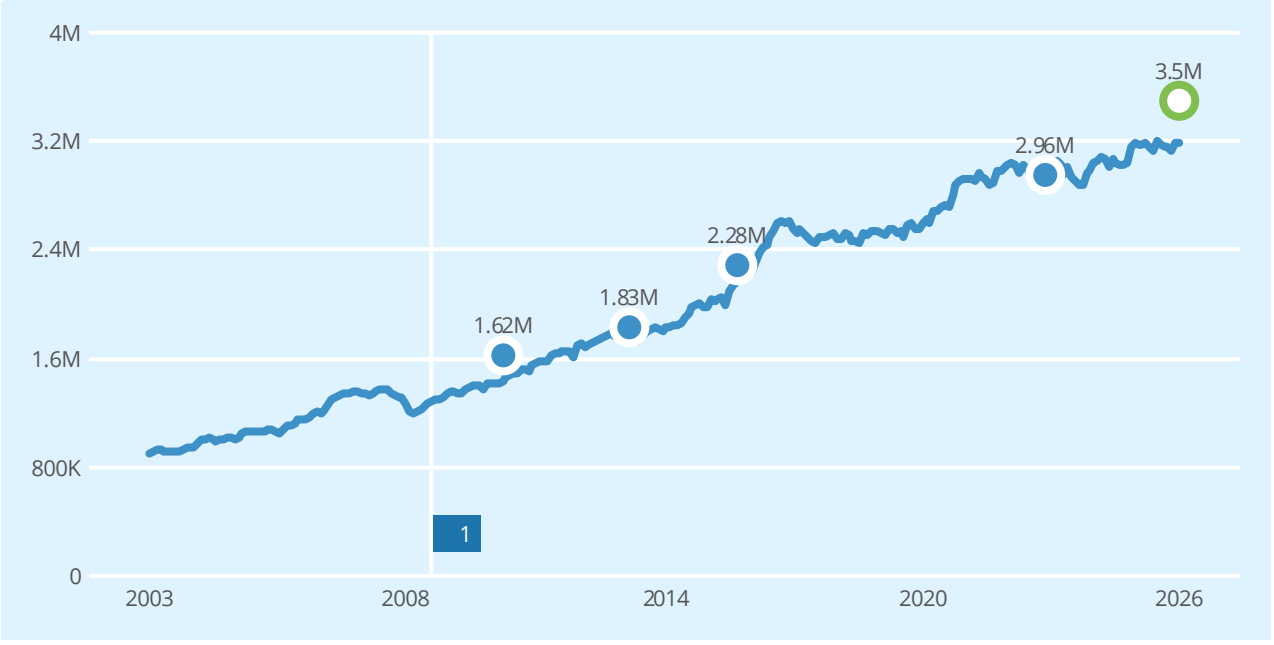
Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.01.2023	07.02.2023	14.04.2023	2 190 000	2 190 000	766 099	2 956 099	
08.03.2016	16.03.2016	09.05.2016	1 200 000	1 250 000	1 030 725	2 280 725	
06.10.2013	14.10.2013	19.11.2013	800 000	800 000	1 030 725	1 830 725	
29.11.2010	30.12.2010	26.01.2011	590 000	590 000	1 032 000	1 622 000	
24.11.2010		24.11.2010	-	618 000	-	618 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SOLHEIM grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 589 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
167
dager

Leiligheter solgt i SOLHEIM grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.2M
4 106 000 Salgspris i snitt
3 982 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

83 258 Bibliotekgata 2 Totalpris 3 496 839

73 226 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

68 865 SOLHEIM grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 108, bnr. 803

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1386 **Referansenummer:** VP6822

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Daniel Østbye

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet fra 2010 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 2. et. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand iht. alder, og med moderne innredning og overflater.
Bilopstillingsplass i oppvarmet garasjekjeller.
Bod på 5 kvm for praktisk oppbevaring i 1. et. med utvendig adkomst.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Leilighetens yttervegg er oppført med bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med fasadeplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag.
Inngangsdøren er en slett og malt branndør med kikkhull.
Balkongdøren er av treverk med 3-lags glassfelt, den er utvendig beslått med aleminiumsbeslag.

