STRØMSVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattester og byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Meglers verdivurdering
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Strømsveien 20, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 280
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 16 m² BRA-i: 15 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 18.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25099 **Referansenummer:** ZU1264

Autorisert foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr. 59 i Nedre Vålerenga Borettslag.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Brl. er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

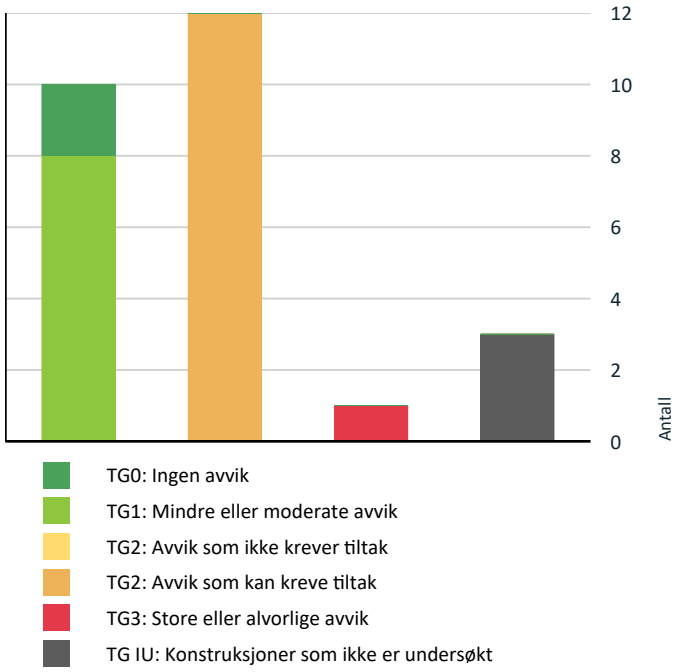
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene samstemmer med dagens løsninger.

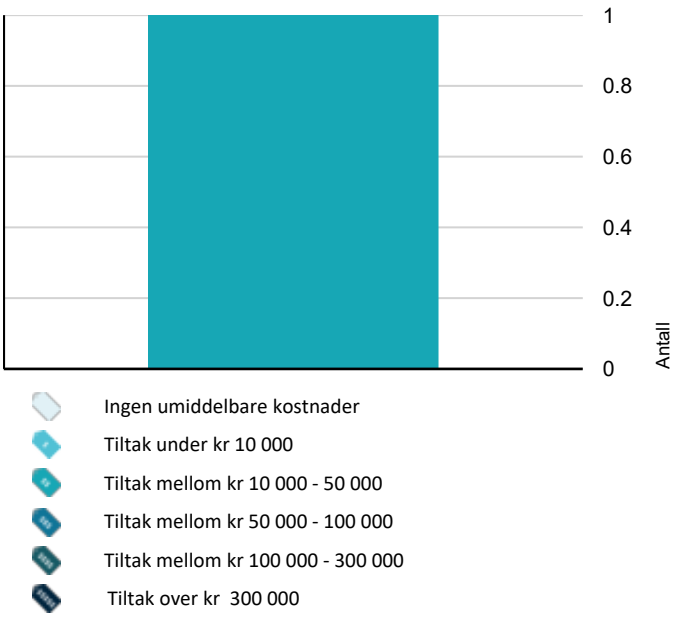
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand
for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Komfyrvakt Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Bygget fremstår med noe manglende vedlikehold. Ukjent vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidige planer.

Vedlikehold
Bærer noe preg av elde og mangle på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2002	Ombygging	2002 Strømsveien 20 - Innredning av bad og minikjøkken i eksisterende leiligheter. Ferdigattest i 2003.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vindu i trerammer med 2-lags isolerglass fra 2003.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe utvendig klima/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Dårlig fungerende vinduer vil føre til økt varmetap, noe som vil øke oppvarmingskostnadene og redusere energieffektiviteten i leiligheten.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 2 Dører

Brannklassifisert entrédør, type B30/35dB.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørenes varmeisolerende funksjon og slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen merker på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder og slitasje som tilsier at det må planlegge tiltak/utskiftninger.
Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og fliser i korridor.

Det er ikke satt tilstandsgrad på brl. eiendomsmasse.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1933 og modernisert i 2003. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn brl. vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på brl. bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat fra 2023
Laminat er lagt på fliser m/ varmekabler fra 2003.

Vegger: Overflater er dekket med strié.
Overflater er malt i 2023.

Himling: Malte overflater på strié
Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,48 m.
Takhøyde i entré er på ca. 2,18 m

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Idre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å rette opp overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Det utført kontroll på overflater med et avvik på +- 10 mm. ved gjennomgående mål og +-5 mm. over 2 meter.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Innvendige dører

Slett dørblad i trekarmer til badet.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktopptrekk nederst på dørbladet og listverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å lukke avvik må dør skiftes.

TG 1 Gardeorbeskap og skapseng/sofa

PAX innredning i entré og stue/kjøkken.
I stue er det montert en skapseng m/ tilhørende sofa fra Møbelbox med en bredde på ca. 140 cm.

Innredning er fra 2003.

Et høyskap i stue/kjøkken benyttetes som ett ¨spiskammer¨ i forlengelse av kjøkkenet. Kjøleskap er plassert i dette skapet.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er fra 2003.
Det foreligger ikke dokumentasjon, men foreligger ferdigattest fra 2003.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Himling: Malte slette overflater.

Overflater synes å oppfylle tiltenkt funksjon og med forventet bruksslitasje.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater fremstår med en forventet bruksslitasje fra 2003.
Det er noe kondenesmerker på overflater i himling.
Registert noen misfarging på fuger.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Badet synes å oppfylle tiltenkt funksjon og med en forventet bruksslitasje. Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

Man kan med fordel installere tett dusjkabinett grunnet for å skåne eldre vegger.

4 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med fliser m/ gulvvarme.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Overflater fremstår med en forventet bruksslitasje fra 2003.
Registrert motfall mot terskel.
Fra terskel til sluk er det målt ca. 7 mm. høydeforskjell. Dusjhjørne er senket med tilnærmet flatt sluk - søkk og svanker er registrert.
Silikon bærer preg av elde med små sprekker og misfarging.
Liten sprekk i flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Tilstandsrapport

TG er gitt utfra gjenværende brukstid, antatt gjenværende levetid, utløpte garantier og det registrerte.
Man kan med fordel installere tett dusjkabinett grunnet manglene fall og for å skåne eldre vegg og gulv.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg, og er kun estimert for utbedring av fallforhold, og ikke for skifte av sluk, membran og sanitærinstallasjoner. Estimat kan variere fra materialvalg og utførende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med klemring i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid).

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Installering av tett dusjkabinett anbefales for å skåne vegg og gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avløp under servant mangler tettedetaljer.

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Åpent dusjhjørne med bl.batteri, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant, speil + lys fra 2003.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Underskap på servant fremstår med svelling.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Innredning synes å ha en normal funksjon, men utskiftninger må påregnes for å lukke avvik.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Sentralt avtrekk på badet, samt tillufte spalte under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Kondens flekker på overflater og over senkt himling.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonskanalene må isoleres.
• Avtrekksystemet må utbedres.

Systemet fra 2003 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig.

Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes.

4 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner mot nabo og kjøkkeninnredning med varmtvannsbereder og rørføringer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnredning med fronter av Amerikansk furu. Plater og belysning over heltre benkeplate av Amerikansk furu med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med en kombi komfyr/oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøleskap. Kjøleskapet er plassert i PAX skapet som er en forlengelse av kjøkkenet.
Det er montert et vegghengt avlastningsbord med oppfellbar funksjon for bruk som bord. Skuffer i konstruksjon for oppbevaring.

Det er montert waterguard på kjøkkenet.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert,

Tilstandsrapport

vurdert eller bemerket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet etter krav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Sentralt avtrekk over ventilator på kjøkkenet.
Det er montert enkel klaffventil over komfyr. Klaffventil må åpnes ved bruk for sentralt avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på felles anlegget, og felles systemet fra 2003 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken: Rør i rør uten endetetting til sanitærinstallasjoner i oppvaskbenk. Det er ettermontert waterguard i 2023. Arbeid på kjøkkenet er utført av Vangsøy Rørteknikk AS.

Bad: Fordelerstokk plassert over senket himling til sanitærinstallasjoner.

Stoppekran: Hovedstoppekran er plassert over t-profil himling i korridor. Punktet kan med fordel markers.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerstokk er plassert over senket himling på badet. Det er ikke montert noe spalte åpning i inspeksjonsluke slik at evt. lekkasjevann synliggjøres før det evt. skader konstruksjon rundt.

Ved ekstrem kulde i trappeløp har det vært et par tilfeller at rør til vanntilførselen til toalett har fryst. Var ikke til stort problem da resterende vann og avløp fungerte i hele leiligheten. Problemstillingen har blitt løst ved å sette på mer varme på badet. Styret er klar over avviket, og har hentet inn et enkle tilbud på ca. kr. 12000,- som kan variere fra andel til andel. Denne kostnaden er lagt på andelen og ikke borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved renovering av bad bør det monteres fordelerskap med flomsikring til bad, og lokal stoppekran .

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.
PVC-avløp fra sanitærinstallasjoner. PVC avløp må jevnlig kontrolleres og etterstrammes.
I 2023 er avløpssystemet på kjøkkenet oppgradert og utført av Vangsøy Rørteknikk AS.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vil være naturlig å skifte ut avløp ved oppussing av bad.

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftsventil i vinduskarm, samt en veggventil ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og
kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Varmekabler i oppholdsrom og på badet fra 2003 ifm. oppussing av bygget.
Varmekabler på badet fungere, men de ligger antakeligvis så dypt i støpet at gulvet ikke oppnår full varmeeffekt iflg. eier.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring. Bør evt. beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn. TG er satt ut ifra at anlegget var funksjonelt på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler har passert over 50 % av forventet levetid, men fungerer etter hensikten per dags dato. Dette gir økt usikkerhet om gjenværende levetid, og det er behov for nærmere oppfølging og planlegging av fremtidige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre en kontroll av varmekablene, inkludert måling av isolasjonsmotstand og effekt, for å vurdere teknisk tilstand. Basert på kontrollresultatene vurderes behovet for utskifting. Utskifting bør vurderes og inngå i boligens vedlikeholdsplan dersom kablene nærmer seg slutten av forventet levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkkenet fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automasikringer plassert i entré og måler i plassert på fellesareal.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Anlegget ble trolig skiftet i 2003 ifm. ombygging av bygget. Foreligger ingen samsvarserklæring.

