

Æ

Strømsveien 20

0657 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Torvan Shokri

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 74 71 96

tos@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	54
Kort om oss	165

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Strømsveien 20, 0657 OSLO, Etasje: 3

MATRIKSEL

Andelsnr. 49 Orgnr. 988323632 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Leilighet beliggende i 3. etasje.

Leiligheten går over ett plan og består av:

- Entré, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller oppmålt til 2 kvm. merket "316"

Totalt BRA 17 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 15 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

AREAL

Primærom: 15 kvm, Bruksareal: 17 kvm, BRA-i: 15 kvm, BRA-e: 2 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1933

TOMT

Eiet tomt 785 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

2 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Darell Takstdato: 07.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 691 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 701 150,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 989,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, internett og renhold for fellesarealer.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Andrea Løwing

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

Det er beboerparkering i området.

Priser 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

- Elbil: 2000 kroner

- Motorsykkel og moped: 2975 kroner

- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se;

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Strømsveien 20 på Jordal/Vålerenga - et attraktivt nabolag som kombinerer moderne bygg med sjarmerende eldre bygårder og fargerike trehus i hyggelige gater. Beliggenheten gir kort avstand til både Oslos pulserende sentrum, flotte grøntområder og alt av nødvendige hverdagsfasiliteter.

Tur- og rekreasjonsmuligheter

Leiligheten ligger i et område rikt på turmuligheter, både sommer og vinter. Vålerenga park er bare tre minutters gange unna, mens Middelalderparken, Vannspeilet og historiske Ruinparken også er lett tilgjengelige til fots. Ekebergparken, med sin kjente skulpturpark, dyregård, rideskole og minigolf, er ca. 30 minutters gange unna og byr på både skiløyper og akebakker vinterstid. I tillegg er Klosterenga park og Svartdalsparken i nærheten.

Det er kort vei til Oslos nye fjordby med Sørenga og Bjørvika, hvor du kan besøke Operaen, det moderne finansdistriktet Barcode, samt mange nye og trendy butikker og restauranter. Ved Sørenga finner du også en populær badeplass, perfekt for sommerbading. Fra leiligheten kan du sykle ned de slake bakkene for en forfriskende dukkert. Sukkerbiten, en sommerrestaurant med uteservering, konserter og utstillinger, ligger også langs havnepromenaden. Grønland, med sitt brede utvalg av grønnsaker og livlige markeder, samt Ekebergrestauranten med sin fantastiske utsikt og meny, ligger bare en kort spasertur unna.

Servicetilbud

For den aktive er SATS Kampen kun fem minutters gange fra boligen, mens Jordal Idrettspark, rett bak bygget, byr på fotballbaner, basketballbane og ishall. Barcode-området tilbyr et av de mest moderne SATS-sentrene i byen samt Barrys Bootcamp. Dagligvarehandelen er lett vint med Kiwi og Coop Extra like i nærheten, og for større shoppingmuligheter finner du Oslo City, Byporten og Grønland Basar i kort avstand.

Offentlig kommunikasjon

Vålerenga bussholdeplass ligger rett utenfor døren, med buss nr. 37 som tar deg til Jernbanetorget på kun 12 minutter. Helsfyr og Tøyen T-banestasjoner er 15 minutters gange unna, og det er kort avstand til flere andre nabolag som Tøyen, Kampen, Grønland, Bjørvika og sentrum, med alt de har å tilby av kaféer, butikker og kulturopplevelser.

BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 785 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, bakgård med gress og sitteplasser, sykkelparkering samt diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Stian Darell:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Fasader utført i pussede flater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Våtrom:

- Sanitærutstyr / innredning: Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2: Det er registrert et par riper i speil. List mellom servant og vegg har malingsavflassing. Vegg av glassbyggerstein mellom dusj og servant har sprekker i flisfuger. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater vegger: Det er registrert sprekke i et par fliser over speil. Tiltak kan iverksettes ved behov for.

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i dusjsone. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Flisfuger er slitt på gulv i dusjsone. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt

tettesjikt etableres.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Komfyrvakt anbefales etablert.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Det er registrert sprekk/riss i himling i stue.

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

- Hovedstoppekrane: Stoppekrane er ikke lokalisert. Stoppekrane må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det er registrert malingsavflassing på utvendige karmene. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgssoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Strømsveien 20 - en lys og moderne leilighet med en gjennomtenkt planløsning som utnytter plassen optimalt. Boligen har en attraktiv beliggenhet på populære Vålerenga, et ideelt bosted for deg som søker en rolig tilværelse nær grønne friarealer, men samtidig ønsker kort avstand til bylivet i Oslo sentrum. Perfekt for førstegangskjøpere eller som pendlerleilighet.

Entré | Velkommen hjem!

Velkommen inn i en lys og innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk. Her finner du et stort garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt praktisk oppheng for yttertøy. Gulvet er belagt med lys og fin parkett.

Bad |

Baderommet ble oppgradert rundt 2002 og har flislagte gulv med gulvvarme, samt flislagte vegger. Det er utstyrt med et vegghengt servant med speil og belysning over. Videre har badet et romslig dusjhjørne med en skillevegg i glassbyggerstein. Det er også lagt opp til vaskemaskin på badet.

Åpen stue- og kjøkkenløsning |

Stuen er smart utnyttet med et luftig og åpent preg, takket være store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse fargene på veggene skaper en innbydende og behagelig atmosfære. Rommet har god plass til en koselig sovesofa-krok med en praktisk TV-løsning, samt et lite spisebord - perfekt for både avslapning og måltider.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 med moderne løsninger, og i 2023 fikk det nye, profilerte fronter og en laminert benkeplate med nedfelt, rustfri oppvaskkum. Fliser pryder veggen mellom benkeplate og overskap, som også har belysning under. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og nedfelt platetopp, samt integrert kjøleskap med frysedel. Varmtvannsberederen er praktisk plassert i et underskap.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert i 1932 vedrørende våningshus.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgiengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 13.11.2003 vedrørende oppføring av bygningstekniske installasjoner.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet via elektrisk gulvvarme på bad og

oppholdsrom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 989,- pr.mnd.

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, internett og renhold for fellesarealer.

Herav:

Felleskostnader: kr. 1.689,-

Vedlikehold: kr. 300,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 121

Saldo per 07.10.2024: 17 866 027

Andel av saldo: 0

Lånummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 07.10.2024: 10 989 650

Andel av saldo: 0

Denne andelen har ingen fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr. 507.115,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 83506791

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 487 775,- Som sekundærbolig Kr. 1 951 099,-

BORETTSLAG

Borettslag: Nedre Vålerenga Borettslag,

Generelt om borettslaget:

Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Det er planlagt innstallering av overvåking med samme system som brannvarslingssysteme.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Installert felles røykvarslingssystem i borettslaget i alle etasjer.
- Kartlegging av ventilasjonssystemet i borettslaget og hvilke andeler som har feil systemer
- Sjekk av brannslukningsapparater i fellesarealer - Norsk brannvern
- Sjekk av tilstand for alle skilter for rømningsvei fungerer, og satt i gang elektrikerarbeid for å fikse nødlys som ikke fungerer
- Hengt opp ny og oppdatert branninstruks i oppgangene
- Tydelig merking av brannslukningsapparater i henhold til lovverk
- Gjennomført kartlegging av beboere som trenger hjelp til evakuering
- Gjennomført internkontroll HMS hos beboere
- Gjennomført internkontroll HMS i borettslaget
- Borettslaget har avtale om kontroll, periodisk verifikasjon av elektriske anlegg
- lavspenningsanlegg - Installatørene AS
- Borettslaget har avtale med Norsk brannvern om årlig sjekk av andelene og fellesarealene

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg

- Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.
- Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i himling på bad.
- Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken (ikke vurdert).
- Ventilasjon i form av tilluftsventil i vegg kombinert med mekanisk avtrekk på bad samt kjøkken.

Elektrisk anlegg:

- Sikringssskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten skjult/åpent elektrisk anlegg.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Utstyr:

- Borettslaget har felles internett levert av obos open nett. Kabel-TV er ikke inkludert i felleskostnadene med man kan bestille en pakke gjennom obos.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Det foreligger originale byggetegninger, men dagens bruk avviker fra disse. Kjøkkenet er flyttet til stueområdet, og et baderom er etablert på det området som tidligere var kjøkken.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsopgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Med unntak av Oslo kommune kan bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-2255 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202117186, Strømsveien 23 F - Bruksendring av bod til bad - Seksjon 5.

Saksnummer: 201201178, Opplandgata 2 - Riving av eksisterende villa.

Saksnummer: 202117186, Strømsveien 23 F - Bruksendring av bod til bad - Seksjon 5.

Saksnummer: 202116893, Odalsgata 3 - Tilbygg - Bruksendring - Fasadeendring - Innvending ombygging - Riving av deler av bygg.

Saksnummer: 202312693, Odalsgata 1 - Bruksendring av uthus fra garasje til boligformål og endring av fasade samt oppføring av tilbygg mellom uthus og hovedhus.

Pågående plansaker:

Saksnummer: 202212750, Formålet med planarbeidet er å øke sporkapasiteten på alle baner gjennom Brynsbakken, noe som er en forutsetning for å kunne realisere jernbanens rutemodell 2027. Planarbeidet starter opp på nytt med bakgrunn i Statsforvalterens vedtak om medhold i klagesak 23.03.2022. Arbeid med nytt planprogram igangsettes med foreliggende anmodning om oppstartsmøte.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 691 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 701 150,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Fastpris: 30.000,-

Tilrettelegging:14.900,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: 24.990,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Visning/Overtagelse: 3.500,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0397

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksllitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

[/ E-post: eln@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Torvan Shokri
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 46 74 71 96 / E-post: tos@eie.no

Emilie Langeland Nielsen
Medhjelper
Mob: 48 11 67 55

DITT NYE
HJEM?







Strømsveien 20

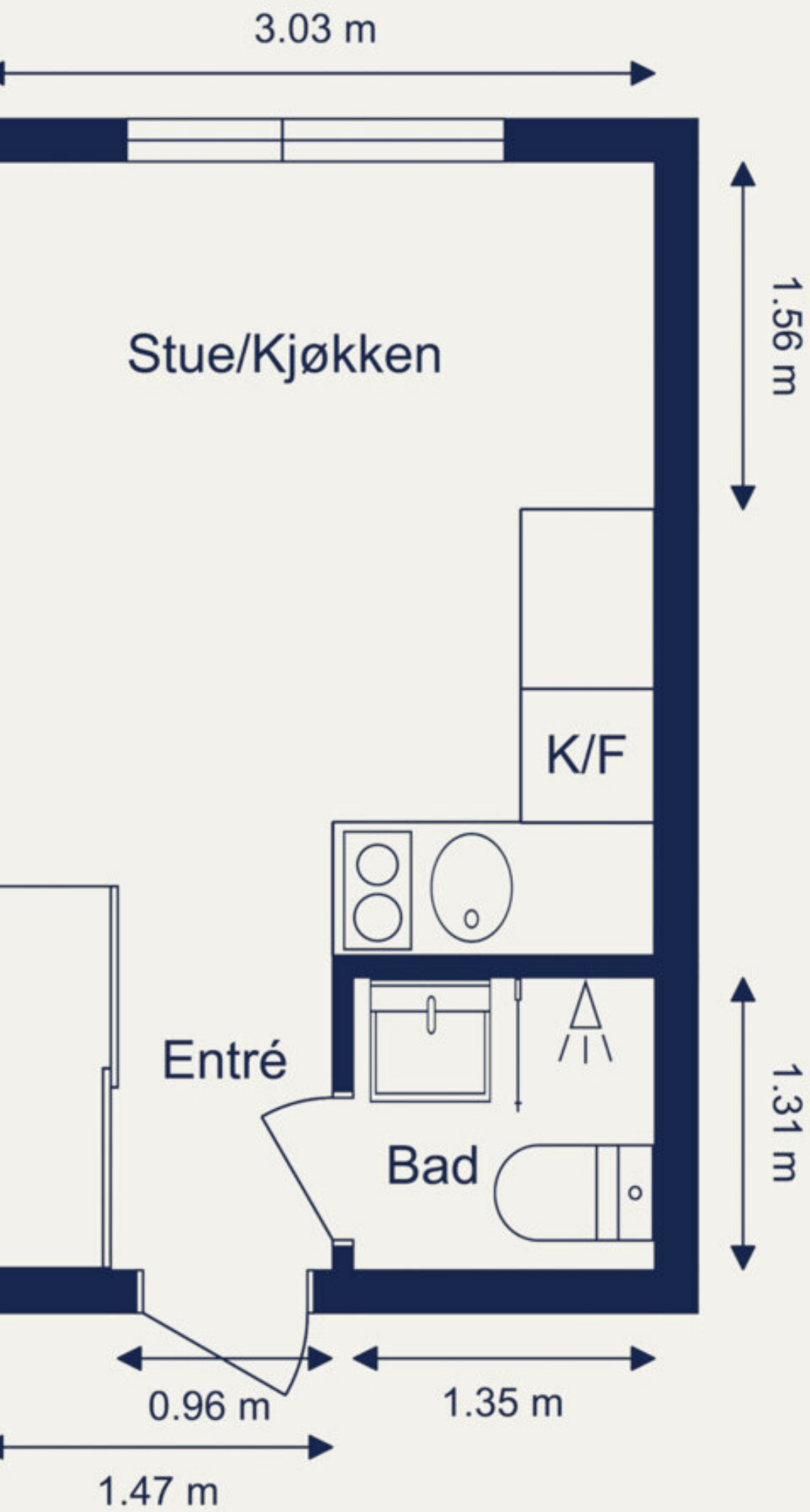
—
0657 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater



4.98 m

3.25 m











EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



30













JORDAL AN



MFI

Logo







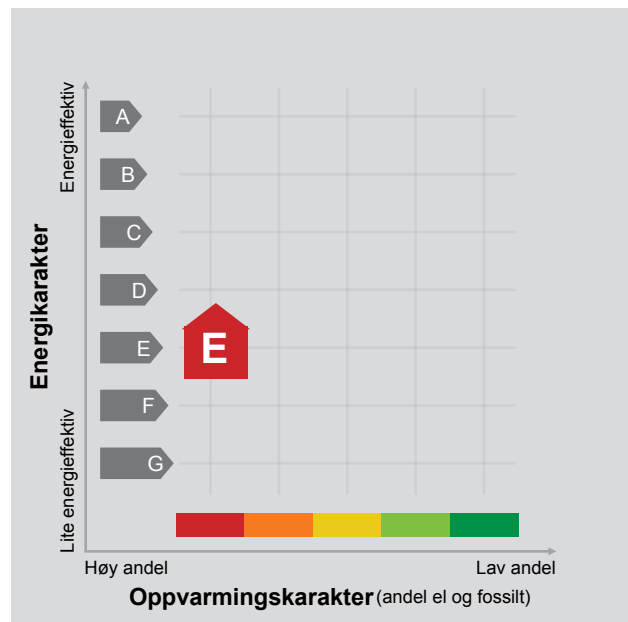


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80657978
Bruksenhetsnummer	H0316
Merkenummer	cf00ebda-ac6a-4873-b805-6cb7bd8560e5
Dato	06.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	15
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsveien 20
Postnr/Sted: 0657 OSLO
Bolignr: H0316
Dato: 06.05.2023 7:51:56
Energimerkenr: cfd0ebda-ac6a-4873-b805-6cb7bd8560e5

Gårdsnr: 232
Bruksnr: 280
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 80657978

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 12: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Strømsveien 20
0657 OSLO
Gnr./Bnr.: 232/280
Andelsnr. : 49
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 17 m²

Totalt bruksareal (BRA): 17 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.10.2024
Referansenummer	15063155
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0397
Hjemmelshaver/selger	Andrea Løwing
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Andrea Løwing
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	25.10.2024 13:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømsveien 20
Postnummer/sted	0657 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	232/280
Andelsnr.	49
Tomt	Eiet tomt: 785 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1933		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Nedre Vålerenga Borettslag beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, bakgård med gress og sitteplasser, sykkelparkering samt diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Fasader utført i pussede flater. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2002. Leiligheten er oppvarmet via elektrisk gulvvarme på bad og oppholdsrom. Egen varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Ventilasjon i form av tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk på bad samt kjøkken.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket "316".

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. Etasje	15			15	
	Entré, stue/kjøkken, bad				
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	15	2		17	
Total bruksareal: 17 m²					

Kommentar til areal

Ifølge selger inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri i kjeller.

Fasilitetene kan benyttes etter borettslagets gjeldende regler.

Bod i kjeller er oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 15 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.


Rapport

Våtrom

Baderom fra omkring 2002. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys. Dusjhjørne med skillevegg av glassbyggerstein og to-greps armatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,6 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 8,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Det er registrert et par riper i speil.
List mellom servant og vegg har malingsavflassing.
Vegg av glassbyggerstein mellom dusj og servant har sprekker i flisfuger.
Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Det er registrert sprekk i et par fliser over speil. Tiltak kan iverksettes ved behov for.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Flisfuger er slitt på gulv i dusjsonen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.




Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.


Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2017 oppgradert med profilerte fronter og benkeplate i 2023. Laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Nedfelt stikkontakt i benkeplate. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap. Integrrert komfyr og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Integrrert kjøleskap med frysedel. Varmtvannsbereder plassert i underskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.
 TGIU	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er ikke vurdert grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater utført i glatte malte flater. Himlingsflater utført i malt betong samt glatte malte flater. Hvit slett innerdør. Skyvedørgarderobe i entré.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 1	Overflater gulv	Parketten har normal moderat bruksslitasje.
 TG 2	Overflater himling	Det er registrert sprek/riss i himling i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3. Etasje



Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
 TG 1	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Største målte avvik er målt i stuen. Avviket er målt til 2 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i himling på bad. Varmtvannsbereider plassert i underskap på kjøkken (ikke vurdert). Leiligheten er oppvarmet via elektrisk gulvvarme på bad samt oppholdsrom. Ventilasjon i form av tilluftsventil i vegg kombinert med mekanisk avtrekk på bad samt kjøkken.

 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
 TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,18 meter på bad, og ca 2,47 meter i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten skjult/åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Ikke besiktiget.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2002.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Dører

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det er registrert malingsavflassing på utvendige karmen. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 03.06.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



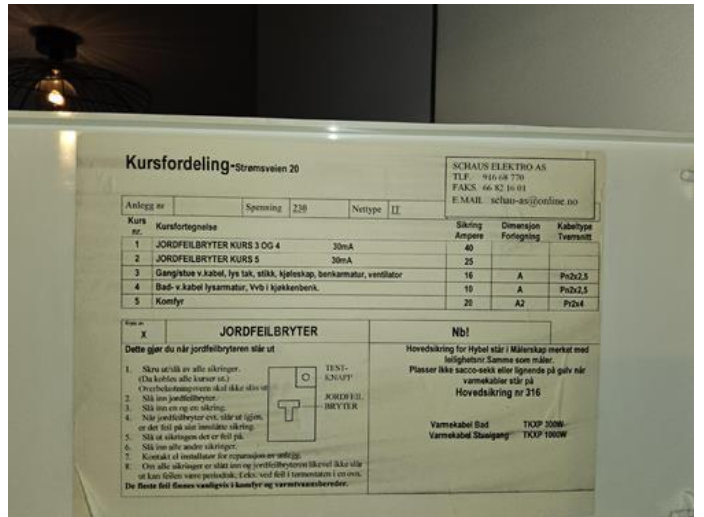
Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Sprekk/riss i himling]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240397
Adresse	Strømsveien 20		
Postnr.	0657	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	83506791
Selger 1 Fornavn	Andrea	Etternavn	Løwing

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Sprekke i to fliser over speil.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av baderomsarmatur og skap, samt maling av tak ble gjort av forrige eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Strømsveien 20 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Vålerenga	0 min 🚶
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0 km
🚶 Ensjø	10 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
🚶 Oslo Hospital	15 min 🚶
Linje 13, 19	1.2 km
🚶 Tøyen stasjon	24 min 🚶
Linje RE30, R31	1.8 km
🚶 Oslo S	12 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
496 elever, 22 klasser	0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	6 min 🚶
112 elever, 12 klasser	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
483 elever, 24 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	2 min 🚶
597 elever, 44 klasser	0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
384 elever, 26 klasser	1.3 km
Etterstad videregående skole	8 min 🚶
588 elever, 41 klasser	0.7 km
Hartvig Nissens skole	17 min 🚶
630 elever	1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

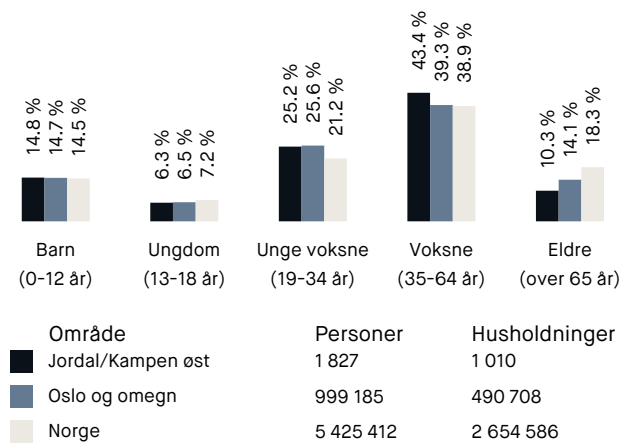
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sotamyggen barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
29 barn	0.1 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
24 barn	0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
52 barn	0.2 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	1 min 🚶
Coop Extra St. Halvardsgate	4 min 🚶
Post i butikk	0.3 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

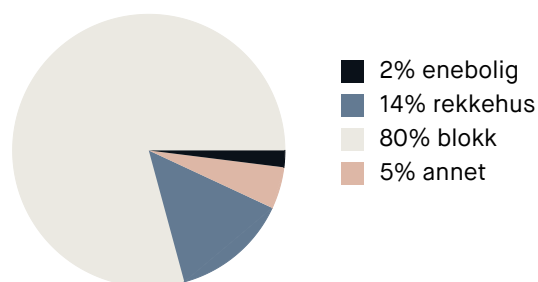
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

- 📍 Jordal ballbane og skatepark 2 min 🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0.1 km
- 📍 Vålerenga skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
- 🚶 SATS Kampen 5 min 🚶
- 🚶 FitnessRoom Kværnerbyen 11 min 🚶

Boligmasse



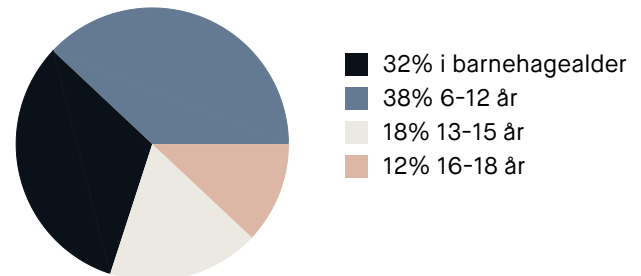
«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 📍 Fyrstikktorget 14 min 🚶
- 📍 Ditt apotek Kværnerbyen 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

- 📍 Jordal/Kampen øst
- 📍 Oslo og omegn
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Emilie Langeland Nielsen
STRØMSVEIEN 20

Dato: 07.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499642
8097252

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20241007 for STRØMSVEIEN 20.