Utgang fra stuen til en vestvendt, overbygget balkong på omtrent 10 kvadratmeter. Balkongen er oppført med betongelementer og har et rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 centimeter. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og levegger, noe som gir ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: parkett.
Veggoverflater av: malte, slette flater.
Himlingsoverflater av: malte betongelementer.
Det er malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Betongelementer.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 251 cm.

Oppvarming: Elektrisk, og sentralvarme tilsluttet vegghengte radiatorer.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket platehimling med lakkerte stålplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende arbeidsbenk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg samt lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert tak-og hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisjer under arbeidsbenken. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap samt ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boenheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg for både oppvarming og tappevann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

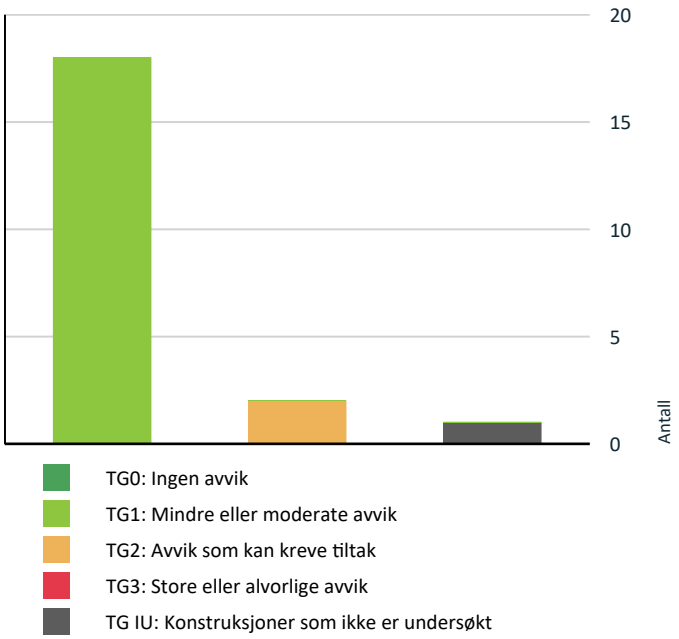
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremvist på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente nødvendige opplysninger og dokumentasjon fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE).

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på leilighetn ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Leilighetens yttervegg er oppført med bindingsverkskonstruksjon av treverk og utvendig kledd med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med kikkhull. Balkongdøren er av treverk med 3-lags glassfelt, den er utvendig beslått med aleminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en vestvendt, overbygget balkong på omtrent 10 kvadratmeter. Balkongen er oppført med betongelementer og har et rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 centimeter. Balkongen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og levegger, noe som gir ekstra funksjonalitet og komfort.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: parkett.
Veggoverflater av: malte, slette flater.
Himlingsoverflater av: malte betongelementer.

Parketten i entréen har bruksslitasje, men ikke mer enn hva man kan forvente ut fra alder og bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betongelementer.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 251 cm.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte slette innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, og sentralvarme tilsluttet vegghengte radiatorer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket platehimling med lakkerte stålplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende arbeidsbenk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg samt lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert tak-og håndusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisjer under arbeidsbenken. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Skruehull etter eldre innredning i dusjsonen er tettet med tettemasse. Påses at hullet til enhver tid er tilstrekkelig tettet med tettemasse. Dette til informasjon.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin (modul).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap samt ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

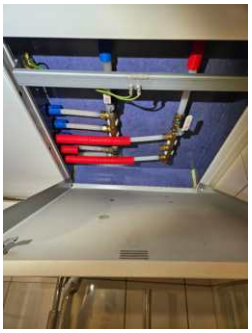
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Kontroll av fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boenheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg for både oppvarming og tappevann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nåværende eier har samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i forbindelse med utskifting av kjøkken. Det foreligger imidlertid ingen samsvarserklæring for nyetablering eller øvrige endringer av det elektriske anlegget. Det anbefales at slik dokumentasjon fremskaffes dersom mulig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