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

Inntak og sikringsskap

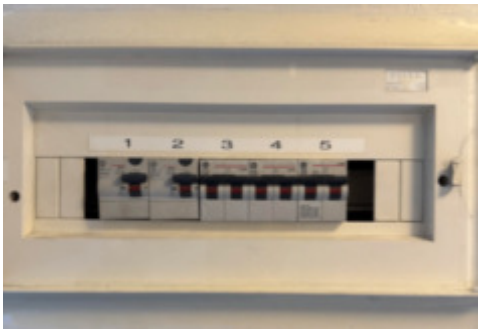
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er utført el-kontroll i 2024. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved
   kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt iflg. Omexom Elsikkerhet AS v/ Harry Skjennald-Elsikkerhetsingeniør

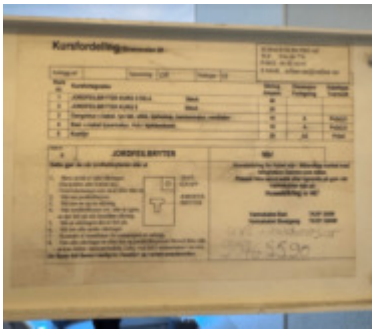
Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

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

Generell kommentar

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i entré og brannslange i underskap på badet.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat

Tilstandsrapport

eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt i 2023

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

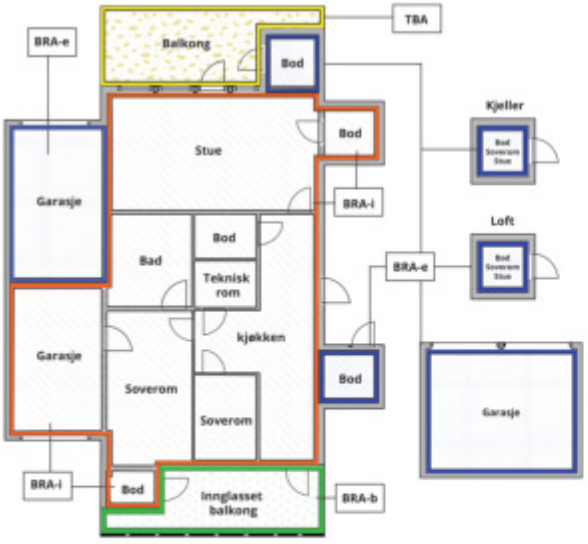
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	15			15	
Kjellerbod		1		1	
SUM	**15**	**1**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 1,4 m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene samstemmer med dagens løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info gitt av eier;

Lagt nytt gulv i laminat med metalklikk (over fliser)

Bygd nytt kjøkken (bygget av møbelsnekker)

Ny varmtvannstank fra rørlegger

Ny vaskemaskin

Ny komfyr/oppvaskmaskin

Lagt til elektrisk vannlås

Rørlegger har montert ny varmtannstank, vaskemaskin, oppvaskmaskin og elektrisk vannlås

Satt opp nye skap

Byttet til lovlig kjøkkenvifte

Satt opp ny seng og sofa

Malt alle vegger i oppholdsrom

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Daglysflaten er litt for liten iht. dagens krav på 10%.
Ved entré og på badet er takhøyden på 2,18 over under 2,4 m. som er standard.
Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende brl. fellesarealer/trapperom. Det forventes at brl. har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles korridor med to felles trappeløp. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealerer ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre boligblokker kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	15	0

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Malene Haugo Fredly	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	280	0	0	785.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strømsveien 20

Hjemmelshaver
Nedre Vålerenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988323632		Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS	Malene Haugo Fredly

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
59

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget veletablert boligområde med kort avstand til offentlig kommunikasjon og servicetilbud.
Dette er et populært boligområde med både sjarmerende og karakteristisk småhusbebyggelse og bygårder.

Nedre Vålerenga borettslag består av 71 andeler med til sammen 71 leiligheter. Borettslagets virksomhet består i å skaffe andelseierne bolig samt å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget. Borettslaget driver sin virksomhet i Oslo Kommune.

Borettslagets eiendom har gnr 232, bnr 280, Strømsveien 20, 0657 Oslo. Borettslaget har org. nr. 988323632.

Om tomten

Tomten ligger i et svakt skrånende terreng og har adkomst fra Strømsveien. Gressplen på baksiden av bygningen.
Manglende vedlikehold av utendørs areal.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Andelsleilighet som ligger i byggets 4. etasje. og vender mot bakgård. Leiligheten består av; Entré, bad/wc og åpen stue og kjøkkenløsning.

Eiendomsopplysninger

Boligblokk over 4 etasjeplan med kjeller bygget fra 1933, oppført med bærende konstruksjoner i mur-/betongkonstruksjon. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i armert betong. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Hovedbærekonstruksjon i støpt armert betong. Utvendige fasader kledd i malt pussede flater. Flatt tak i betongkonstruksjon, antar tekket med papp/folie. (taket er ikke besiktiget).

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

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
60 000 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83506791			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.04.2025	
2	18.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZU1264

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321250078

Selger 1 navn
Malene Haugo Fredly

Gateadresse
Strømsveien 20

Poststed	Postnr
Oslo	0657

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 35099206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250078

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved ekstrem kulde i trappeløp har det vært et par tilfeller at rør til vanntilførselen til toalett har fryst. Var ikke til stort problem da resterende vann og avløp fungerte i hele leiligheten. Problemstillingen har blitt løst ved å sette på mer varme på badet. Se mail med befaring og bekreftelse av styret sendt på mail til Francis.

Arbeid utført av: Styret i boretslaget - med rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i 2024. Ingen avvik oppdaget.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250078

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250078

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250078

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Haugo Fredly	5b355a08c60ad531cc151a9 60ac6349f19b5ba7f	16.04.2025 09:11:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321250078

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Nedre V³lerenga Borettslag	V³r ref.:	2133/59	Fødselsdato eier: 01.06.1996
Strømsveien 20	Type:	Borettslag frittst³ende	
0657 OSLO	Eiere:	Malene Haugo Fredly	
Organisasjonsnr: 988 323 632	Andelsnr:	59	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 1 989

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 689
Tilleggsytelser:	Vedlikehold	300

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	27 800 127,41	Klient gj. s. ³rsoppg.:	28 646 248

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 06.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 06.04.2025: 16 600 796

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2054)

Det er anledning til ³nedbetale p³l³net 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 06.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 06.04.2025: 9 406 631

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Det er anledning til ³nedbetale p³l³net 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Sami Altaf Nagari
Adresse:	¡kebergveien 18B
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 48894217
E-post:	sami.a.nagari@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.04.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

Gjeld:	0	Andre inntekter:	731

Boligopplysninger:

Nedre V³lerenga Borettslag	V³r ref.:	2133/59	Fødselsdato eier: 01.06.1996
Strømsveien 20	Type:	Borettslag frittst³ende	
0657 OSLO	Eiere:	Malene Haugo Fredly	
Organisasjonsnr: 988 323 632			

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 535	Utgifter:	0

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1933		
G³rds/bruksnr:	232/280		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	785

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83506791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023			SSBnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.11.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Eiendomsnøkkelen.

Det fremkommer av borettslagets ³rsregnskap hva som dekkes av de m³nedlige felleskostnadene.
Megler/kjøper bes gjøre seg kjent med eventuelle vedtak i tilgjengelige protokoller fra tidligere generalforsamlinger. Disse er tilgjengeliggjort digitalt for alle andelseiere

Det er vedtatt IN-ordning i borettslaget. Andelseierne kan to ganger i ³rets innfri hele eller deler av sin fellesgjeld, 15.03 og 15.09. Usbl vil varsle styret og andelseierne i forkant.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Nedre V³lerenga Borettslag	V³r ref.:	2133/59	Fødselsdato eier:	01.06.1996
Strømsveien 20	Type:	Borettslag frittst³ende		
0657 OSLO	Eiere:	Malene Haugo Fredly		
Organisasjonsnr: 988 323 632				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snører for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



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 generalforsamlingssak (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.

- 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.

Forslag til vedtak: Styret kan i perioden 2024-2025 hente inn tilbud og sette i gang arbeidet med arbeid knyttet til taktekking, 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 punktvise 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 godkjennelse 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
  - Valgkomitéen skal forvisse 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. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
  - Det skal etterstrebes at styremedlemmer *bor* og *eier* i borettslaget.
  - Valgkomitéen 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 kameraovervåkning i fellesarealene, hvor overvåkingen fungerer som et forebyggende tiltak. Kameraovervåkningen 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 kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

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

Vedtakets vedtektsfestes i vedtektene:

4.5 - Kameraovervåkning (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning 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 foreg³ ende ³ rsregnskap	461 031	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	507 115	731 365
Kjηp / 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. ¡ rets endring disponible midler	166 515	461 031
C. Disponible midler	627 546	461 031
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlηpsmidler	845 999	664 375
Kortsiktig gjeld	-218 453	-203 344
C. Disponible midler	627 546	461 031

Borettslagets disponible midler er de ηkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlηpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Nedre V³lerenga 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/bredb³nd		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 V³lerenga 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			
Innest³ende bank		620 319	484 874
Sum omløpsmidler		845 999	664 375
SUM EIENDELER		62 440 999	62 259 375

	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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ð vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
¡ rets innbetaling p³ Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjŋr kr.395 367, ordinŊre avdrag utgjŋr i 2023 kr. 232 321.

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

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr 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 ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets 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
Bokfnrt verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000
Anskaffelses³r :	2006	2006
Antatt levetid i ³r :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 785 kvm. G.nr 232, b.nr 280 i Oslo kommune , og utgjnr 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 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspNrer, lysrnr, 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 brannvernutstyr	30 073	0
6630 Egenandel forsikring	25 000	0
Sum	454 774	122 605

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ 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			
¡rets 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
Form³ l:	Fellesgjeld borettslag	Fellesgjeld borettslag
L³ nenummer:	15034787821	17202692052
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2022
Rentesats:	6.35 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	15.09.2054	30.04.2060
Opprinnelig l³ nebelŋp:	18 647 687	11 157 904
L³ nesaldo 01.01:	18 647 687	11 157 904
Avdrag i perioden:	627 687	108 280
L³ nesaldo 31.12:	18 020 000	11 049 624
Saldo 5 ³ r 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 l³ n 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 l³ n 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.
¡ rets innbetaling p³ Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjŋr kr.395 367, ordinŊ re avdrag utgjŋr i 2023 kr. 232 321.