GNR. 232 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.04.1920.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

788 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

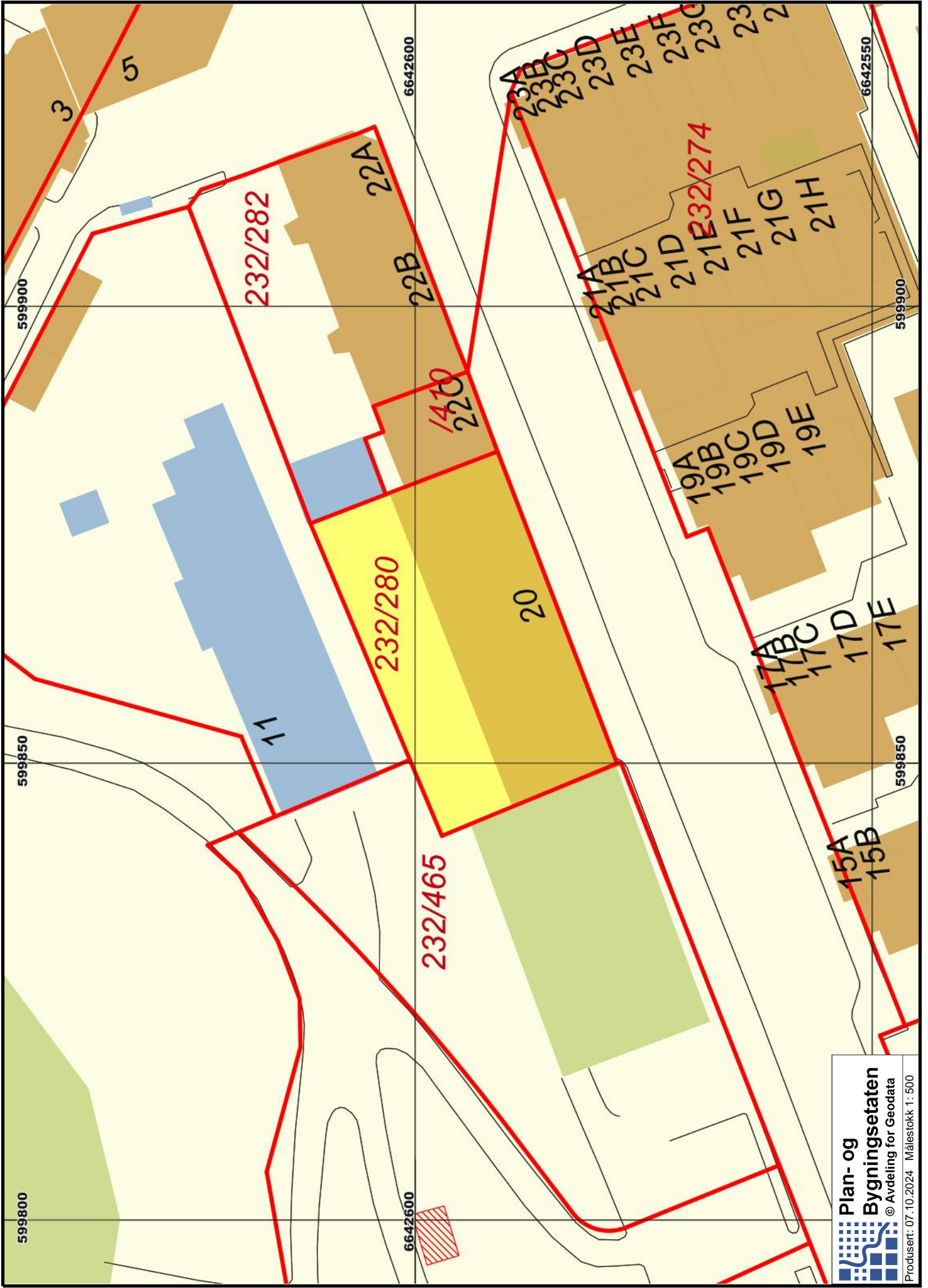


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

TRIVSELS- OG ORDENSREGLER

For at alle skal trives og oppleve et godt fungerende bofellesskap, har vi noen enkle regler som alle i borettslaget må rette seg etter. Dette gjelder både andelseiere, leietakere, og besøkende.

Nedenstående Trivsels- og Ordensregler er borettslagets husordensregler i en forenklet versjon. Dette dokumentet skal signeres av både andelseiere og eventuelle leietakere, og følge en eventuell søknad fra andelseier om bruksoverlating (utleie).

Ved eventuelle spørsmål kan styret i borettslaget kontaktes.

1. Oppussing, støyende arbeid og fester er kun tillatt følgende tider: 07:00-20.00 på hverdager, 10:00-23:00 på lørdager og 10:20 på søndager.

Oppussing skal meldes fra om til nærmeste naboer i oppgangen din, heng også opp lapp ved egen dør om når og hvem som pusser opp.

2. Det er ikke tillatt med røyking i oppgangene, i korridorene eller andre fellesarealer.

Sigarettsneiper skal ikke kastes på borettslagets fellesarealer, unntatt i egne beholdere. Røyking av hasj i borettslaget er heller ikke tillatt og vil medføre advarsel om tvangssalg.

3. Dyrehold tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

4. Alle dører til bygget skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.

5. Søppel skal pakkes ordentlig inn og kildesorteres eller kommunale anvisninger. Borettslaget risikerer bøter dersom beboere sorterer feil. Pappesker skal kuttes og brettes før de legges i avfallsbeholder i nordre inngang.

6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene eller andre fellesarealer (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr.

Ta eventuelt kontakt med driftsansvarlig for avtale om bortkjøring.

7. Beboer skal merke sin postkasse med sitt navn, tydelig og med store bokstaver.

8. Søppelposter, sko eller lignende skal ikke hensettes i korridorene. Dette er til hinder for rømningsvei.

9. Sykler, barnevogner o.l. skal parkeres i bakgården.

10. Under og etter oppussing, eller annen aktivitet som tilskitner fellesareal, skal beboer rengjøre.

11. For at ventilasjonsanlegget skal fungere best mulig, må vinduer og dører i oppgangene holdes lukket.

12. Elektriske ventilatorer skal ikke kobles til borettslagets ventilasjonssystem. Det er kun lovlig med mekanisk ventilator koblet til systemet. Det er også lov med elektrisk ventilator så lenge det går via kullfilter og tilbake i leiligheten, resirkulerende luft. Dersom en elektrisk ventilator er koblet til systemet eller ikke har en lovlig ordning under bruk er dette brudd på borettslagets vedtekter og vil føre til advarsel om tvangssalg.

13. Vaskerommet er tilgjengelig mellom 07:00-23:00. Informasjon om hvordan disse brukes henger i vaskerommet.

14. Lys i kjelleren skal slukkes etter bruk

15. Det arrangeres felles dugnad hvert år for beboerne.

16. Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, rørsjekk eller lignende) er beboer ansvarlig for at andelen er tilgjengelig i gjeldende tidsrom slik at arbeidet kan bli utført.

17. Alle beboere som bor og oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse

Ovenstående er lest og forstått:

Andelseier / Leietakers navn

Andel / Leilighetsnummer.:/.....

Oslo, den.....

Oslo, den.....

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2023

Nedre Vålerenga Borettslag

Tid: Fredag 2. juni 2023 – kl 18.00-20.30

Sted: Vålerenga bydelshus, Hedmarksgata 2

Sak 1 Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Kari-Ann Sande valgt.

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste ble godkjent.

Valg av referent

Som referent ble Alen Putes valgt.

Valg av to til å undertegne protokollen

Ove Stenholen og Roger Vinje ble valgt til å underskrive protokollen.

Følgende andelseiere var representert:

Almir Alispahic Spaho

Anne Eva Beck

Charlotte Brodin representert ved fullmektig Anne Eva Beck

Daniel Ørnevik

Elisabeth Grindheim Brodalen

Emil Krijesterac representert ved fullmektig Almir Alispahic Spaho

Hanne-Berit Willoch

Idar Helgesen Udal

Ingvild Holen

Isak Blom

Jan Egil Andersen

Jannike Ekå representert ved fullmektig Alen Putes

Karoline Bakken Lund representert ved fullmektig Kari Ann Sande

Kathrina Santos Tiu

Kim Riise
Kristine Herfjord Feragen
Mari Aasen representert ved fullmektig Ove Stenholen
May Vorland
Nasim Abbas
Nele Loobas
Ove Stenholen
Roger Vinje
Saliah Ahmed
Sami Altaf Nagari
Sammy Suais Huas
Sebastian Møst

Det møtte 20 andelseiere 5 andelseiere var representert ved fullmakt. Totalt 26 av 71 andelseiere var dermed representert.

Fra forretningsfører møtte: Alen Putes.

Sak 2 Styrets årsberetning for 2022

Styret gjennomgikk årsberetningen.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Sak 3 Regnskap for 2022 / Revisjonsberetning

Forretningsfører fremla årsregnskapet for 2022.

Vedtak: Regnskap for 2022 ble godkjent.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Styrehonorarer for 2022 ble fastsatt til det samme som var budsjettert, kr 90.000 + arbeidsgiveravgift.

Styret foretar selv fordelingen seg imellom.

Revisor godtgjøres etter faktura.

Sak 4 Tiltaks- og vedlikeholdsplan for Strømsveien 20

Styreleder la fram Tiltaksplanen med forslag til finansiering av vedlikeholdstiltak.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen:

- godkjenner salg av borettslagets leilighet (andel 57)
- godkjenner omgjørelse og salg av borettslagets fellesareal i andre etasje.
- godkjenner en økning av fellesutgifter på kr.300 som skal øremerkes til fremtidig vedlikehold som er innbefattet i vedlikeholdsplanen.
- godkjenner å ta opp felleslån for å finansiere vedlikeholdsplanen
- godkjenner den kortsiktige planen for vedlikehold planlagt i neste styreperiode
- godkjenner prosessplanen
- godkjenner at styret skal frem til neste generalforsamling oppdatere og videreutvikle planen slik at den blir aktuell for datiden og fremtiden ut ifra nye problemstillinger som skulle oppstå.

Vedtak: Generalforsamlingen

- **godkjenner ikke salg av borettslagets leilighet (andel 57)**
- **godkjenner ikke omgjørelse og salg av borettslagets fellesareal i andre etasje.**
- **godkjenner en økning av fellesutgifter på kr.300 med virkning fra og med 01.07.2023, som skal øremerkes til fremtidig vedlikehold som er innbefattet i vedlikeholdsplanen.**
- **godkjenner ikke å ta opp felleslån for å finansiere vedlikeholdsplanen**
- **godkjenner den kortsiktige planen for vedlikehold planlagt i neste styreperiode**
- **godkjenner prosessplanen**
- **godkjenner at styret skal frem til neste generalforsamling oppdatere og videreutvikle planen slik at den blir aktuell for datiden og fremtiden ut ifra nye problemstillinger som skulle oppstå.**

Sak 5 Ny forsikringspolise

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å skifte forsikringspolise som vil føre til en lavere egenandel. Dette skal skje ved å hente inn flere tilbud og velge den som passer best for laget. Forsikringspolisen skal ikke bli dårligere enn dagens tilbud.

Vedtak : **Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.**

Sak 6 Refinansiering av felleslån

For å få bukt med inflasjonen i dag har Norges Bank satt opp styringsrenten ganske kraftig over det siste året. Dette har medført at andre banker, deriblant Bien og Eiendoms kreditt som holder felles-lånene for borettslaget, har økt sine renter.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere felles-lånene slik at de blir samlet med samme eller gunstigere rente.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

7. Nye trivsels og ordensregler

Styret fremla forslag til nye trivsels og orden regler

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til nye trivsels og ordensregler for borettslaget.

8 Overvåking og kamera i fellesarealene

I lys av at det i en lengre periode vært problemer med større mengder hensetting av søppel og annet i fellesområdene, samt flere episoder høsten og våren 2022-2023, har er det blitt tydelig at det er et behov for overvåking av fellesområdene i borettslaget. Styrets forslag er derfor å installere overvåkingskameraer for å sikre fellesområder som oppganger, kjeller, og området ved postkassene og søppeldunkene.