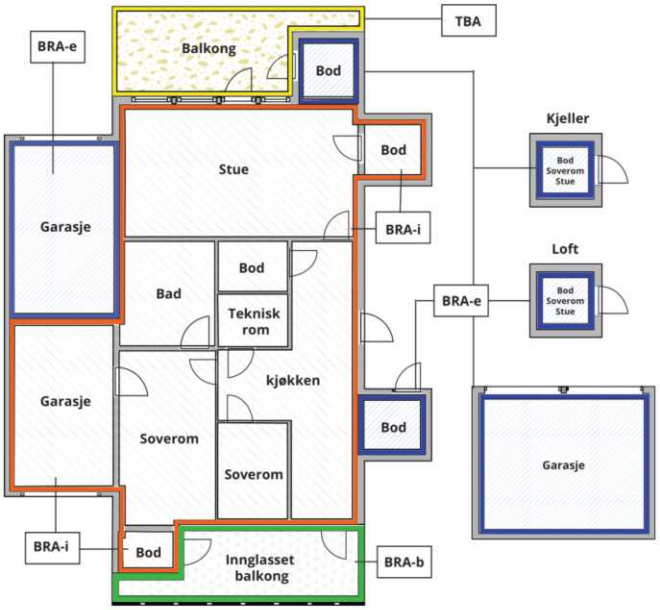
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42	5		47	10
SUM	**42**	**5**			**10**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremvist på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente nødvendige opplysninger og dokumentasjon fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Emilie Adersson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	803		0	2297.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bibliotekgata 2

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15/Metro I Borettslag	995551225	15		Emilie Andersson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lørenskog sentrum, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260034

Selger 1 navn
Emilie Andersson

Gateadresse
Bibliotekgata 2

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260034

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260034

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Andersson	71006b21ba92e513a9684555c6a9ad42f8671b19	04.02.2026 18:13:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260034

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

enova

Energiattest



Adresse **Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254544**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22916106**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **803**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **106,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **115,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 416 kWh**



Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

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

Bibliotekgata 2, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Metro I Borettslag		Vår ref.:	2193/15	Fødselsdato eier:	23.01.1999
Bibliotekgata 2		Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
1473 LØRENSKOG		Eiere:	Emilie Andersson		
Organisasjonsnr:	995 551 225	Andelsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 572

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tilleggsytelse driftsavtale	200
	Avdrag IN-lån	2 839
	Akonto fjernvarme	169
	Renter IN-lån	2 320
	Vedlikeholdsfond	108
	Felleskostnader	2 856
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass carport	80

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):	696 839	Gjeld siste årsoppg.:	696 839
Klient ajourf. lån:	78 710 418,16	Klient gj. s. årsoppg.:	43 717 293

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11506068, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 01.02.2026: 43 717 293

Andel av saldo: 696 839

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

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 - 2025

		Gjeld:	696 839	Andre inntekter:	648
Annen formue:	19 239	Utgifter:	32 339		

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:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	108/803		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2297.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6499181

Boligopplysninger:

Metro I Borettslag	Vår ref.:	2193/15	Fødselsdato eier: 23.01.1999
Bibliotekgata 2	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	
1473 LØRENSKOG	Eiere:	Emilie Andersson	
Organisasjonsnr: 995 551 225			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.04.2023	Første innflytting:	14.04.2023	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	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

usbl

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 Usblspreferterte 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**		

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)

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

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

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

10.04.2025 15:18:14

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Årsmelding 2024 - Metro I Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

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

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

Virksomhetens art

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

Metro I Borettslag består av 76 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er SLM Revisjon AS.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Internett leilighet Else (via bod)

Container i perioden 13 – 15 mai

Led lamper. Innhenting av tilbud og gjennomføring.

Maling av fellesområder rundt lamper – dugnad i styret

Låskasser – mye reparasjonsarbeid av disse

Utarbeidet vedlikeholdsplan – Buildit.no

HMS portal utarbeidet

Bytte av forretningsfører – Til USBL

Løpende vedlikehold

Budsjettering

Oppfølging av beboere og klager knyttet til kommunale leiligheter

Oppfølging av vaktmester og portal for kommunikasjon.

Godkjenning og oppfølging av nye eiere/beboere

Arbeid med dialog med beboere

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

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

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

Oversikt over P-plasser og ladere.