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

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

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	34 408 906
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	36 183 906
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	61 595 000

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

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

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

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 modifiserer 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 rettvisende 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 document key: VCU7E-5U0EL-0YCXO-PO87K-HY2DY-6VJGE

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

bankID

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 orginalen?
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 fullverdiforsikret i Forsikringsselskap 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 krom kobberrør 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 nødskilter som ikke hang godt nok fast i veggene. 107 kr

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DRIFTSINNTEKTER :	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
HUSLEIE FASTE KOSTNADER (note 1)	1 185 625	1 289 400	Økt med 10% fra 1/8/2022
VEDLIKEHOLD FOND (note 2)	53 250	127 800	Forslag kr 300 fra 1/7/2023
LEIE NÆRINGSLOKALER (note 3)	96 600	102 000	
LEIE BORETTSLAG 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 INNTEKTER	**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, VEDLIKEHOLSPLAN	62 500		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	50 000	350 000	kjøpt ny vaskemaskin kr 139 226, 2023
VENTILASJON, EI OG VANNRØR	200 000		
TILTAKS- OG VEDL.PLAN	1 500 000	1 056 250	INKL. MVA
KOSTNAD VED UTLEIE	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

DRIFTSINNTEKTER :		**Budsjett 2024**
Innkrevde felleskostnader	**Note 3**	1 439 028
Vedlikeholdsfond	**Note 3**	255 600
Utleie næringslokale:		110 000
Utleie leilighet		57 000
Vaskeri	**Note 3**	31 225
Salg av leilighet 405		1 800 000
		3 692 853
LØNN OG SOSIALE KOSTNADER		
ARBEIDSGIVERAVGIFT		15 000
SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER		**15 000**
DRIFTSKOSTNADER :		
REVISJONSHONORAR		**33 000**
FORRETNINGSFØRSEL		**95 000**
VAKTMESTERTJENESTER		**82 000**
RENHOLD		**72 000**
FORSIKRINGER		**94 374**
EGENANDEL FORSIKRING		**10 000**
KABEL-TV/internett		**250 000**
PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING		**7 000**
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	Note 2	**10 000**
KOMMUNALE AVGIFTER		**275 000**
STRØM/Energikostnad		**90 000**
Verktøy, inventar og driftsmateriell		**3 000**
Annen driftskostnad/vedlikehold	Note 4	**70 000**
Revisjon KPMG		**7 500**
Forretningsfører		**95 000**
TILTAKS- OG VEDL.PLAN	Note 1	**900 000**
KOSTNAD VED UTLEIE		**14 000**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**30 000**
SUM DRIFTSKOSTNAD		**2 137 874**
DRIFTSRESULTAT :		**1 539 979**

Note 1:

Note: drift og vedlikehold

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**

Note 2:

Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser: **Vaskemaskin og nøkkelsystem krever lisens**

Note 3:

Note inntekter:

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

Fellesutgifter:

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

Vaskeri:

Basert på inntekt de siste 12 mnd.	30 225	kr

Note 4: **Andre løpende uforutsette utgifter i løpet av året knyttet 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 (”Borett”). 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, avstamming, 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, utdannelse, 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 brukerens 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 godkjennelse 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 utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

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 styrer og at det kan ettergås dersom feil oppstår i etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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 besluttes 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 førstkommende 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 gjirt 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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Kirkestua i Vålerenga kirke, Hjaltlandsgata 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 generalforsamlingssak (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 taktekking, 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 punktvise 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 godkjennelse 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
  - Valgkomitéen skal forvisse 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. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
  - Det skal etterstrebes at styremedlemmer *bor* og *eier* i borettslaget.
  - Valgkomitéen 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 kameraovervåkning i fellesarealene, hvor overvåkingen fungerer som et forebyggende tiltak. Kameraovervåkningen 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 kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedtak:

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

4.5 - Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning 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, 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 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."

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 "opprykk" 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

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Til andelseierne i
Nedre Vålerenga borettslag

Oslo, 25.05.23

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG - 2023

Styret i Nedre Vålerenga borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling i henhold til vedtekter og borettslagsloven.

Dato:	Fredag 2. juni 2023
Tid:	Kl. 18.00 – 20.00
Sted:	Vålerenga bydelshus, Hedmarksgata 2

SAKSLISTE:

1. Konstituering:
- valg av møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste
- valg av referent
- valg av 2 til å undertegne protokollen
- opptak av navnefortegnelse/ registrering

2. styrets årsberetning
3. regnskap for 2022, revisjonsberetning 2022, fastsettelse av styrehonorar 2022
4. tiltak og vedlikeholdsplan
5. ny forsikringspolise
6. refinansiering av felleslån
7. nye trivsel og ordensregler
8. overvåkningskamera
9. innmeldte saker fra andelseiere
    a. bytte forvalter til OBOS av Ove Stenholen.
    b. automatiske døråpnere av Inji Nevsat.
10. godkjenning av budsjett
    a. herunder fastsettelse av styregodtgjørelse
    b. økning i fellesutgifter
11. valg av ny revisor
12. valg:
    a. styreleder (2år)
    b. styremedlem (2år)

Besøksadresse: Kjølberggata 27, 0653 Oslo
Postadresse: PB 6648 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr.: 986 885 188
Telefon: 22 99 33 80
E-post: post@enforvaltning.no
www.eiendomsnøkkelen.no

c. mulig 2 styremedlem til (2år)
d. 2stk varamedlem (1år)
e. 3stk valgkomite (1år)

Styret oppfordrer alle eierne til å delta i generalforsamlingen. Hvis du er forhindret, er det fint om du gir en du stoler på fullmakt til å representere deg. Fullmakten må sendes til styret eller forretningsfører før møtet begynner.

Med vennlig hilsen
for styret i Nedre Vålerenga borettslag

Bente-Marie Nørgård
Forretningsfører

DAK 2

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Mailadr.: nvbrl@styremail.com

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

for

Borettslaget Nedre Vålerenga

1. Eiendom og virksomhet

Nedre Vålerenga borettslag består av 71 andeler med til sammen 71 leiligheter. Borettslagets virksomhet består i å skaffe andelseierne bolig samt å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget. Borettslaget driver sin virksomhet i Oslo Kommune.

Borettslagets eiendom har gnr 232, bnr 280, Strømsveien 20, 0657 Oslo. Borettslaget har org. nr. 988323632.

Borettslagets forretningskontor er hos forretningsfører Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS, org.nr. 986885188.

Borettslagets revisor er RSM Norge AS, org nr 982316588.

2. Organisering

Borettslagets styre består av:

Styreleder	Kari-Ann Skårbø Sande
Styremedlemmer	Almir Alispahic Spaho
	Anne Eva Beck
Varamedlemmer	Roger Vinje
	Charlotte Brodin

Arbeidsmiljø – ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har ikke drevet med forskning og utviklingsarbeid i 2022.

Redegjørelse for likestilling i borettslaget
Det råder full likestilling mellom kjønnene og det er derfor ikke funnet nødvendig å sette i verk tiltak på likestillingsområdet i 2022 og det er heller ikke planlagt noen fremtidige tiltak. I borettslagets styre er det to menn og to kvinner.

3. Drift

I tillegg til avtalen med Eiendomsnøkkelen Forvaltning As om forretningsførsel, har borettslaget inngått følgende avtaler med følgende leverandører:

Forsikring: Gjensidige, forsikringsnummer 83506791
Vaktmestertjenester: Sefbo as, org nr 922703779
Renhold: RenholdSenter as, org nr 991 999 337
Strøm: Fjordkraft, org.nr 976944682
Drift av hjemmeside, Promotion System AS, org.nr 938508631

Borettslagets felleslån er finansiert
Lån 1 Sparebanken Bien AS, lånesaldo pr 31.12 NOK 11 157 904, rente 4,55%.
Lån 2 Eiendomskreditt, lånesaldo pr 31.12 NOK 18 647 678, rente 4,60 %
Begge lån er IN-lån.
Det er 24 andelseiere som har innfridd sin andel av felleslånet i Bien Sparebank.
Det er 23 andelseiere som har innfridd sin andel av felleslånet i Eiendomskreditt

4. Styrets arbeid i perioden

Styret har gjennom denne styreperioden hatt en god del arbeid.

Vi har fulgt opp den nye vaktmestertjenesten som startet våren 2022. Styret er meget fornøyd med servicen og bistanden vi har fått der, samt at de har mange gode kontakter og samarbeidspartnere innenfor flere fagfelt. Dette har vært til stor nytte for oss ved feil eller nødvendige reparasjoner i bygget. Det har i tillegg vært kostnadseffektivt.

Vi har også fulgt opp den nye renholdstjenesten som trådde i kraft tidlig i 2022. Den har forbedringspotensial, men er langt bedre enn tidligere. Pr dags dato har vi 1.vask i uka, i motsetning til tidligere da vi hadde 1.vask i måneden.

Borettslaget har signert kontrakt med Norsk Brannvern, der de vil ha årlig kontroll av alle fellesarealer og andelseiere får muligheten til å få sjekket sitt brannvernutstyr. Styret oppfordrer alle til å åpne døren for Norsk Brannverns representant slik at vi får sikret bygningen mot brann og sjekket alle brannvarslere i bygget. De vil føre en protokoll over feil og mangler borettslaget må utbedre. Dette er et viktig tiltak som kreves, dersom uhellet først er ute må alt være på stell for å få dekning fra forsikringsselskap. Styret har i tillegg fått hengt opp brannslukkingsapparat i gangen i alle etasjer.

Styret har gjennomført en delvis oppdatering av vaskerommet. Begge de gamle vaskemaskinene og begge tørketromlene sluttet dessverre å fungere i løpet av samme uke. Styret valgte derfor å kjøpe en ny vaskemaskin og en ny tørketrommel, samt å investere i et digitalt betalingssystem slik at beboere lettere får tilgang til å vaske klær. Det var i tillegg svært få polletter i sirkulasjon og ikke alltid tilgjengelig når folk ønsket å kjøpe dem. Alle som har levert tilbake poletter og levert kontonummer til styret har fått refusjon for polettenes kostnad. Det utestår per dags dato noen få som ikke har levert kontonummer.

Styret har investert i en elsjekk etter at det i sommeren 2022 var større problemer med strømmen. Det var flere brudd i løpet av kort tid og elektrikere ble tilkalt flere ganger. Det har blitt skiftet noen sikringer, men problemene fortsatte. Styret inngikk derfor en avtale om elsjekk for å finne problemet. Resultatet fra sjekken viser at der ikke finnes feil på systemet, og det har ikke vært problemer i etterkant.

Vi har også gjennomført overgangen fra kobber til fiber internett. Telia har blitt sagt opp og Obos- opennet har tatt over som borettslagets leverandør. Det har vært mye planlegging og kommunikasjon for å få på plass installasjonen og få folk på nett.

I perioden har styret jobbet med å videreutvikle vedlikeholdsplanen med kostnadsoversikt og finansieringsplan fram til generalforsamlingen 2023. Dette har vært svært utfordrende ettersom få er interessert i å komme med tilbud i påvente av at en generalforsamling skal godta dette langt frem i tid.

Det ble i denne perioden som i forrige holdt dugnad før 17.mai. Dette var en suksess og de 7 oppmøtte gjorde en fantastisk jobb med å male den ene trappeoppgangen. Styret ser at det er et stort hjerte blant andelseiere for bygget. Mange av de som ikke kunne møte på selve dugnadsdagen har sendt mail og spurt om de får lov å gjøre andre oppgaver som også trengs. Styret ser på dette som en stor og god ressurs for fellesskapet.