Det skal skje i tråd med norsk lovgivning om personvern, og blant annet tydelig skilting, og det er kun borettslagets eiendom som skal overvåkes.

Formålet med overvåkingen er å redusere kriminelle handlinger som skader bygget, samt øke opplevelse av trygget og sikkerhet, samt redusere den økonomiske konsekvensen av at mange beboere hensetter av større mengder søppel.

Styrets forslag til vedtak:

Styret 2023-2024 kan installere overvåkingssystem i borettslaget. Dette skal skje i tråd med norsk lovgivning. Alle beboere skal få beskjed i forkant av start av overvåkingen.

Etter diskusjon ble det fremmet følgende forslag til vedtak:

Styret 2023-2024 kan installere overvåkingssystem i borettslaget for en prøveperiode på 1 år. Dette skal skje i tråd med norsk lovgivning. Alle beboere skal få beskjed i forkant av start av overvåkingen. Ordningen skal evalueres etter prøveperioden er over.

Vedtak: Styret 2023-2024 kan installere overvåkingssystem i borettslaget for en prøveperiode på 1 år. Dette skal skje i tråd med norsk lovgivning. Alle beboere skal få beskjed i forkant av start av overvåkingen. Ordningen skal evalueres etter prøveperioden er over.

Sak 9. Innmeldte saker fra andelseiere

a) Fra Ove Stenholen

Jeg ber generalforsamlingen å stemme for å bytte forretningsfører til OBOS med følgende begrunnelse:

- Obos har utviklet informasjons- og tjenesteportalen Vibbo, som er markedets beste og enkleste kommunikasjonskanal for Styret og beboerne, og beboerne seg imellom.
- Obos har nødvendige økonomiske ressurser for stadig å videreutvikle denne portalen i tråd med de krav som stilles fra Styret og beboerne. (se lenke: dog.no)

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å skifte forretningsfører til OBOS

Styrets innstilling:

Styret skal opprettholde den nye avtalen med USBL som trer i kraft når oppsigelsestiden med Eiendomsnøkkelen er over.

Vedtak Styrets innstilling ble vedtatt.

**b) Fra anonym:
Automatiske døråpnere**

Dørene inn og ut av bygget er ganske tunge å åpne og bråker en del når de smeller igjen. En automatisk døråpner vil gjøre det lettere for de beboerne som har fysiske utfordringer å komme seg inn i bygget og kontrollere hvor hardt døren lukkes, og på den måten ikke skape unødvendig støy for de som bor rett i nærheten av dørene.

Forslag til vedtak:

styret skal sørge for at det kommer automatiske døråpnere på begge sider inn til oppgangene.

Styrets innstilling:

Forslaget skal implementeres inn i vedlikeholdsplanen og legges frem for generalforsamlingen neste år. Dersom tilbud for callinganlegg og nøkkelsystem blir vedtatt kan arbeidet settes i gang tidligere dersom styret anser dette som økonomisk forsvarlig.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

Sak 10. Budsjett 2023

Styreleder presenterte forslaget til budsjett for 2023

Vedtak:

Budsjett 2023 ble vedtatt med følgende endringer:

**Inntekter: Omgjøring og salg av fellesareal (kr 1.500.000) ble ikke vedtatt.
Salg av brl. leil. (kr 2.200.000) ble ikke vedtatt.
Felleskostnadene øker med 10% fra 01.07.23
Vedlikeholdsfond øker til kr 300 pr andel fra 01.07.23**

Utgifter: Drift og vedlikehold ble økt med kr 300.000.

Sak 11. Valg av revisor

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok å bytte revisor til KPMG.

Sak 12 Valg av styre:

Valgkomiteens forslag:

- a) Valg av styreleder: Anne Eva Beck for 2 år
- b) Valg av styremedlemmer for 2 år: Almir Alispahic og Elisabeth Grindheim Brodalen
- c) Valg av 2 stk varamedlemmer for 1 år: Ove Stenholen og Karoline Bekken Lund
- d) Valg av 3 stk til valgkomite: Roger Vinje og Charlotte Brodin.

Vedtak:

Styreleder: Anne Eva Beck frem til 1.9.23

Styremedlemmer: Almir Alispahic frem til 01.09.23
Elisabeth Grindheim Brodalen 2 år

Varamedlemmer: Ove Stenholen 1 år
Karoline Bekken Lund? (ble hun valgt?)

Valgkomite: Roger Vinje
Charlotte Brodin

Møtet ble avsluttet kl 21:07.

Underskrifter:

Ove Stenholen (sign)

Roger Vinje (sign)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Kirkestua i Vålerenga kirke, Hjøltlandsgata 3, 0658 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Idar Helgesen Udal

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: 18

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 er signert av styret og anbefales godkjent. Revisjonsberetning ble sendt digitalt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret - Orientering om ny praksis

Hos tidligere forretningsfører har styregodtgjørelse vært vedtatt forskuddsvis. På generalforsamlingen i 2023 ble et styrehonorar på 120.000,- vedtatt. Styret står selv for intern fordeling av beløpet.

Fremover vil styregodtgjørelse vedtas etterskuddsvis. Altså skal det i generalforsamlingen i 2025 vedtas et honorar for styretåret 2024-2025.

Det skal med andre ord ikke vedtas et styrehonorar i årets generalforsamling.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak om vedtak fra tidligere generalforsamlinger

Innsendt av: Styret

Følgende vedtak fra året 2023-2024 har ikke blitt iverksatt og må følges opp videre av kommende styre.

- Refinansiering av felleslån.

I forbindelse med at Nedre Vålerenga borettslag byttet forvalter høsten 2023 har det oppstått ulike problemstillinger som gjør at enkelte prosesser har tatt lengre tid, og fortsatt er i prosess. Dette gjelder blant annet problemstillinger knyttet til bank, hvor refinansiering av felleslån ikke har vært mulig å gjennomføre. Sistnevnte er vedtak fra generalforsamlingen, og kommende styre vil kunne arbeide videre med dette når alle avtaler og informasjon er på plass mellom bank og forretningsfører.

- Videre utbedring av felling av treet i bakgården. Rapporten fra arborist må sendes med søknad om felling til Oslo Kommune.
- I henhold til saken knyttet til saken om fellesarealene i tredje etasje anbefaler sittende styret at nyvalgt styre, i første omgang å forsøke å inngå forlik med motpart i saken. Dette er i tråd med vedtak fra ekstraordinær generalforsamling september 2023.
- Styret har sagt opp kontrakten for utleieleiligheten i fjerde etasje, og kommende styre vil kunne gå videre frem i prosessen med salg for inntekter til kommende vedlikehold når oppsigelsestiden er ute.
- Fortsettelse på arbeidet knyttet til oppgradering av vaskerommet. Det ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor at det skulle skje en oppgradering av vaskerommet. I år har rør- og vannproblemene blitt utbedret. Videre arbeid knyttet til dette er presentert i sak om fortsettelse på vedlikeholdsarbeid.

Kommende styre fortsetter arbeidet med pågående prosesser i henhold til vedtak gjort ved ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Budsjett

Vedlagt ligger styrets budsjett for regnskapsåret 2024. Nærmere orientering gis i møtet.

Vedtak:

Budsjettet for 2024 ble godkjent.

5.3 Refinansiering og mulig sammenslåing av felleslån -

Innsender av sak: Styret

Saken er en oppfølging av fjorårets generalforsamlings sak (sak 6) rundt refinansiering av felleslån.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å refinansiere lånene.

For at bankene skal kunne tilby lån til borettslaget, krever de pant i borettslagets eiendom. Dette krever 2/3 flertall og et tydelig og bekreftende vedtak rundt bankens anledning til å ta pant i eiendommen.

For at styret skal kunne flytte lånet trenger vi altså å gjøre et nytt vedtak som inkluderer gårds- og bruksnummer samt størrelse på pant tilsvarende 120% av beløpet som skal refinansieres.

Vedtak:

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å gå videre med prosess med flytte felleslånet en alternativ långiver og om mulig slå sammen borettslagets to felleslån til ett med formål å redusere borettslagets kostnader til lån.

Generalforsamlingen samtykket til at det fra långiver tas pant (sikkerhet) i borettslagets eiendom, gnr. 232, bnr 280 på 120% av lånesummen, tilsvarende 34.800.000,-.

Generalforsamlingen samtykker også til at IN-ordningen videreføres

Vedtatt med nødvendig 2/3-flertall.

Stemmer for: 22

Stemmer mot: 0

Blanke stemmer: 1

5.4 Sak om vedlikehold 2024

Styret har et ansvar for fortløpende vedlikehold, men borettslagsloven fastslår at alle større tiltak skal vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall, §8-9.

Per nå har borettslaget en god kapital til å sette i gang med ulike vedlikeholdsprosesser, og i henhold til vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2023 skal borettslagets felles leilighet selges, hvilket vil legge et godt økonomisk grunnlag for videre vedlikeholdsarbeid. Ved siden av en fortsettelse på vedlikeholdsarbeidet som er påbegynt, foreslår styret at følgende vedlikeholdsarbeid prioriteres utført i kommende styreperiode 2024-2025. Dette er med bakgrunn i gjeldende problemstillinger i borettslaget, tidligere vedtak, og rapport som ble sendt ble gjort av Anode i 2021.

- Taktekking av ventilasjonshuset på taket
- Vaskerom – oppussing av vegger og tak og innkjøp av en vaskemaskin og en tørketrommel
- Calling- og ringeklokkeanlegg – utbedre disse systemene
- Videre skal styret hente inn vurdering og utbedringsforslag av byggets fasade i 2024-2025, og komme med tilbakemelding på dette ved neste generalforsamling.

Vedtak:

Styret kan i perioden 2024-2025 hente inn tilbud og sette i gang arbeidet med arbeid knyttet til takteking, calling- og ringeklokkeanlegg, og vaskerom. Styret skal også arbeide videre med påbegynte saker, og saker som er vedtatt ved tidligere generalforsamlinger, presentert i sak 1. Dette utføres med midler borettslaget har på konto.

Styret skal hente inn vurdering og prisanslag på borettslagets fasade, og komme med forslag til videre fortsettelse på dette vedlikeholdsarbeidet ved generalforsamlingen i 2025.

Godkjent med alminnelig flertall.

5.5 Vedtektsendringer

Innsendt av: Styret

I samarbeid med forvalter foreslår styret følgende vedtektsendringer. Alle vedtektsendringer er under punkt 7.3. Se punktvisse forklaringer for endringene.

- 7.3 - underpunkt. 4.
Strykningsforslag. "Budsjett" fjernes som punkt.
Dette vil gi kommende styre mulighet til å kunne navigere raskt ved behov. Ref. borettslagsloven §8-9 ang. kan ikke styret ta beslutninger i saker som krever samtykke fra generalforsamlingen. Styrehonorar forblir det samme som tidligere år med mindre generalforsamlingen vedtar ny sum.
- 7.3. Strykningsforslag. "Valg av revisor" fjernes som punkt.
Det følger av loven at borettslaget velger revisor ved behov/ønske om endring. Det er derfor lite hensiktsmessig at dette inkluderes i innkallingen/sakslisten årlig.
- Bestemmelse om at "årsoppgjør og årsberetning skal leses opp i generalforsamling med mindre annet blir besluttet" bør fjernes. Årsoppgjøret gjennomgås alltid ved godkjenning av regnskapet, et eget punkt om dette anses derfor som overflødig. Det er sjeldent behov for opplesning av årsberetning, og alle får denne med innkallingen til årsmøtet. Det er heller ingen plikt iht. borettslagsloven å skrive årsmelding, og denne skal iht. lovverket heller ikke godkjennes.
- Å lese revisjonsberetning utføres sjeldent, og det henvises til revisjonsberetningen ved godkjenning av årsregnskapet. Foreslås fjernet: "Revisors beretning skal alltid leses opp."
- Nytt underpunkt. 7.3. punkt 6: Valg av valgkomiteen legges til. Vedtektene oppdateres til: "Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite."
- Nytt punkt legges til vedtektene: "8.5. *Valgkomiteens oppgaver*
 - Hvert år velges ett medlem for to medlemmer for en ettårsperiode
 - Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
 - Det skal etterstrebnes at styremedlemmer *bør* og *eier* i borettslaget.
 - Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen."