Økte felleskostnader

Nytt styre

Smått og stort fra beboere

Problematikk rundt Led-lamper/inngått avtale

Speil i heis 2

Dørpumper

Hærverk problematikk i garasje

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

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

Begjæring om tvangssalg prosess

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:	485 220
8 087	Kvartalsvis	60	

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.

Sted og dato:	
Signatur Leietaker Digitally signed by Opvald K. Kristoffer Date: 2024-02-12 13:42:40 +01'00' Opvald, Kristoffer ..... **For Metro I Borettslag** Signatur blokkbokstaver: Stilling: Styreleder	

UTLEIER SIGNATUR

Sted og dato:

NO6_AGREEMENT - 20240212 - 11870926 - 10983788

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 Minimumserioden, 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 la Leieavtalen begynne å løpe. Feil, mangler eller andre innsigelser som ikke er anmerket i denne forbindelse kan ikke senere danne grunnlag for misligholdsbeføyelser fra Leietakers side. Leietaker aksepterer at den personen som faktisk mottar eller avhenter Utstyret er berettiget til å signere på leveringsgodkjennelsen på Leietakers vegne, selv om vedkommende ikke fremkommer på Leietakers firmaattest, eventuelt har en underordnet stilling m.v. Leietaker skal følge opp leverandørens garanti- og serviceforpliktelser og må foreta de handlinger som er nødvendig for å opprettholde disse. Unnlater Leietaker å hente eller motta Utstyret, har Utleier krav på erstatning for de tap dette måtte medføre.

§ 6. Betalingsbetingelser, leiebeløp og avgifter.
Leiebeløp og andre betalingsforpliktelser etter avtalen forfaller til betaling forskuddsvis og ellers som angitt på forsiden. Leie for perioden fra levering til første månedsskifte faktureres samlet og forskuddsvis, beregnet pr. kalenderdag med basis i avtalt leie. Dette gjelder selv om levering finner sted før starttidspunktet som angitt på forsiden. Eventuell forskuddsleie betales forskuddsvis ved levering og denne refunderes ikke, heller ikke delvis ved avtalens eventuelle oppsigelse. Levering, installering, transport m.v. av utstyret skjer for Leietakers regning og risiko. Med mindre annet er avtalt så er Leietaker ansvarlig for riktig betaling av alle 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 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 leieavtalen gjøres opp som bestemt i § 15.

11. Tap og Skade.
Leietaker 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 lik 1/30 månedsleie pr. dag fra første dag. Ved tilbakelevering skal utstyret være forsvarlig pakket ned, sammen med tilhørende dokumenter, blant annet brukerhåndbøker, samt eventuelt ekstrautstyr og tilbehør. Leietaker har rett på å få kvittering fra Utleier på at Utstyret er tilbakelevert i henhold til denne § 16, men Leietaker har ansvar for å be om å få utstedt slik kvittering.

§ 17. Verneting. Utlevering uten søksmål.
Alle uoverensstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne Leieavtale skal avgjøres etter norsk rett. Leietaker vedtar Oslo tingrett som verneting. Blir leien eller avtalte 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 Kari Hegbarth

Tord Heggsro

Anne May Pettersen

Jone G. Eilifs

Tommy Hammerstad

Beboer og tidligere styreleder

Ivar 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?

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

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

Alt godt,

Jeanette Busch
Oppsummert AS

Tlf: 90550314
On 14 Feb 2025 at 16:16 +0100, Marie Devold Romundgard <marie.romundgard@outlook.com>, wrote:

> Hei,
> Vedlagt oversendes i dag 14.02.25, brev underskrevet av følgende andelseier i Metro 1 Borettslag, + en beboer
>
> Andelseiere:
> Marie Devold Romundgard
> Kjelle
> Karin Rudsro
> Per H. Gulbrandsen
> Eva Karin Heegbarth
> Trond Heggero
> Anne May Pettersen
> Tone G. Gilje
> Jonny Hammerstad
> Wenche M. Sødervall er også med, hun har sendt foto av sin underskrift fordi hun er på ferie nå. (eget vedlegg)
>
> Beboer og tidligere styreleder Jan Erik
>
> På vegne av alle
> Vennlig hilsen
> Marie Devold Romundgard

Vedlegg 3

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?