Etter forrige generalforsamling fikk styret i oppgave å se på og inngå avtale med ny forvalter. Etter at styret hadde fått lukket nødvendige saker med nåværende forvalter, gikk vi i gang med arbeidet. Etter en gjennomgang av flere tilbydere landet styret på USBL. Dette mener vi er økonomisk ansvarlig og kan være med på å utvikle borettslaget fremover. Styret mener de er et godt valg ettersom de har større kapasitet enn dagens forvalter. De kunne blant annet tilby gode muligheter for rabatter og avtaler med forskjellige leverandører som borettslaget kan benytte seg av. De tilbyr i tillegg kursing og en god oppfølging av styrets medlemmer slik at det skal bli mindre usikkerhet og mer trygghet med å være styremedlem.

Vi har hatt en utfordrende periode med en styreleder basert i Bergen, så alle styremøter har vært på Teams eller telefon. I tillegg til den daglige administrasjonen har styret jobbet med en god del personsaker, ventilasjonssaken, forsikringssaker og mer enn over gjennomsnittet mye vedlikehold og oppdateringer. På mange måter føler vi at vi har holdt på med brannslukking av ting som skulle vært planlagt ordnet tidligere. Styret vil derfor understreke hvor viktig det er å få på plass en god økonomisk buffer i laget og ha en god plan for vedlikehold fremover.

5. Bemerkninger til årsregnskapet

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetning en rettvisende oversikt over borettslagets utvikling og resultat i 2022 og borettslagets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

I årsregnskapet er forutsetning for fortsatt drift lagt til grunn.

Oslo, mai 2023

Kari-Ann Skårbø Sande styreleder	Anne Eva Beck styremedlem	Almir Alispahic Spaho styremedlem

SAK 3

Årsregnskap

2022

Nedre Vålerenga Borettslaget

Organisasjonsnummer: 988 323 632

Utarbeidet av Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

Resultatregnskap for 01.01.- 31.12.

DRIFTSINNTEKTER :	NOTE	2022	2021	Budsjett 2022
HUSLEIE FASTE KOSTNADER		1 204 000	1 043 700	1 185 625
VEDLIKEHOLDFOND				53 250
RENTE		962 255	659 322	
AVDRAG		644 147	776 794	
LEIE NÆRINGSLOKALER		58 200	72 600	96 600
LEIE BORETTSLAG LEIEGHETER		24 000	32 000	96 000
SALG AV BRL LEIL				2 200 000
ANDRE INNTEKTER		24 242	18 631	
SUM INNTEKTER	2	**2 916 844**	**2 603 047**	**3 631 475**
LØNN OG SOSIALE KOSTNADER				
STYRE HONORAR		90 000	90 000	90 000
LØNN		18 488	9 000	
ARBEIDSGIVERAVGIFT		15 295	13 959	12 690
SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER	3	**123 783**	**112 959**	**102 690**
DRIFTSKOSTNADER :				
REVISJONSHONORAR	3	23 888	20 688	21 000
FORRETNINGSFØRSEL	3	80 460	76 376	80 300
ANDRE HONORARER		98 922		50 000
VAKTMESTERTJENESTER		92 240	186 960	97 950
RENHOLD		50 086	53 670	48 000
FORSIKRINGER		78 720	76 170	78 000
EGENANDEL FORSIKRING				10 000
KABEL-TV		195 057	171 951	178 000
PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING		4 626	5 944	7 000
BANK GEBYR		8 652	9 294	10 000
KOMMUNALE AVGIFTER		212 126	204 836	211 000
STRØM		81 544	71 516	80 000
KONSULENT, VEDLIKEHOLSPLAN				62 500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	4	122 605	77 389	50 000
VENTILASJON , EL OG VANNRØR				200 000
TILTAKS-OG VEDL. PLAN				1 500 000
TAP PÅ KRAV			1 393	
KOSTNAD VED UTLEIE		5 136	6 536	10 600
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	5	33 712	16 435	20 000
SUM DRIFTSKOSTNAD		**1 087 774**	**979 158**	**2 714 350**
DRIFTSRESULTAT :		**1 705 287**	**1 510 930**	**814 435**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	6	9 964	10 329	
FINANSKOSTNADER		983 886	674 022	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-973 922**	**-663 693**	**0**
RESULTAT		**731 365**	**847 237**	**814 435**
Til annen egenkapital		**87 218**	**70 443**	**814 435**
Til egenkapital fra ordinære avdrag		**644 147**	**776 794**	
Sum overføring		**731 365**	**847 237**	**814 435**

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

Balanse pr. 31.12

	NOTE	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	7,12	61 595 000	61 595 000
SUM ANLEGGMIDLER		**61 595 000**	**61 595 000**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		57 097	306 098
OPPTJENT, IKKE FAKTURERT DRIFTSINNTEKT		23 502	
ANDRE FORDRINGER			46 548
PÅLØPT RENTEINNTEKT		6	
FORSKUDDSBET. KOSTNADER	8	196 643	160 870
BANK	3	484 874	188 713
SUM OMLØPSMIDLER		**762 121**	**702 229**
SUM EIENDELER		**62 357 121**	**62 297 229**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
ANDEL KAPITAL	9	7 100	7 100
IN FELLESGJELD	10	4 943 915	4 943 915
ANNEN EGENKAPITAL	11	25 524 424	24 793 059
SUM EGENKAPITAL		**30 475 439**	**29 744 075**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN	12,14	29 805 591	30 464 248
BEBOERINNSKUDD		1 775 000	1 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 580 591**	**32 239 248**
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSBETALT LEIE		97 747	119 068
LEVERANDØRGJELD		52 852	40 688
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	13	150 492	154 150
SUM KORTSITIG GJELD		**301 091**	**313 907**
SUM GJELD		**31 881 682**	**32 553 155**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 357 121**	**62 297 229**

Oslo,22/05/2023

I styret for Borettslaget Nedre Vålerenga

Kari-Ann Sande	**Almir Alispahic Spaho**	**Anne Eva Beck**
Styreleder	styremedlem	styremedlem

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp etter forskrift av 30.06.2005 Forskrift om årsregnskap for borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er samme kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskostnad, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp i etablerings-tidspunktet

Fordringer

Fordringer som i hovedsak utgjør fordring på beboerne for husleie og felleskostnader, er ført opp til pålydende verdi, med fradrag for forventet tap.

Note 2- Driftsinntekter

Fellesutgifter er kr 1355 fra 1/1-30/6, kr 1395 fra 1/07 og kr 1535 fra 1/08 pr eierandelfordelt . Det fakturere ikke leilighet som brl eier	1 204 000
Rente og avdrag fakturert etter	1 606 402
Leie næringslokale- 8 måned	58 200
Leie borettslag leieglighet - 3	24 000
Innbetaling for vasking- Vipp	21 823
Ref. kostnad	1 000
Annen driftsinntekt: forsinkelsesrente for ubetalt husleie	1 420
Sum:	**2 916 844**

Note 3 - Godtgjørelser

Forretningsførsel - eiendomsnøkkelen Forvaltning AS	80 460
Revisjonshonorar	23 888
Sum:	**104 348**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte ved årsskiftet og ikke faller innunder loven om OTP.

Personalkostnader

Avsat styrehonorar til styreleder	90 000
Lønn- salg av polletter 1/7/2021-28/11/2022	18 488
Arbeidsgiveravgift	15 295
Sum:	**123 783**

Inntrukket skatt står på bundet bankkonto med kr 486

Note 4 - Drift og vedlikehold

Nøkkler	4 873
Levering parkett Brobekk Gjenvinningsstasjon	2 325
Lysrør CFL Unique - D LL	765
Avfallhåntering ved kjellerrydding, bortkjøring av søppel	31 332
Vaktutrykning	6 127
Ektra arb. Vaktmester	6 338
Feil på hovedbryter/anlegg etter strømbrudd	26 465
Trefelling	6 600
Vask av vegg- ekstra renhold	13 500
Vann rant inn i næringslokale, stengt av	2 406
IKK Elektro 2022- El kontroll	21 875
Sum:	**122 605**

Note 5 - Andre driftkostnader

Leie lokale	2 455
Brannslukningsapparat	2 574
Benkesett	7 182
Post	1 253
Dugnad kostnad	3 633
Diverse kjøp	1 421
Kostnader -lindorff	1 875
Drift av hjemmeside	5 550
Domeneshop	100
E-signatur gebyr	525
Beboer portal	6 510
Forsinkelse gebyr	634
Sum:	**33 712**

Note 6 - Finansinntekter

Renteinntekter fra banken	1 819
Utbytte forsirking	8 145
Sum:	**9 964**

Note 7 - Bygning -

Ankaffelseskostnad 1.1.	61 595 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskostnad 31.12.	61 595 000
Akkumulerte av og nedskrivninger 1.1.	0
Årets avskrivninger	
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12.	0
Bokført verdi eiendom og tomt	61 595 000

Eiendommen ble overtatt i 2006. Vedlikeholdet som er utført i 2022 anses å dekke verdi-forringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 - Forskuddsbetalt kostnader

Forsikring pr. Jan.-nov.2023	68 343
Forsikringshonorar pr.jan.-nov.2023	7 108
Kabel TV 1/1-30/6/2023	114 010
Doble utbetalt utlegg benken	7 182
Sum:	**196 643**

Note 9 - Andelskapital

Selskapets andelskapital består av 71 andeler a kr 100,-.	7 100

Note 10 - Individuell nedbetaling fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld.Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til envher tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 24 av 71 andeler har nedbetalt sin andel av lån nr. 1720.26.92052 Bien Sparebank AS

Det var 23 av 71 andeler har nedbetalt sin andel avlLån nr. 303300 Eiendomskreditt

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2022.

Note 11 - Annen egenkapital

Annen ek/-udekket tap 1.1.	24 793 059
Årets resultat	731 365
Annen egenkapital 31.12.	**25 524 424**

Note 12 - Lån

Lån nr. 1720.26.92052 Bien Sparebank AS

Saldo pr. 01.01	**11 462 594**
Avdrag på langsiktig gjeld	-304 690
Saldo pr. 31.12.	**11 157 904**

Løpetid for lånet	22 år
Innfrielsesdato	30.09.2044
Rente 2022 - rentesats 4,55 %	
Sum rente	**361 244**

Av selskapets gjeld på kr. 11 157 904 forfaller kr. 10 279 410 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Avdrag og renter lån i Bien Sparebank AS

Lånets nedbetalingsprofil er et annuitet med 30 år og 1 måned varighet med sist dato hver måned avdrag,- Første avdrag fant sted 31.10.2014. Rente og avdrag for hver andelshaver vil kunne variere avhengig av renteutvikling i påfølgende år.