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Endringene vedtas i sin helhet

Enstemmig vedtatt.

5.6 Vedtektsendring §8-1 Styremedlemmer

Vedtak:

Sak trukket i møtet av innsender.

5.7 Sak om overvåking 2024

Sak innsendt av: Styret

I lys av vedtak fra generalforsamlingen 2023 og økt antall tyveri i borettslaget har det blitt installert overvåking våren 2024. Styret ønsker å videreføre dette tiltaket ved å vedtektsfeste det.

I 2023 og 2024 har det vært en økende tendens av tyveri i kjellerboder og borettslagets eiendom. Derfor ønsker styret å vedtektsfeste kameraovervåking i fellesarealene, hvor overvåkingen fungerer som et forebyggende tiltak. Kameraovervåkingen vil følge reglene til Datatilsynet, og det er kun borettslagets eiendom som skal overvåkes.

Formålet med overvåkingen er å redusere kriminelle handlinger som skader bygget og beboere, samt øke opplevelse av trygget og sikkerhet, samt redusere den økonomiske tap som skjer grunnet tyveri. Det er også for å redusere risiko for brann i borettslaget.

Det er ønskelig at det vedtektsfestes at styret i borettslaget kan installere kameraovervåking i fellesarealene dersom det anses som nødvendig. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedtak:

Generelaforsamlingen vedtok at følgende legges til som et nytt punkt i vedtektene:

4.5 - Kameraovervåking

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåking på borettslagets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

21 for
1 mot
1 blank

5.8 Endring trivsels- og ordensreglement

Punkt 6. i trivsels- og ordensreglementet revideres. Det foreslås å legge til en bot på 2000 kr for hensetning av søppel, da borettslaget i stor grad opplever hensetning av søppel, særlig utenfor ved søppeldunkene.

Nåværende punkt:

"6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene (eks. isopor, golvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende vil bli belastet med gebyr for dette."

Punkt med endring:

"6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene eller andre fellesarealer (eks. isopor, golvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr."

Vedtak:

Endringene vedtas i sin helhet. Det var enighet rundt presisering i ordlyden i forhold til opprinnelig forslag. "og andre fellesarealer" ble tillagt.

Endring vedtatt med alminnelig flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Anne Eva Beck er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sami Altaf Nagari for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Kristine Herfjord Feragen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ove Stenholen for 1 år.

Valgt ble: Aditya Devendra Bhakta for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vilje er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Charlotte Brodin og Roger Vilje

Protokolltilførsel:

Grunnet "opptrykk" til styreleder for styremedlem Sami Altaf ble en rolle i styret ledig. Valgt ble Magnus Nicolaysen.

Borettslagets styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari

Styremedlem: Sammy Suais Huas

Styremedlem: Almir Alispahic

Styremedlem: Magnus Nicolaysen

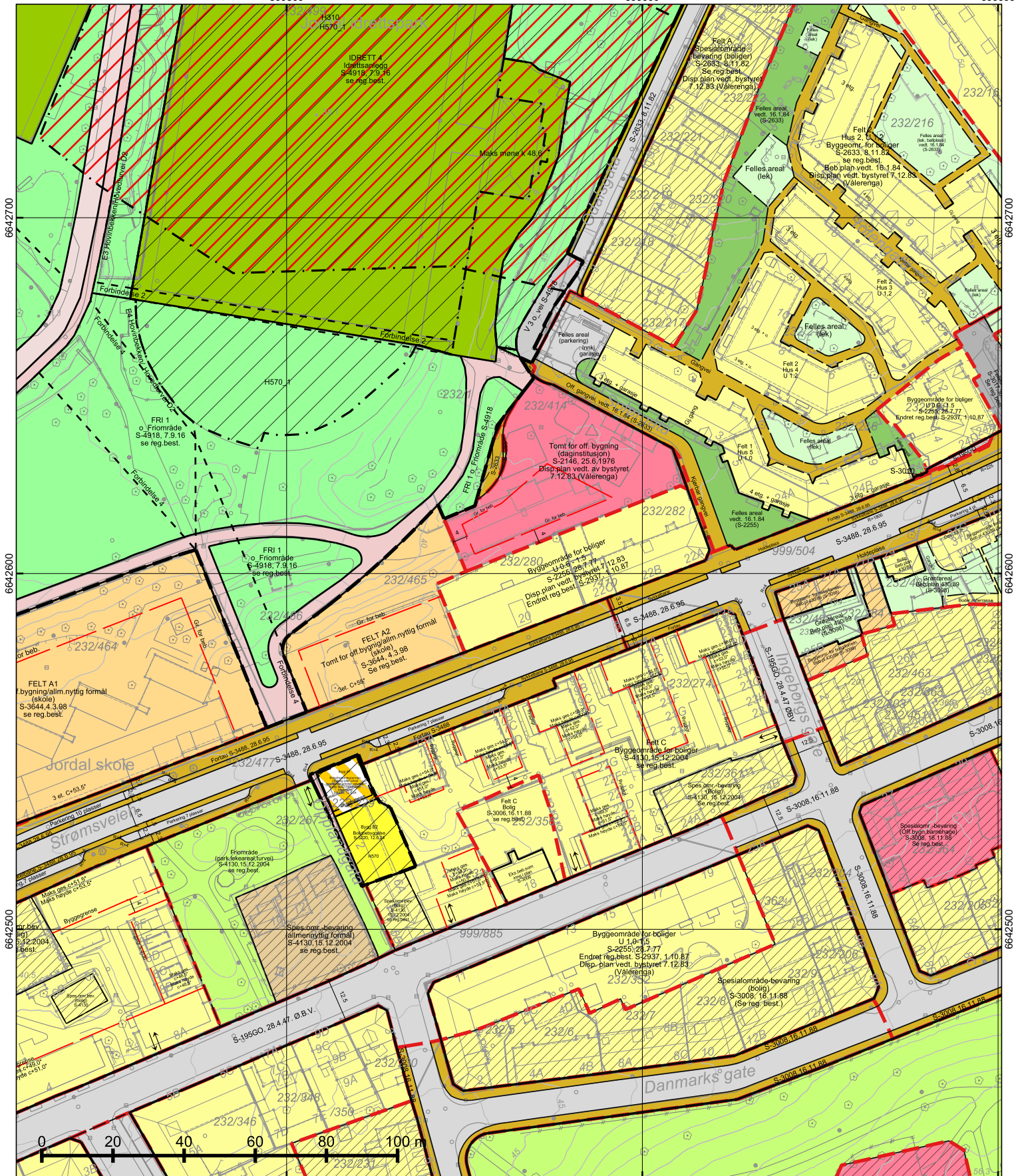
Varamedlem: Aditya Devendra Bhakta

Varamedlem: Ove Stenholen

Protokoll for Nedre Vålerenga Borettslag


Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	12.04.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Idar Helgesen Udal (sign.)	12.04.2024

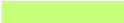



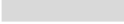

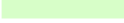









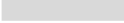









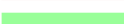
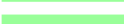












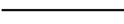
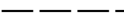





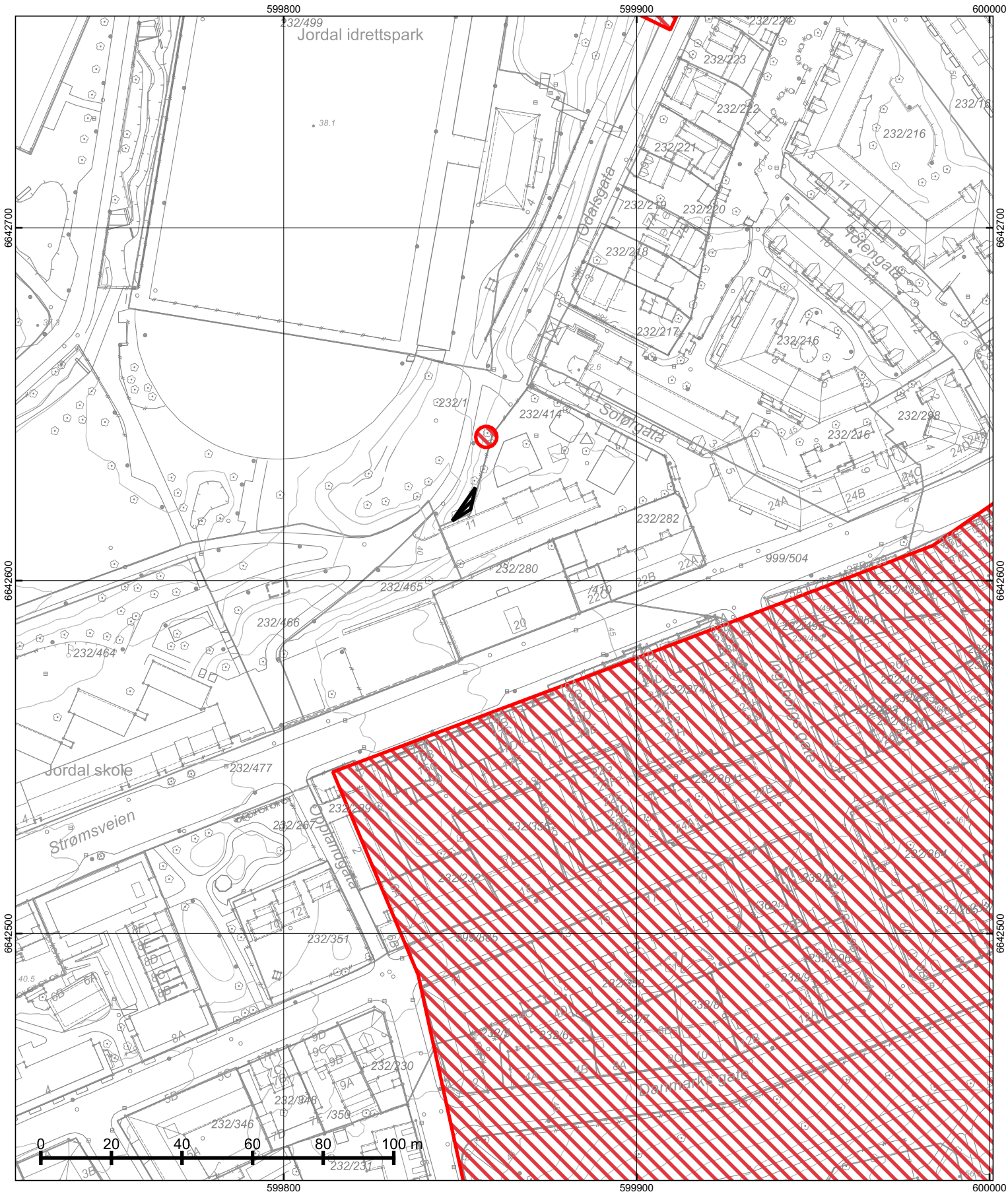
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 07.10.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 135239/ 86499642	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002550	
	Adresse: STRØMSVEIEN 20	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 232/280		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	71 - Felles parkering		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1400 - Idrettsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.10.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