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

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	Lysflukt +5%	Utførelse	CCT CRI	Linse & vinkel	Pris / Stk	Total
Trapper	5	LED Panel 60x60	[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 60x60	[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	Bevegelses 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
GREEN LED SERVICE

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

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	Tap i driver:	Timer/ Dag:	Dager/ Uke	Estimert Årlig forbruk
Trapper	Bilde nr 1774	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	3 027 kWh
Korridor	Bilde nr 1768	138	26 W	20 %	12	7	18 659 kWh
Kjeller og bod	Bilde nr 1772	21	28 W	20 %	12	7	4 963 kWh
Utendørs	Bilde nr 1773	25	36 W	20 %	12	7	4 730 kWh
Utendørs	Bilde nr 1773	9	36 W	20 %	12	7	1 701 kWh
Bøttekott	PL 18W	2	18 W	20 %	12	7	378 kWh
svinn, Bøttekott, toler	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 kostnad	Årlig strømsnitt	Estimert levetid	Garanti
5	LED Panel 6060	[illegible]		21 W	3 780 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 225	kr 6 125	4kr / kWh	kWh	11,4 År	5 År
17	Vegg/Tak lampe	GLS SMLP R2 300 10W-N		10 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 804	kr 13 702	745 kWh	2 472 kWh	11,4 År	5 År
16	Vegg/Tak lampe	GLS SMLP-R2-300-10W-N		10 W	1 800 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 804	kr 12 896	701 kWh	2 327 kWh	11,4 År	5 År
138	LED Panel 6060	GLS-LP-B22H-6060-21W-N LFGIFO30YS-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
2	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	[illegible]	216 150 kWh

Årlig

250 øre/kWh	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	36 582 kWh	[illegible]	18 935 kWh
Strømkostnad	kr 91 454	[illegible]	kr 47 337

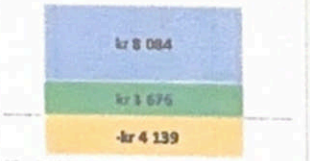
Månedlig

	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømkostnad	kr 7 621	[illegible]	kr 3 945

Leasing 5 År	Kostnadskutt
kr 8 084	-kr 4 139

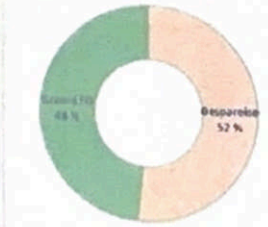
NB: Alle Kalkulasjoner for kostnader og besparelse er omtrentlige. *Strømprisen er inkludert avgifter.

MÅNEDLIG KOSTNADSKUTT



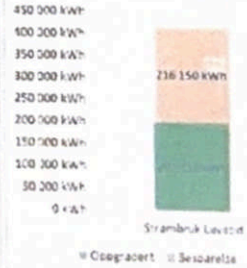
Nedbetalingstid fra strømbesparelse
7 År & 9 Måneder

STRØMFORBRUK



02.02.2024 11:04

STRØMBESPARELSE LEVETID



V20-09-21

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.

53

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Kommentar: Splitte av fjernvarme i regnskapet.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Dette ble godkjent av Generalforsamlingen 30.4.2024

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

Forhåndsgodkjent 30.4.2024, også godkjent på nytt i denne Generalforsamling.

5. Andre saker

5.1 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

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.

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

Møteleder Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Metro I Borettslag

Høringsperiode: Mandag 9.12.24 kl 09.00 - Tirsdag 10.12.24 kl. 09.00

Stemmeperiode: Tirsdag 10.12.2024 kl. 12:00 - Onsdag 11.12.24 kl. 12.00

Sted: Usbl.no

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 KPMG blir revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 10.12.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. 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 Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges til ny revisor.

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.

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.



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

PÅTEGNING OM VEDTAK

I medfør av plan- og bygningsloven §§ 28-2 og 28-1 nr.2 har Lørenskog kommunes plenumvalg vedtatt:
Bebyggelsesplan med bestemmelser for LØRENSKOG SENTRUM, FELT B, E OG F, plan nr. 33-15-03.