Lån nr. 303300 Eiendomskreditt

Saldo pr. 01.01.	**19 001 654**
Avdrag på langsiktig gjeld	-353 967
Saldo pr. 31.12.	**18 647 687**

Løpetid for lånet	32 år
Innfrielsesdato 15.09.2054	

Rente 2022- rentesats 4,60 %

Sum rente	**622 642**

Av selskapets gjeld på kr. 18 647 687 forfaller kr. 17 183 441 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Avdrag og renter lån i Eiendomskreditt
Lånets nedbetalingsprofil er et annuitet med 40 år varighet med kvartalsvise avdrag ,- Første avdrag fant sted 15.12.2014.Rente og avdrag for hver andelshaver vil kunne variere avhengig av renteutvikling i påfølgende år.

Borettslagets eiendom er stillet som sikkerhet for lånet på	29 805 591
Bokført verdi 31.12.	61 595 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Avsatt styrehonorar og aga 2022	102 690
Avsatt strøm 2022	8 072
Skyldig arbeidgiveravgift	253
Forskuddstrekk	486
Gjeld til beboer som flyttet ut	1 864
Påløpt rente	37 128
Sum:	**150 492**

Note 14 - Spesifikasjon fordeling fellesgjeld pr. andel

Andel	Leilnr	Kvm bta	Fellesgjeld i Bien pr. 31/12/2022	Fellesgjeld i Eiendomskreditt pr.31/12/2022	Total fellesgjeld pr 31/12/2022
1	101	17			-
2	102	15	238 078	389 394	627 472
3	103	15			-
4	104	15	238 078	389 395	627 472
5	105	15	238 075	389 394	627 469
6	106	15	-	-	-
7	107	15	238 074	389 395	627 469
8	108	15			-
9	109	15	227 497	372 088	599 585
10	110	15	-	-	-
11	111	15	227 497	372 088	599 585
12	112	15	227 497	372 088	599 585
13	113	15	227 497	372 088	599 585
14	114	15	227 497	372 088	599 585
15	201	16	243 368	398 049	641 417
16	202	15	243 368	398 049	641 417
17	203	15	-	398 049	398 049
18	204	15	243 368	398 049	641 417
19	205	15	243 368	398 049	641 417
20	206	15	243 368	398 049	641 417
21	207	15	243 368	398 049	641 417
22	208	16	243 368	398 049	641 417
23	209	17			-
24	210	15	232 787	380 741	613 529
25	211	15	232 787	380 741	613 529
26	212	15	232 787	380 741	613 529
27	213	15	232 787	380 741	613 529
28	214	15	232 787	380 741	613 529

29	215	15			-
30	216	15	232 787	380 741	613 529
31	217	15	232 787	380 741	613 529
32	218	15			-
33	219	17	-	-	-
34	301	16	243 368	398 049	641 417
35	302	15	243 368	398 049	641 417
36	303	15	243 368	398 049	641 417
37	304	15			-
38	305	15	-	-	-
39	306	15	243 368	398 048	641 416
40	307	15	243 368	398 049	641 417
41	308	16	243 368	398 049	641 417
42	309	17	232 787	380 741	613 529
43	310	15	-	-	-
44	311	15	232 787	380 741	613 529
45	312	15	232 787	380 741	613 529
46	313	15	-	-	-
47	314	15	232 787	380 741	613 529
48	315	15	232 787	380 741	613 529
49	316	15			-
50	317	15	232 787	380 741	613 529
51	318	15	232 787	380 741	613 529
52	319	17	232 787	380 741	613 529
53	401	16	248 659	406 702	655 361
54	402	15			-
55	403	15	248 659	406 702	655 361
56	404	15			-
57	405	15	248 657	406 702	655 358
58	406	15			-
59	407	15			-
60	408	16			-
61	409	17	238 078	389 395	627 472
62	410	15	238 078	389 395	627 472
63	411	15			-
64	412	15	238 078	389 395	627 472
65	413	15	238 078	389 395	627 472
66	414	15	238 078	389 395	627 472
67	415	15			-
68	416	15			-
69	417	15	238 078	389 395	627 472
70	418	15	-	-	-
71	419	17	238 078	389 395	627 472
		1 101	**11 157 904**	**18 647 687**	**29 805 591**

Note 15 - Disponible midler

Disponible midler fra forrige regnskapsår	388 323
Resultat	731 365
Betalt avdrag på lån	-658 657
Disponible midler 31.12.	**461 031**

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	762 121
Kortsiktig gjeld	-301 091
Disponible midler pr. 31.12	**461 031**

Sak 4:

VEDLIKEHOLDPLAN FOR STRØMSVEIEN 20

Strømsveien 20 er en bygning fra 1930-årene og det er helt avgjørende for byggets forfatning og beboernes livskvalitet at det vedlikeholdes, repareres, rehabiliteres og oppgraderes etter behov.

Styret har ansvar for det fortløpende vedlikeholdet, men Lov om borettslag fastslår at alle større tiltak skal vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall :

§ 8-9.*Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga*

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Vi viser til vedlagte rapport fra firmaet Anode ved byggingeniør Anders Ødegaard som ble rekvirert av styret i tråd med vedtak fattet på Generalforsamlingen 2021. i tillegg har styret arbeidet videre med et mer representativt prisestimat over arbeid som trengs å gjennomføres på kort sikt.

styret har gjennomført en El-sjekk ettersom større problemer oppstod i sommeren 2022. Styret fulgte lov om nødvendig vedlikehold da dette ble en hastesak for å finne problemet og få dette løst.

styret har ikke gjennomført en vann eller rørsjekk, men hentet inn tilbud ettersom dette vil bli en vesentlig kostnad. Styret har i tillegg hentet inn tilbud på rens av ventilasjonsanlegget som alle elektriske ventilatorer skal være koblet i fra.

Den foreliggende rapporten fra Anode inneholder en vedlikeholdsplan. Rapporten viser med all tydelighet at de viktigste vedlikeholds-tiltakene må iverksettes så snart som mulig. Det er derfor viktig at generalforsamlingen vedtar både hvilke tiltak styret *skal* prioritere 2023/2024 og hvorledes tiltakene skal finansieres.

STYRETS FORSLAG TIL TILTAKSPLAN FOR STYREPERIODEN 2022/2023:

år:	**tiltak:**	**estimert pris:**
23/24	tekking av ventilasjonshus på taket	tilbud ettersendes

23/24	beising av vinduer og balkongdører (2 strøk oljebeis)	220 000 eks mva
23/24	rens av ventilasjonskanaler	90 000 eks mva
23/24	A) Nytt låsesystem ved begge dørene ved begge oppgangene med nytt callinganlegg, samt kjellerinngangene, og døren ut mot bakgården. Dørene i hver etasje vil stå åpne. Overvåkingskamera (uten installasjon)	160 000 eks mva 50 000 eks mva
23/24	B) Nytt låsesystem ved begge dørene ved begge oppgangene med nytt callinganlegg, samt kjellerinngangene, og døren ut mot bakgården. Dørene i hver etasje vil få egen lås som kun beboere i etasjene har tilgang til.	225 000 eks mva
23/24	rørsjekk	15 000 eks mva
23/24	full oppdatering av vaskerom	210 000 eks mva
23/24	felling av tre i bakgård (krever tillatelse fra kommunen)	50 000 eks mva
	Totalt 2023/2024	ca 845 000 eks mva

STYRETS FORSLAG TIL LANGSIKTIG TILTAKSPLAN

24/25	utskifting av vinduer i kjeller	95 000
24/25	nye takhatter på tak	80 000
24/25	oppgradering av bakhagen	150 000
24/25	rehabilitering av murpuss (fasadene forran og bak)	2 200 000

FORSLAG TIL LANGSIKTIG PLAN OVER TILBAKEVENDENDE TILTAK:

år:	**tiltak:**	**estimert pris:**
2026	beplantning og hagestell (hvert år)	10 000
27/28	elsjekk (hvert 5.år)	40 000
28/29	vannsjekk (hvert 5.år)	25 000
2030	rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør(hvert 7år)	120 000
2033	beising av vinduer og balkongdører (hvert 10år)	250 000
2040	rehabilitering av murpuss - fasadene på kortsidene (hvert 20.år)	700 000
2044	rehabilitering av murpuss - fasadene på langsidene (hvert 20.år)	2 200 000

STYRETS FORSLAG TIL FINANSIERING

Større tiltak som de som skal iverksettes i Strømsveien 20 finansieres vanligvis gjennom opptak av banklån (og dermed økte månedlige felleskostnader for alle andelseiere) eller ved bruk av egenkapital - når det finnes.

I vårt tilfelle har vi en annen mulighet også, og det er salg av egen eiendom som kan gi oss et godt økonomisk grunnlag.

Styret legger fram følgende forslag:

tiltak:	**estimat inn:**
salg av borettslagets leilighet	2 200 000
Omgjøring av fellesareal i 2. etasje til andel eller innlemmelse i naboleiligheten	1 500 000 pr stk
Økning av felleskostnader med 300kr pr andel øremerket til vedlikeholdsplanen hver mnd for å bygge en økonomisk buffer. Dette er 3600kr pr andel pr år.	255 600 pr år

Kommentarer til alternativene:

- Borettslagets leilighet leies i dag ut.
- En omgjøring av fellesareal i 2. etasje vil kreve oppussing før salg er mulig i tillegg til at det må søkes om bruksendring (fra fellesareal til bolig) hos Plan- og bygningsetaten.
- En økning i fellesutgifter vil gi borettslaget en bedre likviditet og gi oss muligheten til å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og sette av overskudd til senere prosjekter som er vist i planen over og i år framover.
- det er stor forskjell på å ta opp felles-lån og betale dette tilbake, enn å bygge opp en kapital til prosjektet. Vedlagt ligger regnestykke med en 5% rente i grunn.

Det vil totalt ta borettslaget omtrent 3 500 000 kr å finansierte planen ut 2025.

Å spare opp summen uten salg vil dette ta borettslaget vil dette ta 13,7år der hver andelseier betaler 300kr ekstra pr mnd direkte til vedlikeholdsfondet. (dette er uten innskuddsrenter)

Et felles lån med nedbetalingstid på 14 år vil dette koste den enkelte andelseier:
lån: 3 500 000
rente: 5%
nedbetaling: 14år
total innbetaling for alle 71 andelene pr mnd: 37 188kr
mnd betaling pr andel: 523,78kr

Ved salg av borettslagets andel 57, som blir leid ut, kan vi kutte ned finansierings tiden med innbetaling til omtrent 5år for å nå samme summen som trengs innen 2025.

Ved salg av leiligheten og fellesarealet vil finansierings tiden bli kuttet helt og vi kan bygge en stabil buffer for framtiden og gjentakende vedlikehold.