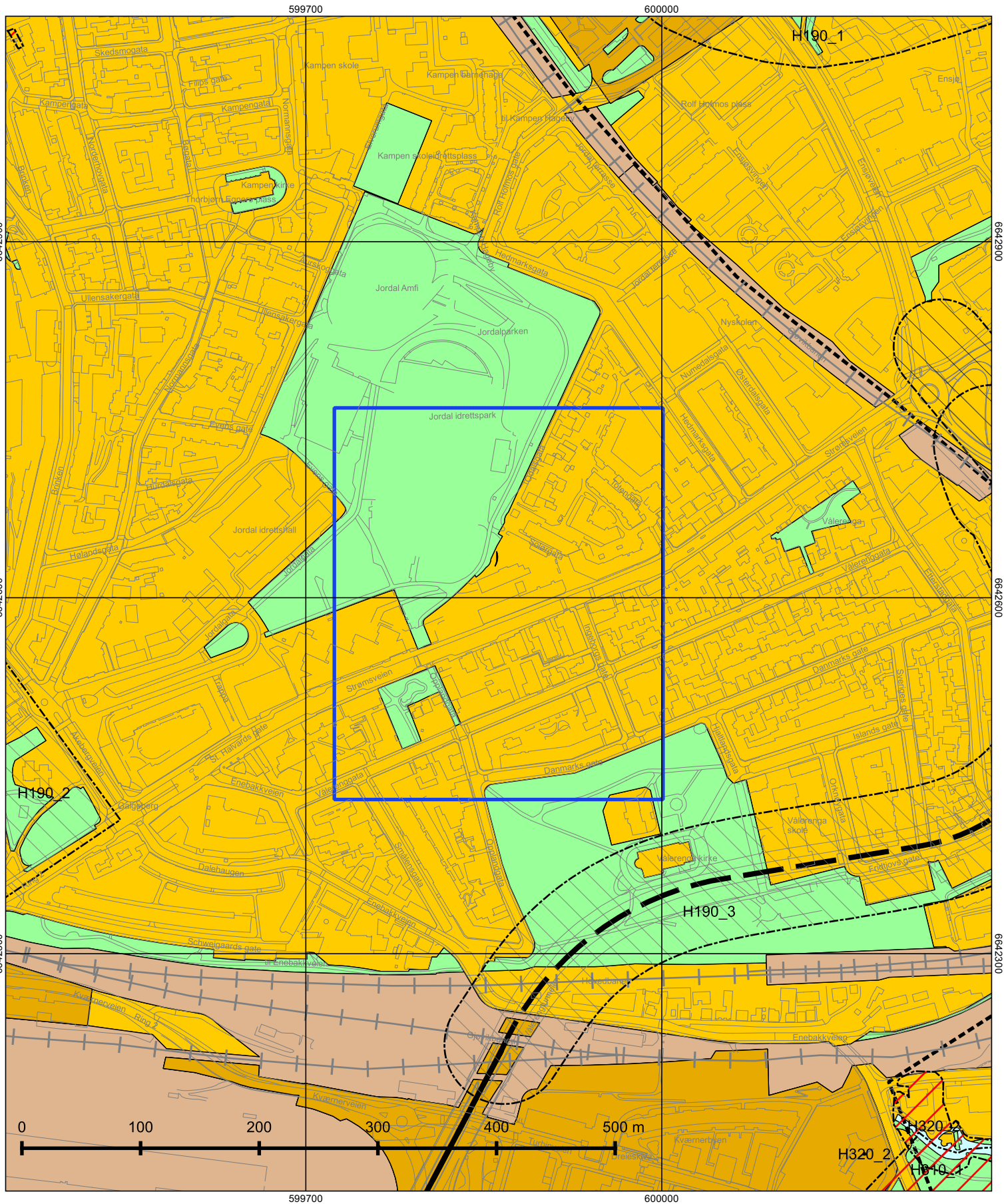
Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135239/ 86499642
 Adresse: STRØMSVEIEN 20
 Gnr/Bnr: 232/280

Deres ref.: 45432/
 WM264_3000093_3002550
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135239/86499642

Deres ref.: 45432/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentraltbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Endret ved GF 09.06.2022, GF 05.09.2023, GF 11.04.2024, GF 15.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.

Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005 og har organisasjonsnummer 988323632

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:

Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boretts"). Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresse i borettslaget.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, kjønn, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 andeler, hver pålydende kr 100.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få ulevert lagets vedtekter ved utstedelse av andelen.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

I tillegg til det som er omtalt i borettslagsloven «§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn» tillater styre ved 'særleg grunn' bruksoverlatelse til øvrige individer, i fastarbeid eller i studie. Andelseier er da ansvarlig for å sende inn bekreftelse på arbeid eller studie, til styre, ved inngåelse eller fornyelse av leiekontrakt.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukeren forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han/hun kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karm.

Kjøkkenviften er mekanisk og tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg. Ved eventuell utskifting av kjøkkenviften skal den nye viften være mekanisk og med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere elektrisk kjøkkenvifte.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningmessige arbeider

Bygningmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Alt arbeid som blir gjort på bygget og generelt knyttet til borettslaget skal tydelig dokumenteres og arkiveres. Dette er for at nødvendig informasjon kan gjenhentes for nye styre og at det kan ettergås dersom feil oppstår i etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.

4.5 Kameraovervåkning

Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel der fellesgjelden er fordelt pr andel iht. vedlagt oversikt og faste løpende kostnader fordeles likt pr andel.

Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 *Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 **Mislighold**

6.1 *Salgspålegg*

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 *Fravikelse*

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven [kapittel 13](#). Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § [5-22](#).

7 **Generalforsamling**

7.1 *Generalforsamlingen*

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 *Innkalling til generalforsamling*

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent postadresse eller digitalt til andelseierne med kjent epostadresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse
 - b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap (herunder fastsettelse av styrets godtgjørelse)
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

Fakturaer for utgifter knyttet til arbeid gjort av styremedlemmer, skal godkjennes av andre i styret enn vedkommende som selv har utført arbeidet. Slike utgifter skal tydeliggjøres og presenteres som

en egen post for generalforsamlingen, og være tydelig presentert som en egen post under årsberetning og årsregnskap.

Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.

Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers 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

8.3 Valgkomiteens oppgaver

Hvert år velges ett til to medlemmer for en ettårsperiode. Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg et tillitsverv. Valgkomiteens skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

Det skal etterstrebtes at styremedlemmer bor og eier i borettslaget.

Valgkomiteens redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----



INNKALLING 2024

Nedre Vålerenga Borettslag

Torsdag 11.04.2024 kl. 17:00

Kampen Menighetshus (Kirkestuen), Normannsgata 55

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Nedre Vålerenga Borettslag

Tid og sted: Torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Kampen Menighetshus (Kirkestuen),
Normannsgata 55

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen. Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret - Orientering om ny praksis

5 Andre saker

- 5.1 Orienteringssak om vedtak fra tidligere generalforsamlinger
- 5.2 Budsjett
- 5.3 Refinansiering og mulig sammenslåing av felleslån -
- 5.4 Sak om vedlikehold 2024
- 5.5 Vedtektsendringer
- 5.6 Vedtektsendring §8-1 Styremedlemmer
- 5.7 Sak om overvåking 2024
- 5.8 Endring trivsels- og ordensreglement

6 Valg

- 6.1 Valg av leder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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 2023

Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 er signert av styret og anbefales godkjent. Revisjonsberetning ettersendes digitalt eller fremvises i møtet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret - Orientering om ny praksis

Hos tidligere forretningsfører har styregodtgjørelse vært vedtatt forskuddsvis. På generalforsamlingen i 2023 ble et styrehonorar på 120.000,- vedtatt. Styret står selv for intern fordeling av beløpet.

Fremover vil styregodtgjørelse vedtas etterskuddsvis. Altså skal det i generalforsamlingen i 2025 vedtas et honorar for styretåret 2024-2025. Det skal med andre ord ikke vedtas et styrehonorar i årets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak om vedtak fra tidligere generalforsamlinger

Innsendt av: Styret

Følgende vedtak fra året 2023-2024 har ikke blitt iverksatt og må følges opp videre av kommende styre.

- Refinansiering av felleslån.

I forbindelse med at Nedre Vålerenga borettslag byttet forvalter høsten 2023 har det oppstått ulike problemstillinger som gjør at enkelte prosesser har tatt lengre tid, og fortsatt er i prosess. Dette gjelder blant annet problemstillinger knyttet til bank, hvor refinansiering av felleslån ikke har vært mulig å gjennomføre. Sistnevnte er vedtak fra generalforsamlingen, og kommende styre vil kunne arbeide videre med dette når alle avtaler og informasjon er på plass mellom bank og forretningsfører.

- Videre utbedring av felling av treet i bakgården. Rapporten fra arborist må sendes med søknad om felling til Oslo Kommune.
- I henhold til saken knyttet til saken om fellesarealene i tredje etasje anbefaler sittende styret at nyvalgt styre, i første omgang å forsøke å inngå forlik med motpart i saken. Dette er i tråd med vedtak fra ekstraordinær generalforsamling september 2023.

- Styret har sagt opp kontrakten for utleieleiligheten i fjerde etasje, og kommende styre vil kunne gå videre frem i prosessen med salg for inntekter til kommende vedlikehold når oppsigelsestiden er ute.
- Fortsettelse på arbeidet knyttet til oppgradering av vaskerommet. Det ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor at det skulle skje en oppgradering av vaskerommet. I år har rør- og vannproblemene blitt utbedret. Videre arbeid knyttet til dette er presentert i sak om fortsettelse på vedlikeholdsarbeid.

Kommende styre fortsetter arbeidet med pågående prosesser i henhold til vedtak gjort ved ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Budsjett

Vedlagt ligger styrets budsjett for regnskapsåret 2024. Nærmere orientering gis i møtet.

Forslag til vedtak: Budsjettet godkjennes

5.3 Refinansiering og mulig sammenslåing av felleslån -

Innsender av sak: Styret

Saken er en oppfølging av fjorårets generalforsamlings sak (sak 6) rundt refinansiering av felleslån.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å refinansiere lånene.

For at bankene skal kunne tilby lån til borettslaget, krever de pant i borettslagets eiendom. Dette krever 2/3 flertall og et tydelig og bekreftende vedtak rundt bankens anledning til å ta pant i eiendommen.

For at styret skal kunne flytte lånet trenger vi altså å gjøre et nytt vedtak som inkluderer gårds- og bruksnummer samt størrelse på pant tilsvarende 120% av beløpet som skal refinansieres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med prosess med flytte felleslånet en alternativ långiver og om mulig slå sammen borettslagets to felleslån til ett med formål å redusere borettslagets kostnader til lån.

Generalforsamlingen samtykker til at det fra långiver tas pant (sikkerhet) i borettslagets eiendom, gnr. 232, bnr 280 på 120% av lånesummen, tilsvarende 34.800.000,-. Generalforsamlingen samtykker også til at IN-ordningen videreføres

5.4 Sak om vedlikehold 2024

Styret har et ansvar for fortløpende vedlikehold, men borettslagsloven fastslår at alle større tiltak skal vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall, §8-9.

Per nå har borettslaget en god kapital til å sette i gang med ulike vedlikeholdsprosesser, og i henhold til vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2023 skal borettslagets felles leilighet selges, hvilket vil legge et godt økonomisk grunnlag for videre vedlikeholdsarbeid. Ved siden av en fortsettelse på vedlikeholdsarbeidet som er påbegynt, foreslår styret at følgende vedlikeholdsarbeid prioriteres utført i kommende styreperiode 2024-2025. Dette er med bakgrunn i gjeldende problemstillinger i borettslaget, tidligere vedtak, og rapport som ble sendt ble gjort av Anode i 2021.