Vedtaket ble fattet i sak nr. 61/05 den 29.06.05.

Lørenskog, den 04.10.05

(Arild Skogholt)
utbyggingssjef

TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVEN §25

1. BYGGEOMRÅDER

- Bebyggelse og anlegg, kontor, forretning, kultur, bevertning, publikumsrettet næring, offentlig eller privat tjenesteyting (SB E1)
- Bebyggelse og anlegg, kontor, forretning, kultur, bevertning, publikumsrettet næring, offentlig eller privat tjenesteyting (SB E1)
- Bebyggelse og anlegg, kontor, forretning, kultur, bevertning, publikumsrettet næring, offentlig eller privat tjenesteyting (SB E2)
- Bebyggelse og anlegg, kontor, forretning, kultur, bevertning, publikumsrettet næring, offentlig eller privat tjenesteyting (SB F)

7. FELLESOMRÅDER

- Fjernvarme, sentralisert anlegg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Felles gangveg/fortau
- Felles grøntanlegg
- Parker
- Annet fellesareal

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense mellom ulike utnyttelser
- Grense/begrensning som hindrer/begrenser
- Utkjørsel/gjennomkjørt (felt) - kjørevei/gate
- Kotelinjer

Målestokk: 1:1000 Tegnet 08.02.2005

BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER FOR
LØRENSKOG SENTRUM - Felt B, E1, E2 og F
REVIDERES

	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING PBL/LB PLAN OG BYGNINGSLOVEN		
[illegible]	26.10.2004	
[illegible]	22.02.2005	
[illegible]	30.05 - 10.06.2005	
[illegible]	29.06.2005	
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		

1:1000 PLAN NUMMER

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN / MARUD - STORHE - ARK. AS

33-15-03

BEBYGGELSESPLAN 33-15-03
BESTEMMELSER FOR
LØRENSKOG SENTRUM – FELT B, E1, E2 OG F

§ 1
Avgrensning
Planens begrensning er vist på plankart merket 33-15-03, datert 09.02.05.

§ 2
Formål
Bebyggelsesplanen inneholder følgende formål:

Byggeområder:
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, parkeringshus (felt B)
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmennyttig formål - treningssenter/kino (felt E1)
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål - treningssenter (felt E2)
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, lager, offentlig/allmennyttig formål – undervisning/treningssenter/kino, fellesområde - kjørevei (felt F)

Fellesområder:
Parkering i underjordisk anlegg
Plasser
Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Felles gangareal/fortau
Felles grøntanlegg
Annet fellesareal

§ 3
Utnyttelse
Utnyttelse for feltene E1, E2 og F skal ikke overstige reguleringsplanens utnyttelse for disse feltene samlet.

§ 4
Felles bestemmelser
Plassering
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrenser og som angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Innenfor områder avmerket på plankartet er det tillatt å trekke bebyggelsen inntil 3 meter ut over formålsgrensen. Fri høyde under denne bebyggelsen skal være minimum 3 meter.

Høyder
Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Over angitte høyder kan det tillates nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Evtentulle takoppbygg samles og utformes som en del av bebyggelsens arkitektur. Det kan tillates innpasset takterrasser dersom løsningene bidrar til en helhetlig arkitektonisk løsning.

Utforming
Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Variasjon i funksjoner skal gjenspeiles i materialbruken. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Mindre bygningsmessige installasjoner, for eksempel avfallsstasjoner, trafoer og sykkel-parkering tillates oppført utenfor byggegrensene innenfor byggeområder og i felles

uteoppholdsarealer. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal estetisk samstemmes med øvrig bebyggelse slik at det dannes et helhetlig uttrykk. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tilliggende områder. *Område under rampe i fellesområde langs vei 2 kan tillates benyttet til rømningskorridor fra kjøpesenteret.*

Utendørs varemottak skal skjermes mot innsyn ved bygningsmessige konstruksjoner, beplantning e.l.