Prosessplan for videre arbeid med tiltaksplanen.

1. Økonomisk finansiering i tråd med generalforsamlingen vedtak.
2. I etterkant av finansiering settes tiltaksplanen i gang med følgende prioritering basert på nødvendighet:

Taktekking

Ventilasjonsrens

Låsesystem

Vaskerom

Trefelling i bakgården

Rørsjekk

Tiltak som kan gjennomføres før salg som ikke av større økonomisk belastning er – ventilasjonsrens, rørsjekk og felling av tre i bakgården.

3. I etterkant av arbeid som blir gjennomført er det nødvendig at det tas en vurdering på nytt og finansiering for videre arbeid med bygget. I dette må finansiering vurderes ut ifra midler fra fellesutgifter, salg eller annet.

INNSTILLING TIL VEDTAK

Hvert forslag blir vedtatt hver for seg.

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.**

VEDLIKEHOLDSPLAN

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Nedre Vålerenga borettslag er et sentralt plassert borettslag midt i Oslo bestående av 71 små andelsleiligheter i ett felles murbygg i fire etasjer i tillegg til kjeller. I første etasje (bakkeplan) er det en del av bygget som er utleid til næringsvirksomhet.

Bygget ble først oppført på 1930-tallet som et hybelhus for enslige kvinner. Det har vært mange ulike eiere av bygget, men i nyere tid ble det gjort en større ombygging i 2003. Da ble hyblene ombygget til fullverdige leiligheter med eget bad og kjøkken, og også bygningsmassen generelt fikk et løft.

I 2007 ble borettslaget etablert slik det fremstår i dag, og det er ikke gjort noen større oppgraderinger etter dette, bortsett fra rehabilitering av murpuss på noen fasader, samt nødvendig løpende vedlikehold og nødreparasjoner.



Organisasjonsnummer: 988 323 632

Eiendom: Gårds- og bruksnummer 232/280 (785 m^2)

Kommune: Oslo

Byggeår: 1937/1938. Større ombygging i 2003.

Bygg på eiendommen: 1 stk stort frittliggende boligbygg på 4 etasjer.

Størrelse boligenheter: 14-16 m^2 P-ROM

Teknisk løsning: Betongbygg antatt fundamentert til faste masser. Pussede fasader. Etasjeskillere i betong. Flatt tak tekket med folie. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass.

Teknisk forskrift: Antatt TEK-97 nivå.

1. TILSTANDSRAPPORT, BYGNINGSDELER

Under følger en overordnet beskrivelse av tilstanden til de viktigste bygningsdelene for bebyggelsen tilknyttet borettslaget. Dette er basert på det som var synlig på befaring, informasjon vi har mottatt fra styret og ellers det vi kunne dokumentere på annen måte.

Det er først og fremst den ytre konstruksjonen som er vurdert, men også innvendige fellesarealer er inkludert i den grad det er hensiktsmessig. Tilstanden til de ulike andelsleilighetene er ikke medtatt i vurderingene og det er hver enkelt andelseiers ansvar å vedlikeholde egen leilighet.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen er et støpt betongdekke som er isolert og tekket med folietekking. Vi har ikke klart å fremskaffe informasjon om nøyaktig hvilken type folietekking som er benyttet. Antagelig er takbelegget levert av tradisjonelle leverandører som for eksempel Isola eller lignende. Utførelsen ser ut til å være av god kvalitet, og man bør forvente at taktekkingen har minimum 30-40 års levetid.

Styret hadde ikke dokumentasjon på nøyaktig når tekking er utført, men vi antar på grunn av historikk og tilstand at dette ble gjort rundt den større ombyggingen i 2003. I så måte vil taktekkingen ved normale forhold kunne fungere fint i 15-20 år til.

NB: Det er behov for å bytte ut luftehattene som er rustet, samt å tekke ventilasjonshuset på nytt pga skader og dårlig utført arbeid på denne delen (utførelse med papptekking).





VEGGFASADER

Tilstand på murfasadene var av varierende grad. Spesielt på langsidene var det tydelig behov for rehabilitering. Vi antar at fasaden på langsidene slik den fremstår i dag er sist oppgradert rundt år 2003, og at det i etterkant kun er gjort mindre reparasjonsarbeider.

Gavlveggen mot basketbanen (sørveggen) ble rehabilitert nylig i 2020 og har en god tilstand, sett bortsett fra hærverk/graffiti som er et rent estetisk problem. Det ble også gjort noen reparasjonsarbeider på den mindre gavlveggen mot nord i 2020. Arbeidet ble utført av Brafas AS hvor det ble lagt 5 cm Rockwool med armeringsnett, grovpuss og farget sluttpuss.



VINDUER

Vinduene er trevinduer med 2 lags isoler-glass (lufteventil i vegg de fleste steder). Balkongdører er også av tre med 2 lags glass. Både vinduer og balkongdører er fabrikkmalt hvit utførelse, og har trolig ikke blitt utvendig overflatebehandlet i etterkant.

Tilstanden på vinduene var generelt sett greie, men det er et stort behov for utvendig overflatebehandling (beising/maling) for å beskytte disse mot fuktinntrenging som vil redusere levetiden. Den opprinnelige fabrikkmalingen er tydelig slitt. Egentlig burde vinduene blitt malt minst hvert tiende år, men vi tror ikke dette er gjort siden de var nye for nitten år siden. Ved snarlig maling antar vi at vinduene fint kan fungere i 15-20 nye år.

NB: Kjellervinduene er i svært dårlig stand, og de anbefales å byttes snarlig!



KJELLERMUR

Kjellermuren av betong er solid men bærer preg av å være av eldre opprinnelse. Overflatene består stort sett av hvitmalt betong av varierende utførelse.

Det har vært problemer med en vanninntrengning gjennom muren som vender mot gaten i syd (hjørnet mot syd-øst). Dette skal ha kommet fra lekkasje via en overvannskum med ukjent eier. Borettslaget har tatt tak i dette tidligere og løst det midlertidig ved å fylle igjen den aktuelle kummen. Det er synlige fuktutslag innvendig der lekkasjen oppstod og det virker ikke å være helt uttørket enda. Vi anbefaler borettslaget å kontrollere dette jevnlig for å se om vanninntrengningen stopper opp. Hvis ikke må dette eventuelt utredes nærmere.



TEKNISKE ANLEGG

Rapporten omfatter ikke inngående vurderinger av tekniske anlegg, da dette er egne spesielle fagfelt.

Ventilasjonsaggregat på taket sørger for luftuttak på bad i hver leilighet med luftinntak gjennom spalter i vinduer og yttervegg.

Varmekilder i leilighetene er varmekabler på bad og i oppholdsrom.

UTOMHUSOMRÅDER

Det er en felles bakgård-/hageområde på nordsiden av bebyggelsen på omkring 300 m^2. Arealet består av gress/grus underlag og noen sittesoner med benker og sittegrupper. I tillegg er det noen større trær og mindre beplantning. Det er også ett sykkelstativ som er i bruk i dag, og rester av fundamenter fra to tidligere sykkelstativ.

Utomhusområdet bærer preg av lite stell og omsorg, og det er gjort lite ut av et areal som har et tydelig potensial. Én av beboerne som er gartner har ifølge borettslaget sagt seg villig til å lage en ny helhetlig plan for utnyttelse av området. Dette tror vi vil være veldig bra bomiljø, trivsel og også for verdien av eiendommen.



NB: Et større tre i eiendommens nord-østre hjørne har vokst veldig skjevt og strekker seg over muren mot naboen mot øst. Treet er såpass stort at det vil kreve tillatelse fra kommunen til å felle dette, men hvis man fremskaffer en rapport fra en arborist om treets dårlige/farlige tilstand, bør en slik tillatelse til felling kunne gis.





2. ANBEFALTE VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER

Etter en vurdering av tilstanden til bebyggelsen og fasilitetene i borettslaget har vi kommet frem til en liste med vedlikeholdsaktiviteter som vi anbefaler borettslaget å utføre i de nærmeste årene. Dette er tiltak som er repeterende av natur, altså at de må gjentas med ulikt intervall for å holde bygget ved like. År for utførelse er kun et forslag fra vår side, og det vil være opp til borettslaget og styret å avgjøre hvilken fremdrift man ønsker å legge opp til.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER – REPETERENDE TILTAK

Beskrivelse	**Intervall** *Antall år mellom utførelse*	**Prisestimat, per utførelse** *Alle priser inkl mva.*	**Snittbeløp per år** Prisestimat delt på intervall.	**Kommentar**	**Utførelse** Forslag til første år for gjennomføring.
Rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør	7	kr 180 000	kr 25 714	Basert på historiske priser fra Power Clean.	2022
Beising av vinduer og balkongdører, 2 strøk oljedekkbeis.	10	kr 250 000	kr 25 000	*Dette vil utvide levetiden til vinduene med flere år.*	2022
Elsjekk	5	kr 99 400	kr 19 880	Estimat inkluderer ikke utbedring av evt feil og mangler.	2023
Vannsjekk	5	kr 63 900	kr 12 780	Estimat inkluderer ikke utbedring av evt feil og mangler.	2023
Rehabilitering murpuss ++ (langveggene)	20	kr 2 200 000	Kr 110 000	*Gavlvegger er allerede utført (2020)*	2023
Årlig post til beplanting og forskjønning av uteareal	1	kr 10 000	kr 10 000	*Dette tiltaket er et forslag for å øke trivselen.*	*Hvert år*
Vaktmesterarbeid	1	kr 75 000	kr 75 000	*Typiske vaktmesteroppgaver. Rens av takrenner, sluk, rydding, oosv.*	Hvert år
Diverse uforutsett vedlikehold.	1	kr 50 000	kr 50 000	*Feks vindusglass som knuses etc.*	Hvert år
SUM SNITT PER ÅR			**kr 328 374**		
Per andel per år			kr 4 625		
Per andel per mnd			kr 385		

** Alle priser er estimert slik at de skal inkludere alle kostnader tilknyttet tiltaket. Kostnader for moms, uforutsette kostnader og prosjektledelse er medtatt i estimatet. Prisene gjelder for april 2022, og må indeksreguleres til gjeldende år.*

Kartleggingen av byggets tilstand har også vist behov for utførelse av noen enkeltstående tiltak som må gjøres. Dette er spesielle tiltak som ikke forventes å trenge repeterende gjentagelser.

VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER, ENKELTSTÅENDE TILTAK

Beskrivelse	**Prisestimat*** *Alle priser inkl mva.*	**Kommentar**	**Utførelse** Forslag til år for gjennomføring av prosjekt.
Tekking av ventilasjonshus på tak	kr 80 000	*HASTER! Hull må ihvertfall fikses raskt. Vi anbefaler å tekke alt på nytt.*	2022
Nye utendørsbord og -møbler til bakhagen	kr 25 000	*Kjøp impregnerte møbler som ikke råtner.*	2022
Nytt låsesystem (alle fellesdører, ikke inngangs-dører til leiligheter)	kr 175 000	*Nye sylindere i dører og nøkler til alle beboere.* ***Anbefalt leverandør:*** *Fagsikring AS*	2023
Nytt digitalt dørklokkesystem/ porttelefon	kr 200 000	*Mulighet til å låse opp fra mobil.*	2023
Oppgradering av bakhagen	kr 150 000	*Forskjønning, beskjæring, beplantning. Tilsåing og legging av heller.*	2023
Felling av farlig tre i bakgård	kr 50 000	*NB: Dette må antagelig søkes kommunen. Rapport fra arborist må fremskaffes som dokumenterer at treet er farlig.*	2023
Oppussing av fellesrom i 4 etg (inkl bad og kjøkken)	kr 800 000	*Ved å gjøre dette kan fellesrom 2. og 3. etg selges for å finansiere utvikling.*	2023
Utskifting av vinduer i kjeller	kr 95 000	*Disse vinduene er svært gamle! Husk at nye vinduer må ha luftespalter!*	2023
Oppussing av vaskerom	kr 525 000	*Linoleum på gulv, spilevegger, dekor. Nye vaske-maskiner. Ventilasjon.*	2024
Nye takhatter på tak	kr 80 000	*Eksisterende er nedrustet.*	2024
Oppussing av portrom	kr 175 000	*Legge heller på gulv (inngang øst), dekormale vegger*	2025
SUM	**kr 2 250 000**		
SUM per beboer	kr 31 690		

** Alle priser er estimert slik at de skal inkludere alle kostnader tilknyttet tiltaket. Kostnader for moms, uforutsette kostnader og prosjektledelse er medtatt i estimatet. Prisene gjelder for april 2022, og må indeksreguleres til gjeldende år.*

3. FREMTIDIGE STØRRE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

Hvis man ser 15-30 år fremover vil det være naturlig å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter som for eksempel å legge ny tekking på tak, utskifting av vinduer og dører, etterisolering av fasade, totalrehabilitering av kjeller osv. Kostnadene for slike prosjekter er av en helt annen størrelse enn mindre vedlikeholdsprosjekter, men omfanget av dette er ikke vurdert i denne rapporten da dette ligger for langt frem i tid for vurderingene som denne rapporten omhandler.

Etter hvert som dette nærmer seg bør borettslaget begynne å planlegge gjennomføringen av dette og se på alternativer for finansiering. Slike store prosjekter bør alltid settes ut på anbud for å få de beste prisene. Men inntil videre er det alt for tidlig å planlegge for dette.

4. UTVIDET INFORMASJON OM ANBEFALT VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

For noen av prosjektene/tiltakene som er listet opp i tabellene kreves det litt mere detaljer og beskrivelse av utførelsen. Utvidet informasjon om disse prosjektene finnes under her:

RENS AV VENTILASJONSKANALER OG AVLØPSRØR

Prisen på rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør er estimert til ca kr 2.500,- per boenhet. Dette er basert på historiske priser på utførelsen av denne type arbeid. Arbeidet med ventilasjonsrengjøring foregår ved at det kobles på en slags støvsuger i aggregatet på taket, og dernest vil det børstes i kanalnettet slik at skitt og støv løsner og blir fanget opp av støvsuger. På den måten kan det utføres uten at det blir noen nedstøving av innendørs arealer. Siden dette ikke er gjort tidligere anbefales det å gjøre det snarlig.

Man kan invitere aktuelle leverandører på befaring for å komme med pristilbud (de kommer gjerne gratis på befaring). Da kan de ta en kontroll i ventilasjonsrørene ved bruk av kamera, og da vil de og dere raskt kunne se i hvilken grad det er behov for rens eller ikke.

ELSJEKK OG VANNSJEKK

Dette er en frivillig kontroll av tilstanden på VVS-utstyr og elektrisk anlegg. Dette utføres typisk av rørlegger- og elektrikerfirma.

Gjennomføring av disse sjekkene utløser forsikringsrabatter hos gjeldende forsikringselskap. Vannsjekk gir 10% rabatt, og elsjekk gir 5% rabatt. Merk at dette slår inn først når alle registrerte feil og mangler er utbedret, og at rabatten vil gjelde i 5 år fremover.

Borettslaget betaler rundt kroner 75.000,- årlig i forsikringspremie, og med 15% rabatt i 5 år vil dette gi en besparelse på omtrent kroner 56.000,- totalt.

Prisen på gjennomføring av vannsjekk og elsjekk er tilsammen ca kr 2.300,- per seksjon, gitt at det er en samordnet gjennomføring ved flere enheter (påvirker prisen).

NB: Merk at kostnader knyttet til utbedring av registrerte mangler kommer i tillegg. Men disse manglene vil da gjerne være en risikofaktor som det uansett er svært viktig å få rettet opp i. Det bør derfor ikke sees på som en unødvendig kostnad men som en veldig viktig besparelse fra fremtidige potensielle skader og ulykker. Det vil være andelseiere som har ansvar for evt feil i leilighetene.

OVERFLATEBEHANDLING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

Anbefalt generelt intervall for overflatebehandling av trevinduer er omtrent hvert 10. år. Vinduene i borettslaget er nok ikke malt siden de var nye i 2003. Det er et stort behov for å male disse for å sikre beskyttelse mot fuktinntrenging i treverket.

Prisene vi har kommet frem til er estimater ut ifra erfaringer fra gjennomførte prosjekter i nyere tid. Men det er å anbefale at man setter arbeidet ut på anbud, for at man skal få «riktige» priser ut ifra markedet der man holder til.

REHABILITERING AV MURPUSS

Vi anbefaler at man i et slikt prosjekt benytter omtrent samme spesifikasjon som i arbeidet som ble gjort i gavlvegg mot basketballbanen (sørveggen). Der ble det lagt 5 cm Rockwool med armeringsnett, grovpuss og farget sluttpuss. Disse veggfasadene (langsidene) er noe mer krevende å rehabilitere siden det er mere detaljer og avgrensninger mot vindu, ventiler osv. som må tas hensyn til. En slik type rehabilitering bør kunne vare inntil 20 år før det er behov for en ny runde.

Vi anbefaler sterkt at man også ser nærmere på rekkverksløsningen på balkongene mot nord når man skal gjøre noe med fasadene. Vi har ikke priset inn utskifting av rekkverk i estimatet, men dette er en opsjon man bør vurdere da rekkverkene er gamle og utdaterte.

DIVERSE UFORUTSETT VEDLIKEHOLD

Hvert år vil det være behov for diverse vedlikeholdsoppgaver som ikke er så lett å identifisere på forhånd. Skader og slitasje på ulike bygningsdeler gjør at det kan oppstå et akutt behov for utbedring, og da er det viktig å ha en slik budsjettpost til diverse vedlikehold. Det kan for eksempel inkludere å bytte ut et vindu som har knust osv.

OPPGRADERING AV BAKHAGEN

I vårt prisoverslag har vi beregnet at man ikke gjør noen store drastiske grep med bakhagen, men at man fokuserer på å etablere egne gangsoner med heller, og avgrensede områder med tilsådd gressplen. Per i dag er det et flytende skille hvor det meste delvis har grodd igjen, og enkle grep med å avgrense arealene vil løfte inntrykket mye tror vi. Ellers bør det også gjøres arbeid med beskjæring/fjerning av uønsket vegetasjon, og noe replanting.

Det er så klart mulig å gjøre mye mer ut av bakhagen og gjøre større grep enn vi har beskrevet her. Hvis det er kreative krefter i borettslaget som vil ta tak i dette, og kanskje få med seg en gjeng på dugnad så vil det kunne bli veldig bra. Vår kalkyle omfatter en relativ enkel forskjønning med enkle grep.

OPPUSSING AV FELLESROM I 4 ETASJE OG MULIGHET FOR SALG AV LEILIGHETER

Etter dialog med styreleder ble vi klar over at borettslaget vurderer en løsning hvor de oppgraderer fellesarealet i 4. etasje til styrerom og møterom for beboerne. Oppgraderingen inkluderer WC og håndvask slik at det også kan brukes av vaktmester m.fl.

Fellesrommet i 4.etasje bør ikke selges/vurderes for salg da det er også letteste utgang/vei til taket. Fellesrommene i 2. og 3. etasje kan derimot vurderes solgt. Dersom det er flertall i laget for dette, må det søkes om bruksendring hos plan- og bygningsetaten (PBE) – enten de skal innlemmes i eksisterende andeler eller skal opprettes som nye andeler.

I vårt estimat på 800.000,- NOK er det estimert kostnader i tilknytning til å etablere bad, kjøkken og en generell oppussing av arealet i 4 etasje for å bruke dette som styrerom/fellesrom.

OPPUSSING AV VASKEROM

Vaskerommet kan med forholdsvis enkle grep løftes til en ny standard. Ved å legge industriell (slitasjesterk) linoleum på gulvet, og for eksempel anlegge en spilevegg av trespiler, vil man kunne få oppgradert til en verdig standard. Det bør også etableres fungerende ventilasjon (luftuttak) i rommet, og settes inn et nytt kjellervindu med friskluftventil. Slik vi oppfattet situasjonen er også dagens maskiner utdaterte og gir dårlig vaskeresultat, og vi anbefaler derfor også at man bytter ut dagens maskiner med helt nye maskiner. I budsjettestimatet har vi tatt med det som er beskrevet her.

sak 5:

Ny forsikringspolise

Pr dags dato har borettslaget Gjensidige som forsikringsselskap. Det har vært mange tilfeller vi har blitt nødt til å bruke dem, men egenandelen er ganske høy. Det er derfor et ønske å finne et nytt forsikringsselskap og en polise som har en lavere egenandel dersom uhellet skulle finne sted. Dersom problemene er ansett til å være andelseiers plikt å vedlikeholde, vil andelseier selv være nødt til å betale denne egenandelen. Dersom det er ansett å være fellesskapets ansvar vil borettslaget dekke egenandelen.

§ 5-12.Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

For å få ned egenandelen er det svært sannsynlig at den årlige og månedlige prisen vil øke litt for hver enkelt andel. Det vil i stedet bli en mye lavere egenandel dersom uhell først er ute, og ikke en like stor økonomisk belastning for den uheldige.

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.

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 Eiendomskreditt som holder felles-lånene for borettslaget, har økt sine renter.

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

Sak 7:

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG
TRIVSELS- OG ORDENSREGLER

Sammendrag av Husordensregler — Skal vedlegges Søknad om Utleie

For at alle skal trives og oppleve et godt fungerende bofellesskap er det vedtatt 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 andelseier og eventuell leietaker, og skal 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 10:00-20:00 på søndager.
Oppussing skal meldes fra om til nærmeste naboer i oppgangen din, heng også opp lapp ved døra di 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.
Røking av hasj i borettslaget er heller ikke tillat 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 etter 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 (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende vil bli belastet med gebyr ved hensetting av søppel eller annet i fellesområdene.