- Takteking av ventilasjonshuset på taket
- Vaskerom – oppussing av vegger og tak og innkjøp av en vaskemaskin og en

tørketrommel

- Calling- og ringeklokkeanlegg – utbedre disse systemene
- Videre skal styret hente inn vurdering og utbedringsforslag av byggets fasade i 2024-2025, og komme med tilbakemelding på dette ved neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret kan i perioden 2024-2025 hente inn tilbud og sette i gang arbeidet med arbeid knyttet til takteking, calling- og ringeklokkeanlegg, og vaskerom.
Styret skal også arbeide videre med påbegynte saker, og saker som er vedtatt ved tidligere generalforsamlinger, presentert i sak 1.
Dette utføres med midler borettslaget har på konto.

Styret skal hente inn vurdering og prisanslag på borettslagets fasade, og komme med forslag til videre fortsettelse på dette vedlikeholdsarbeidet ved generalforsamlingen i 2025.

5.5 Vedtektsendringer

Innsendt av: Styret

I samarbeid med forvalter foreslår styret følgende vedtektsendringer. Alle vedtektsendringer er under punkt 7.3. Se punktvis forklaringer for endringene.

- 7.3 - underpunkt. 4.
Strykningsforslag. "Budsjett" fjernes som punkt.
Dette vil gi kommende styre mulighet til å kunne navigere raskt ved behov.
Ref. borettslagsloven §8-9 ang. kan ikke styret ta beslutninger i saker som krever samtykke fra generalforsamlingen. Styrehonorar forblir det samme som tidligere år med mindre generalforsamlingen vedtar ny sum.
- 7.3. Strykningsforslag. "Valg av revisor" fjernes som punkt.
Det følger av loven at borettslaget velger revisor ved behov/ønske om endring.
Det er derfor lite hensiktsmessig at dette inkluderes i innkallingen/sakslisten årlig.
- Bestemmelse om at "årsoppgjør og årsberetning skal leses opp i generalforsamling med mindre annet blir besluttet" bør fjernes. Årsoppgjøret gjennomgås alltid ved godkjenning av regnskapet, et eget punkt om dette anses derfor som overflødig. Det er sjeldent behov for opplesning av årsberetning, og alle får denne med innkallingen til årsmøtet. Det er heller ingen plikt iht. borettslagsloven å skrive årsmelding, og denne skal iht. lovverket heller ikke godkjennes.
- Å lese revisjonsberetning utføres sjeldent, og det henvises til revisjonsberetningen ved godkjenning av årsregnskapet. Foreslås fjernet: "Revisors beretning skal alltid leses opp."
- Nytt underpunkt. 7.3. punkt 6: Valg av valgkomiteen legges til. Vedtektene oppdateres til: "Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite."
- Nytt punkt legges til vedtektene: "8.5. *Valgkomiteens oppgaver*
 - Hvert år velges ett medlem for to medlemmer for en ettårsperiode
 - Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
 - Det skal etterstrebnes at styremedlemmer *bor* og *eier* i borettslaget.
 - Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen."

Flertallskrav: 2/3 flertall

Endringene vedtas i sin helhet

Forslag til vedtak:

5.6 Vedtektsendring §8-1 Styremedlemmer

Sak innsendt av: Sami Altaf Nagari

Endringsforslag. 8.1 Styremedlemmer. Det har vært utfordrende å få til tidspunkter hvor alle styremedlemmer kan møtes samtidig med 4 styremedlemmer i perioden 2023-2024.

- Nåværende: Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer.
- Nytt forslag: Styret skal bestå av 2 styremedlemmer, 1 styreleder og 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektenes §8-1 endres fra:
"Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer."

Til:
"Styret skal bestå av 2 styremedlemmer, 1 styreleder og 2 varamedlemmer."

5.7 Sak om overvåking 2024

Sak innsendt av: Styret

I lys av vedtak fra generalforsamlingen 2023 og økt antall tyveri i borettslaget har det blitt installert overvåking våren 2024. Styret ønsker å videreføre dette tiltaket ved å vedtektsfeste det.

I 2023 og 2024 har det vært en økende tendens av tyveri i kjellerboder og borettslagets eiendom. Derfor ønsker styret å vedtektsfeste kameraovervåking i fellesarealene, hvor overvåkingen fungerer som et forebyggende tiltak. Kameraovervåkingen vil følge reglene til Datatilsynet, og det er kun borettslagets eiendom som skal overvåkes.

Formålet med overvåkingen er å redusere kriminelle handlinger som skader bygget og beboere, samt øke opplevelse av trygget og sikkerhet, samt redusere den økonomiske tap som skjer grunnet tyveri. Det er også for å redusere risiko for brann i borettslaget.

Det er ønskelig at det vedtektsfestes at styret i borettslaget kan installere kameraovervåking i fellesarealene dersom det anses som nødvendig. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å videreføre kameraovervåking i kjeller og vaskekjeller iht. regler satt av Datatilsynet for overvåking av fellesområder i borettslag.

Vedtaket vedtektsfestes i vedtektene:

4.5 - Kameraovervåking (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåking på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

NB: For at vedtektsendringer skal bli vedtatt må forslaget ha minst 2/3 flertall.

5.8 Endring trivsels- og ordensreglement

Punkt 6. i trivsels- og ordensreglementet revideres. Det foreslås å legge til en bot på 2000 kr for hensetning av søppel, da borettslaget i stor grad opplever hensetning av søppel, særlig utenfor ved søppeldunkene.

Nåværende punkt:

"6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende vil bli belastet med gebyr for dette."

Punkt med endring:

"6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr."

Forslag til vedtak: Endringene vedtas i sin helhet

6. Valg

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer.

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Eva Beck
Styremedlem, Almir Alispahic
Styremedlem, Sami Altaf Nagari
Styremedlem, Sammy Suais Huas
Varamedlem, Kristine Herfjord Feragen
Varamedlem, Ove Stenholen

I årets generalforsamling er styreleder og 2 varamedlemmer på valg. Samtlige styremedlemmer ble valgt senest september 2023. Det fremkommer ikke av protokoll om disse er valgt for 1 eller 2 år.

Interesserte bes kontakte det valgkomiteen (Charlotte Brodin eller Roger Vilje) for å melde sin interesse i forkant av generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling vil fremmes i møtet.

6.1 Valg av leder

Anne Eva Beck er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Kristine Herfjord Feragen er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vilje er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	461 031	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	507 115	731 365
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-61 595 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-735 968	29 805 591
Endringer i andre langsiktige poster	395 367	31 519 075
B. Årets endring disponible midler	166 515	461 031
C. Disponible midler	627 546	461 031
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	845 999	664 375
Kortsiktig gjeld	-218 453	-203 344
C. Disponible midler	627 546	461 031

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

Resultatregnskap 2023 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 379 728	2 834 402	0	1 674 360
Leie forretningslokaler	1	75 200	58 200	0	0
Sum leieinntekt		3 454 928	2 892 602	0	1 674 360
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	118 376	24 242	0	0
Sum annen inntekt		118 376	24 242	0	0
Sum inntekt		3 573 304	2 916 844	0	1 674 360
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 568	33 783	0	0
Styrehonorar	3	90 000	90 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		68 988	81 544	0	0
Kostnad eiendom/lokale	5	138 126	142 326	0	10 000
Kommunale avgifter/renovasjon		251 272	212 126	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 776	6 510	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 695	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	454 774	122 605	0	3 065 000
Revisjonshonorar		30 188	23 888	0	0
Forretningsførerhonorar		87 060	80 460	0	0
Andre honorar		0	98 922	0	0
Kontorkostnad		4 810	4 626	0	4 000
TV/bredbånd		223 295	195 057	0	0
Forsikring		75 451	78 720	0	0
Andre kostnader		33 201	40 990	0	6 000
Sum kostnad		1 484 204	1 211 557	0	3 091 000
Driftsresultat før IN		2 089 100	1 705 287	0	-1 416 640
Driftsresultat etter IN		2 089 100	1 705 287	0	-1 416 640
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 658	9 964	0	0
Rentekostnad		1 599 642	983 886	0	0
Netto finansposter		1 581 984	973 922	0	0
Årsresultat		507 115	731 365	0	-1 416 640
Overført til/fra annen egenkapital		507 115	731 365	0	0
SUM OVERFØRINGER		507 115	731 365	0	0

Balanse 2023 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	14 595 000	14 595 000
Bygninger	4	47 000 000	47 000 000
Sum anleggsmidler		61 595 000	61 595 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		126 252	0
Kundefordringer		1 989	-40 650
Andre kortsiktige fordringer		1 989	0
Forskuddsbetalte kostnader		95 450	220 151
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		620 319	484 874
Sum omløpsmidler		845 999	664 375
SUM EIENDELER		62 440 999	62 259 375

Balanse 2023 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 031 540	25 524 425
Sum opptjent egenkapital		26 031 540	25 524 425
Sum egenkapital	9	26 038 640	25 531 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	29 069 624	29 805 591
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	5 339 282	4 943 915
Sum langsiktig gjeld		36 183 906	36 524 507
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 345	0
Leverandørgjeld		50 781	52 852
Skyldig off. myndigheter		0	739
Påløpne renter		51 302	37 128
Annen kortsiktig gjeld		110 025	112 625
Sum kortsiktig gjeld		218 453	203 344
Sum gjeld		36 402 359	36 727 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 440 999	62 259 375
Pantstillelser	11	36 183 906	36 524 507

Sted: _____

Dato: _____

Anne Eva Beck
Styreleder

Sammy Suais Huas
Styremedlem

Almir Alispahic
Styremedlem

Sami Altaf Nagari
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Årets innbetaling på Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjør kr.395 367, ordinære avdrag utgjør i 2023 kr. 232 321.

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 355 769	1 204 000
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	74 000	24 000
3625 Leietillegg prosjekt 1	42 300	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 563 080	962 255
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	344 579	644 147
3605 Leie forretningslokaler	75 200	58 200
Sum	3 454 928	2 892 602

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	20 300	0
3990 Fakturerte utlegg	8 235	1 000
3992 Forsinkelses renter	1 139	0
3993 Vaskepoletter	4 702	0
3999 Vedlikeholdsfond	84 000	23 242
Sum	118 376	24 242

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5103 Lønn forrige forr.fører	3 400	18 488
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	13 168	15 295
5331 Styrehonorar forrige f.f.	90 000	90 000
Sum	106 568	123 783

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000
Anskaffelsesår :	2006	2006
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 785 kvm. G.nr 232, b.nr 280 i Oslo kommune , og utgjør 14 595 000 kr av byggets verdi. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	73 369	92 240
6361 Fast renhold	64 758	50 086
Sum	138 126	142 326

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	7 776	6 510
Sum	7 776	6 510

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 695	0
Sum	2 695	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	399 702	122 605
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 073	0
6630 Egenandel forsikring	25 000	0
Sum	454 774	122 605

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	7 100	0	7 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	25 524 425	507 115	26 031 540
Sum opptjent egenkapital	25 524 425	507 115	26 031 540
Sum egenkapital	25 531 525	507 115	26 038 640

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eiendomskreditt As	Bien Sparebank ASA
Formål:	Fellesgjeld borettslag	Fellesgjeld borettslag
Lånenummer:	15034787821	17202692052
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.35 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	15.09.2054	30.04.2060
Opprinnelig lånebeløp:	18 647 687	11 157 904
Lånesaldo 01.01:	18 647 687	11 157 904
Avdrag i perioden:	627 687	108 280
Lånesaldo 31.12:	18 020 000	11 049 624
Saldo 5 år frem i tid:	16 896 711	10 539 151

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15034787821	3	401 545	1 204 635
	13	393 001	5 109 013
	11	384 457	4 229 027
	15	376 031	5 640 465
	5	367 370	1 836 850
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 17202692052	2	246 289	492 578
	1	246 242	246 242
	13	241 004	3 133 052
	7	235 766	1 650 362
	2	235 765	471 530
	2	235 762	471 524
	12	230 527	2 766 324
	3	230 526	691 578
	5	225 287	1 126 435

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Årets innbetaling på Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjør kr.395 367, ordinære avdrag utgjør i 2023 kr. 232 321.