Fellesområder på kote + 162 skal ha et urbant uttrykk. Inngangspartiene fra Festplassen skal få en god arkitektonisk utforming. *Mindre bygningsmessige installsjoner som deler av inngangspartiet kan tillates utover formålsgrensen inn på torvnivået.* I boligenes uteområder skal utforming reflektere skille mellom privat og halvoffentlig karakter.

Fasader i garasjekjeller og parkeringshus skal utføres med variasjon i materialer av god kvalitet. Fasaden skal ha en tetthet som hindrer innsyn i parkeringsanleggene og derigjennom skjule byggets funksjon. *Ved innkjøringen til parkeringshuset kan det tillates bygget mindre omramning eller tak utover formålsgrensen.*

Bebyggelsen langs Solheimveien skal utformes slik at den gir støyskjerming mot sentrumsområdet.

På grunn av nærhet til tilliggende friområde kan kommunens vedtekter angående lekearealer fravikes.

I forbindelse med søknader om tillatelse skal det redegjøres for antall m² BRA forretnings-areal for den enkelte søknad og samlet innenfor planområdet.

Det skal søkes tilrettelagt for bruk av alternative energikilder til oppvarmingen innenfor planområdet.

<u>Parkering</u>
Parkering skal etableres etter følgende norm, eller senere vedtatt parkeringsnorm for Lørenskog kommune:

	biloppstillingsplass	**biloppstillingsplass for gjester**	**sykkelparkerings-plass**
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,4		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1
50 m² BRA forretning, bevertning	1,0		0,2
100 m² BRA kontor	1,0		0,2
10 rom hotell	8		1
1000 m² BRA treningssenter	12		3
1000 m² BRA lager	5		0,2
undervisning – per 10 ansatte	6		20
kino – per 10 sitteplasser	0,5		1

Det tillates opptil 50 permanente parkeringsplasser på bakkenivå for å ivareta taxi og kortidsparkering. Minimum 2% av parkeringsplassene skal opparbeides for bevegelses-hemmede. Permanent bakkeparkering utformes med fast dekke og innslag av beplantning. Parkering skal for øvrig ordnes i parkeringsanlegg under bakken eller i parkeringshus.

Ved etappevis utbygging kan parkeringsbehov for området dekkes ved midlertidig bakkeparkering. Dette skal redegjøres for og inngå i søknader om tillatelse for ulike byggetrinn. Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og skal ha fast dekke.

I forbindelse med søknader om tillatelse skal det utarbeides følgende:
Planer for utomhusanlegg
Det skal utarbeides plan for alle utearealer innenfor hele bebyggelsesplanområdet. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon, eventuelt gjerder og belysning.
Designveileder for bebyggelsesplanområdets belysning, møblering og skilting skal vedlegges planen.

Det skal deretter utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn, som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planene skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, fremtidig terreng med kotehøyder, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon, eventuelt gjerder og belysning, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming. Planene skal også vise avgrensning av private og felles grøntanlegg.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Redegjørelse for hvordan Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller rundskriv tilfredsstilles.

§ 5
Byggeområder
Bolig, forretning, kontor,bevertning, parkeringshus (felt B)
I sydfasadens første etasje skal minimum 50% vitaliseres og benyttes til publikumsrettede funksjoner innenfor feltets formål.
De to øverste etasjene skal være delvis tilbaketrukket.

Bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmennyttig formål – treningssenter/kino (felt E1 og E2)
Bebyggelsen mot Festplassen skal gis god arkitektonisk kvalitet og understreke Festplassens karakter og samlende funksjon for Lørenskog Sentrum.

Bebyggelsen i det nord-østre hjørnet skal gis god arkitektonisk kvalitet og gis en utforming som skal være identitetsskapende for hele planområdet gjennom bevist materialbruk, skulpturering av fasade, belysning og fargesetting.

Arealene i 1. etasje, og som er vendt inn mot Festplassen og Vei 1 skal benyttes til publikumsrettede funksjoner. Fasaden i denne etasjen skal fremstå som mest mulig transparent og åpen.

Bolig, forretning, kontor, bevertning, lager, offentlig/allmennyttig formål – undervisning/treningssenter/kino (felt F)
Den sonen av 1. etasje som vender mot Vei 2 skal vitaliseres og benyttes til publikumsrettede funksjoner innenfor feltets formål.

Ved utbygging over kote c + 178 skal nye etasjer være delvis tilbaketrukket. Bebyggelse over kote c + 178 skal være boliger.

Fasadeutforming skal ha god kvalitet og tilpasses sentrumsbebyggelsen.

§ 6
Fellesområder
Fellesområde - Plasser
Festplassen
Festplassen skal utføres med belegning og utforming av god kvalitet med skulpturell utsmykning, beplantning og innslag av vann. Det skal legges vekt på god kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk også for overgang til gangbru.

Det skal oppføres frittstående nedgang til parkeringshus på Festplassen. Inngangen skal være identitetsskapende, av god arkitektonisk kvalitet og utformes med spesiell fokus på gode detaljer.

Plasser – 1, 2, 3 og 4
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. De ulike plassene skal gis variert utforming. Det kan tillates opparbeidet bakkeparkering i henhold til § 4.

Plass 1 skal utformes med innslag av grønt. Det skal være muligheter til å sykle over plassen.

Plass 2 skal utformes i henhold til funksjoner i bebyggelsen i felt F. Plassen kan være overkjørbar og underdelt i ulike nivåer.

Plass 3 skal utformes med innslag av grønt.

Plass 4 skal være en representativ forsone for bebyggelsen i felt F, og skal ha innslag av materialer av god kvalitet. Plassen kan variere i størrelse og kan være underdelt i ulike nivåer.

Fellesområde - kjørevei
Kjøreveiene skal utføres med fast dekke av god kvalitet og med variasjon i type belegning. Det tillates etablert parkering og på og avstigningsfelt langs kjøreveier unntatt fra krysning av Festplassen.

Ved krysning av Festplassen skal kjøreveien underordnes plassen gjennom enhetlig materialbruk. Innkjøring til Festplassen skal markeres spesielt gjennom materialbruken.

Fellesområde – gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal opparbeides med materialer av god kvalitet. Ferdsel på gang- og sykkelvei skal gi en variert opplevelse gjennom variasjon i materialbruk, bredde eller beplantning.

Ved utbygging sørges det for å skille gående fra syklende på gang-/sykkelveinettet.

Fellesområde – felles gangareal/fortau
Fellesområde – felles gangareal skal opparbeides med fast dekke og innslag av grønne felt og beplantning.

Fellesområde - fortau skal opparbeides med materialer av god kvalitet og variasjon i materialbruk, bredde og møblering.

Det skal etableres trerekke langs Vei 1. Vei 2 skal opparbeides med innslag av grønt. Kontakt med fellesområder – felles grøntanlegg skal poengteres.

Fellesområde – felles grøntanlegg
Fellesområde – felles grøntanlegg skal være felles for hele planområdet. Formålet fellesområde – felles grøntanlegg gjelder bare over kote +168. Under kote +168 gjelder formålet for felt E2.

Felles grøntanlegg og tilliggende ubebygde deler av byggeområdene skal gis en parkmessig utforming med lekeplasser, sittegrupper og beplantning. Avgrensning av interne gangveier som leder til innganger skal være presis.

Utforming av felles grøntanlegg skal ivareta tilgjengelighet til omkringliggende uteområder, samt sikre god allmenn gjennomgangsforbindelse innen planområdet.

Fellesområde – annet fellesareal
Fellesområde – annet fellesareal skal opparbeides parkmessig og utforming tilpasses omkringliggende funksjoner. Det kan tillates opparbeidet bakkeparkering i henhold til § 4.

§ 7
Rekkefølgebestemmelser
I påvente av realisering av ulike utbyggingstrinn, skal ubebygde byggeområder opparbeides parkmessig innen fire år etter ferdigstillelse av felt E2 under kote + 168.
Ved en eventuell stopp i utbyggingen kan kommunen kreve at midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 10 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av planutvalget i sak nr. 61/05 den 29.06.2005.

MVE vedtatt av planutvalget i sak nr. 60/07 den 25.06.2007.

Utbyggingsavtale foreligger.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bibliotekgata 2, 1473 Lørenskog
Gnr. 108, Bnr. 803, andelsnr. 15 i METRO I BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
121260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