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	34 408 906
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	36 183 906
Bokført verdi av pantsatt eiendom	61 595 000

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

Borettsinnskuddet er ikke sikret med egen pante sikkerhet i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Nedre Vålerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Vålerenga Borettslag

Styreleder	Anne Eva Beck (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Sami Altaf Nagari (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Almir Alispahic (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Sammy Suais Huas (sign.)	01.04.2024

Til generalforsamlingen i Nedre Vålerenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Vålerenga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-03 10:47:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VCU7E-5U0EL-0YCXO-PO87K-HY2DY-6VJGE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Nedre Vålerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Eva Beck
Styremedlem, Almir Alispahic
Styremedlem, Sami Altaf Nagari
Styremedlem, Sammy Suais Huas
Varamedlem, Kristine Herfjord Feragen
Varamedlem, Ove Stenholen

Styret i Nedre Vålerenga Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Nedre Vålerenga 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. Nedre Vålerenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988323632. Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Nedre Vålerenga Borettslag er fullverdifsikret i Forsikringselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Installert felles røykvarslingssystem i borettslaget i alle etasjer.
- Kartlegging av ventilasjonssystemet i borettslaget og hvilke andeler som har feil systemer
- Sjekk av brannslukningsapparater i fellesarealer – Norsk brannvern
- Sjekk av tilstand for alle skilter for rømningsvei fungerer, og satt i gang elektrikerarbeid for å fikse nødlys som ikke fungerer
- Hengt opp ny og oppdatert branninstruks i oppgangene
- Tydelig merking av brannslukningsapparater i henhold til lovverk
- Gjennomført kartlegging av beboere som trenger hjelp til evakuering
- Gjennomført internkontroll HMS hos beboere
- Gjennomført internkontroll HMS i borettslaget
- Borettslaget har avtale om kontroll, periodisk verifikasjon av elektriske anlegg lavspenningsanlegg - Installatørene AS
- Borettslaget har avtale med Norsk brannvern om årlig sjekk av andelene og fellesarealene
- Det er også påbegynt andre HMS-forebyggende tiltak:
 - Bytte av låsesystem etter befaring med flere aktører
 - Installering av overvåkingssystem i fellesarealene
 - Ventilasjonsrens for som brannforebyggende tiltak

Styrets arbeid

Det var et skifte av styresammensetningen etter ekstraordinær generalforsamling i september.
I etterkant av dette har følgende arbeidsoppgaver blitt påbegynt og gjennomført i styreåret 2023-2024:

Flere beboere har hatt vansker med fryste rør til toalettene i vinter, i forbindelse med dette har det blitt utarbeidet et forslag til løsning som alle beboere har fått som alternativ på mail. Denne ordningen må fremtidig styre fortsette å utbedre slik at løsningen blir ivaretatt for beboere som benytter seg av den. Forslaget etter forslag fra rørlegger er at det legges et nytt rør fra fordelerstokk i taket, hvor det borres et lite hull i taket som rørlegger fører røret igjennom også legger vi synlige kromkoberrør på vegg og ned til toalettet.

Styret har inngått en ny forsikringsavtale med Gjensidige, denne har gjort at egenandelen har blitt redusert fra 25 000 kr til 10 000 kr.

Det er hentet inn rapport om treet i bakgården av et arbortistfirma.

Styret har hentet inn tilbud og installert brannvarslingssystem i fellesarealene.

Det er planlagt innstallering av overvåking med samme system som brannvarslingssystemet.

Hentet inn tilbud og satt i gang prosessen av nytt nøkkelsystem og innstallering av dette. Dør til kjeller i sør (postkasse-siden) og dør til bakgård vil samtidig få nye smekklåser, hvor dørene blir låst automatisk når de lukkes.

Styret har sagt opp kontrakten for utleieleiligheten i fjerde etasje, og kommende styre vil kunne gå videre frem i prosessen med salg for inntekter til kommende vedlikehold når oppsigelsestiden er ute.

Ny tagging på borettslagets eiendom kan meldes fra til via følgende lenke:
<https://bymelding.no/innmelding/kategori>
Dette gjelder kun borettslagets fasade mot Strømsveien, da veggen mot Jordal skole er utenfor gjeldende avtaleabonnement borettslaget har. Tagging som var på veggen ut mot veien, har blitt fjernet i mars.

Borettslaget byttet forvalter høsten 2023 fra Eiendomsnøkkelen til USBL. Det har så langt vært et godt samarbeid med ny forretningsfører, hvor kontaktperson i USBL og regnskapsavdelingen har vært svært hjelpsomme, og vi ser positivt på fremtidig samarbeid.

Borettslaget har byttet revisor fra RSM til KPMG.

Dugnad avholdes normalt i april-mai, vi anbefaler derfor nytt styre å planlegge dette videre. Det neste styreåret bør fortsette vedlikeholdsoppgavene, hvilke oppgaver dette bør være er presentert i sak om vedlikehold.

Utlegg via styret fra september til april:

Nøkler til renovasjonsetaten etter at deres nøkkel ble ødelagt - 405 kr

Nye nøkler til borettslaget til styret etter tyveri - nøkler til borettslagets dører og strømskap (OLH-nøkkel) - 810 kr og 300 kr

Post - post til beboere blir sendt via rekommandert brev - det ble sendt totalt 2 brev i posten i

perioden september - april. 286 kr og 308 kr

Vedlikehold - lim til nødskilte som ikke hang godt nok fast i veggene. 107 kr

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DRIFTSINNEKTER :	Budsjett 2022	Budsjett 2023
HUSLEIE FASTE KOSTNADER (note 1)	1 185 625	1 289 400
VEDLIKEHOLD FOND (note 2)	53 250	127 800
LEIE NÆRINGSLOKALER (note 3)	96 600	102 000
LEIE BORETTLAG LEIEGHETER (note 4)	96 000	102 000
OMGJØRING OG SALG AV FELLESAREAL		1 500 000
SALG AV BRL LEIL.	2 200 000	2 200 000
SUM INNEKTER	3 631 475	5 321 200
LØNN OG SOSIALE KOSTNADER		
STYRE HONORAR	90 000	120 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 690	16 920
SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER	102 690	136 920
DRIFTSKOSTNADER :		
REVISJONSHONORAR	21 000	24 100
FORRETNINGSFØRSEL	80 300	85 500
ANDRE HONORARER	50 000	50 000
VAKTMESTERTJENESTER	97 950	74 000
RENHOLD	48 000	58 500
FORSIKRINGER	78 000	82 000
EGENANDEL FORSIKRING	10 000	10 000
INTERNETT	178 000	207 000
PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING	7 000	7 000
BANK GEBYR	10 000	10 000
KOMMUNALE AVGIFTER	211 000	250 000
STRØM	80 000	90 000
KONSULENT, VEDLIKEHOLDSPLAN	62 500	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	50 000	350 000
VENTILASJON, EI OG VANNRØR	200 000	
TILTAKS- OG VEDL PLAN	1 500 000	1 056 250
KOSTNAD VED UMLEIE	10 600	14 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	20 000	30 000
SUM DRIFTSKOSTNAD	2 714 350	2 398 350
DRIFTSRESULTAT :	814 435	2 785 930

Note 1, det er kr 1 535 per andel

Note 2, Kr 300 per andel per mnd fra 1/7/2023

Note 3, leieinntekt næring er kr 8 500 per måned

Note 4, leieinntektene er kr 8 500 per måned

Note 5, salgsinntekter forutsetter at GF med 2/3 flertall vedtar salg av andelen

Økt med 10% fra 1/8/2022
Forslag kr 300 fra 1/7/2023

Kjøpt ny vaskemaskin kr 139 226, 2023

INCL. MVA

DRIFTSINNT EKTER :

Innkrevde felleskostnader

Vedlikeholdsfond

Utleie næringslokale:

Utleie leilighet

Vaskeri

Salg av leilighet 405

LØNN OG SOSIALE KOSTNADER

ARBEIDSGIVERAVGIFT

SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER

DRIFTSKOSTNADER :

REVISJONSHONORAR

FORRETNINGSFØRSEL

VAKTMESTERTJENESTER

RENHOLD

FORSIKRINGER

EGENANDEL FORSIKRING

KABEL-TV/internett

PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING

Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

KOMMUNALE AVGIFTER

STRØM/Energikostnad

Verktøy, inventar og driftsmateriell

Annen driftskostnad/vedlikehold

Revisjon KPMG

Forretningsfører

TILTAKS- OG VEDL.PLAN

KOSTNAD VED UMLEIE

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

SUM DRIFTSKOSTNAD

DRIFTSRESULTAT :

Note 1:

Budsjett 2024

Note 3	1 439 028
Note 3	255 600
	110 000
	57 000
Note 3	31 225
	1 800 000
	<u>3 692 853</u>

	15 000
	<u>15 000</u>

	33 000
	95 000

	82 000
	72 000
	94 374
	10 000
	250 000

Note 2	7 000
	10 000
	275 000

	90 000
	3 000

Note 4	70 000
	7 500

	95 000
Note 1	900 000

	14 000
	30 000
	<u>2 137 874</u>

	<u>1 539 979</u>
--	-------------------------

Note: drift og vedlikehold



Note 2:

Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser:

Note 3:

Note inntekter:

Fellesutgifter:

Vaskeri:

Note 4:

Andre løpende uforutsette utgifter i løpet av året knyttet

Vaskerom	350 000	kr
Nøkkelsystem	170 000	kr
Overvåking	75 000	kr
Ventilasjonsrens	85 000	kr
Taktekking	90 000	kr
Ringeklokkeanlegg	25 000	kr
Trefelling:	50 000	kr

Totalt:	845 000	kr
----------------	---------	----

Vaskemaskin og nøkkelsystem krever lisens

Innkrevde felleskostnader:	1 694 628	kr
Hvorav 300 kr per andel for vedlikeholdsfond	255 600	kr
Utleie leilighet, oppsigelse i juli. Inntekter mnd. 9500 kr	57 000	kr

Innkrevde fellesutgifter mnd. totalt	1989	kr
Felleskostnad	1689	kr
Vedlikeholdsfond	300	kr

Basert på inntekt de siste 12 mnd.	30 225	kr
------------------------------------	--------	----

til vedlikehold, eks. elektriker, låser, dører. Basert på tidligere års utgifter.	70 000	
---	--------	--

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Sist endret av GF 9. juni 2022, GF 5. september 2023

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.

Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:

Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

Org.nr. 988323632

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boretts"). Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointerese i borettslaget.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, kjønn, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 andeler, hver pålydende kr 100.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få ulevert lagets vedtekter ved utstedelse av andelen.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukeren forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han/hun kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Kjøkkenviften er mekanisk og tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg. Ved eventuell utskifting av kjøkkenviften skal den nye viften være mekanisk og med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere elektrisk kjøkkenvifte.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Alt arbeid som blir gjort på bygget og generelt knyttet til borettslaget skal tydelig dokumenteres og arkiveres. Dette er for at nødvendig informasjon kan gjenhentes for nye styre og at det kan ettergås dersom feil oppstår i etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel der fellesgjelden er fordelt pr andel i hht vedlagt oversikt og faste løpende kostnader fordeles likt pr andel.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven [kapittel 13](#). Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent postadresse eller digitalt til andelseierne med kjent epostadresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse
 - b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap (herunder fastsettelse av styrets godtgjørelse)
4. Budsjett
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

Fakturaer for utgifter knyttet til arbeid gjort av styremedlemmer, skal godkjennes av andre i styret enn vedkommende som selv har utført arbeidet. Slike utgifter skal tydeliggjøres og presenteres som en egen post for generalforsamlingen, og være tydelig presentert som en egen post under årsberetning og årsregnskap.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers 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

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Nedre Vålerenga Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Kampen Menighetshus (Kirkestuen), Normannsgata 55

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008094/irfksxpvuu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Torvan Shokri

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 74 71 96

tos@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no