Ta eventuelt kontakt med driftsansvarlig for avtale om bortkjøring.

7. Beboer skal merke sin postkasse med sitt navn, tydelig og med store bokstaver.
8. Søppelposer, 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 lovlig med elektrisk ventilator så lenge det går via kullfilter og tilbake inn 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 på vaskerommet.
14. Lys i kjelleren og skal slukkes etter besøk.
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.
16. Alle beboere som bor og oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse.

Ovenstående er lest og forstått:

Sted: Dato:

Andel og andelseiers navn: Leietagers navn:

Forslag til vedtak:

Nye trivsels og ordensregel godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 8:
Overvåking og kameraer 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 overvåkningskameraer 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.

Forsalg 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.

Sak 9:

a)
Bytte av forretningsfører til OBOS

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 resurser for stadig å videreutvikle denne portalen i tråd med de krav som stilles fra Styret og beboerne. (se lenke: doga.no)

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å skifte forretningsfører til OBOS

Forslagsstiller: Ove Stenholen

Styrets forslag til vedtak:

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

b)
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.

Forslagsstiller: anonym andelseier

styrets forslag til vedtak:
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.

Sak 10

Forslag budsjett 2023 - NEDRE VÅLERENGA

DRIFTSINNTEKTER :	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
HUSLEIE FASTE KOSTNADER (note 1)	1 185 625	1 289 400	Økt med 10% fra 1/8/2022
VEDLIKEHOLD FOND (note 2)	53 250	127 800	Forslag kr 300 fra 1/7/2023
LEIE NÆRINGSLOKALER (note 3)	96 600	102 000	
LEIE BORETTSLAG 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 INNTEKTER	**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, VEDLIKEHOLSPLAN	62 500		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	50 000	350 000	kjøpt ny vaskemaskin kr 139 226, 2023
VENTILASJON, EI OG VANNRØR	200 000		
TILTAKS- OG VEDL.PLAN	1 500 000	1 056 250	INKL. MVA
KOSTNAD VED UTLEIE	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

Valg av styre til Strømsveien 20 - Årsmøtet juni 2023

Valgkomiteens forslag er som følgende styrerepresentanter:

Type	Navn	Antall år innvalgt	Status:
Styreleder	Anne Eva Beck	For 1 år	Endres fra Styremedlem (Ny Rolle)
Styremedlem	**Elisabeth Grindheim Brodalen**	For 2 år	Ny
Styremedlem	Almir Alispahic Spaho	For 2 år	Prolongeres (ny
Varamedlem		For 1 år	
Varamedlem		For 1 år	

I tillegg skal det velges **tre personer** til valgkomite.

Forslag på representanter kan formidles til valgkomiteen på mail, telefon eller legges i postkassen til en av oss i valgkomiteen.

1.	E-post:	Tlf:
2.	E-post:	Tlf:
3.	E-post:	Tlf:

Valgkomiteens forslag:

Type	Navn	Antall år innvalgt	Status:
Styreleder	**Kari-Ann A. Sande**	For 1 år	Tar gjenvalg
Styremedlem		For 2 år	
Styremedlem	**Almir Alispahic Spaho**	For 2 år	Ikke på valg.
Varamedlem	**Karoline Bakken Lund**	For 1 år	Ny kandidat
Varamedlem		For 1 år	

Forslag til valgkomite:

1. **Karoline Bakken Lund**
2. **Roger Vinje**

Ekstern:

Møtet 02.06 22

- **Kontakte revisor …**
- **Kontakte Obos …**
    - **Rustadåsen BRL .**
        - **Kontakt Wassum**
    -
- **Roger – Styremedlem –**

Signe Stålgård – snakke med mor. – 101 Anne Stålegård

-
-
- **Janikke i 3 etg**
- **108 – polletter**
-
-

Forslag til kandidater:

Gullik-Andre Fjordbo (signerte i 2021)

Han naboen med pollettene? (valgkomiteen?)

Sak 11:

Valg av Revisor

Pr dags dato bruker vi RSM som revisor. De har over flere år gjort en god jobb.
Ettersom det nå blir ny forvalter får vi et bedre tilbud på revisortjenester som trengs i vårt borettslag.

forslag til vedtak:
generalforsamlingen vedtar at styret skal endre revisor fra RSM til KPMG dersom dette er til økonomisk vinning for laget.

Møtekultur

Hei og velkommen til årets generalforsamling. Vi i styrtet gleder oss til møtet, men i forkant ønsker vi å sende ut en liten påminnelse om hva god møtekultur er slik at møtet kan gjennomføres på best mulig måte.

- Lytt til saksinnledning og presentasjon av sak, still deretter spørsmål når det åpner for dette.
- Hold innlegg, spørsmål o.l. til sak
- Alle forslag skal tas imot med respekt
- Det er lov å være konstruktiv og stille kritiske spørsmål, men dette tillater ikke å avbryte når andre snakker, eller slenge negative kommentarer.
- Vi diskuterer sak, ikke person.

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 Eká 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 Eiendomskreditt 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 overvåkningskameraer 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 forsalg 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 forsalg 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: doga.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)

_____ _____



INNKALLING 2024

Nedre Vålerenga Borettslag

Torsdag 10.10.2024 kl. 16:00
Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

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 ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Tidspunkter:
Høringsperiode: 07.10. kl. 16.00 - 10.10. kl. 10.00
Stemmeperiode: 10.10. kl. 16.00 - 14.10. kl. 08.00

Sted: Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 48 timer før torsdag 10.10.2024 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne. Kravet må fremlegges styret.

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 Saker til behandling

2.1 Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Sak innsendt av: Styret

Det er dessverre behov for en ny styresammensetning i styret i Nedre Vålerenga Borettslag. Da styret opplever store utfordringer med samarbeid internt. Styre er forent i meningen om at nåværende styresammensetning ikke kan bestå.

Iht. borettslagslovens §7-5 ser styret det nødvendig å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, hvor beboerne gis anledning til å velge mellom to alternativer:

Alternativ A:
Styreleder Sami Nagari fratrer med umiddelbar virkning.

Alternativ B (som også er forslaget til vedtak):
Styremedlem Sammy Suais fratrer med umiddelbar virkning.

Utfyllende informasjon:
Du som andelseier skal ta stilling til vedtaksforslaget, som er alternativ B - altså stemme for eller mot at styremedlem Sammy Suais må fratre sin rolle.
I praksis er det stilt et mistillitsforslag mot styremedlemmet. Dersom forslaget til vedtak får tilstrekkelig flertall (minst 50% av stemmene), må Suais fratre sin rolle umiddelbart.
Dersom flertallet stemmer mot, vil styreleder Nagari trekke seg med umiddelbar virkning og det må snarest velges en ny styreleder i borettslaget.

Vedlegg til saken:
1. Tilsvar fra Sammy Suais
2. Svar fra styreleder Sami Nagari

Det er anledning til å stille spørsmål/kommentere i høringsperioden før stemmene skal avgis.

Forslag til vedtak: Styremedlem Sammy Suais avtrer som styremedlem i Nedre Vålerenga borettslag, straks dette mistillitsforslaget har flertall i generalforsamlingen.

Vedlegg 1: Tilsvar på sak fra Sammy Suais

“Hei

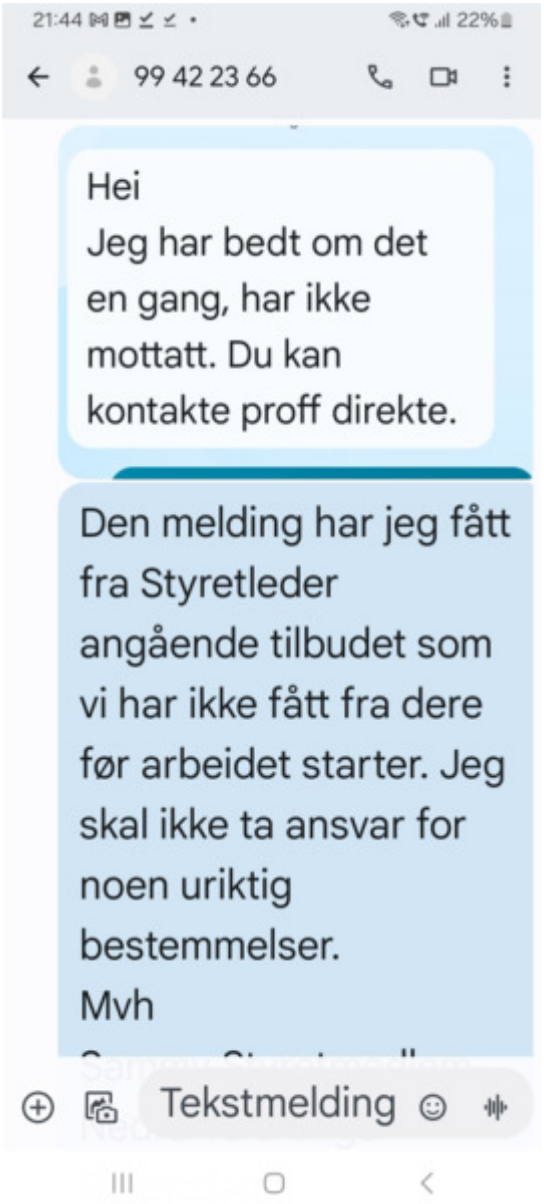
Det er så vanskelig å jobbe med styretleder. Da han nekter å hente flere tilbuder fra forskjellige firmaer og nekter å vise tilbudet av Proff Elektriker as. Jeg har prøvd å kontakte andre firmaer til å hente tilbuder fra forskjellige firmaer. Men han vil ikke at jeg gjør det. Også han har informert andre firmaer til å gi meg ikke pris. Han vil bare kun han få pris fra firmaer. Det er høres veldig rart ut. Angående det timer som jeg bruker for Borettslag. Jeg gjør mer enn andre.det er urettferdig at andre gjør mindre arbeid og få samme honorar som meg. Jeg måtte treffes flere firmaer til å gjøre arbeidet I borettslaget. Fordi andre hadde ikke tide til det. Også politiet ringt meg for å sjekke overvåking system på lørdag. Fordi styretleder var ikke tilgjengelig som andre. Jeg prøver hele tiden å sjekke arbeid av vaktmester, da de fakturer ekstra arbeid og materiell til borettslaget. Det er ansvar av styre gjøre det.Ingen av styret bryr seg om dette. Jeg har gjort uten å vente noe fra noen for Borettslag som maler bordet på hagen av borettslaget. Han fakturer på alt hvis han kjører bilen sin.

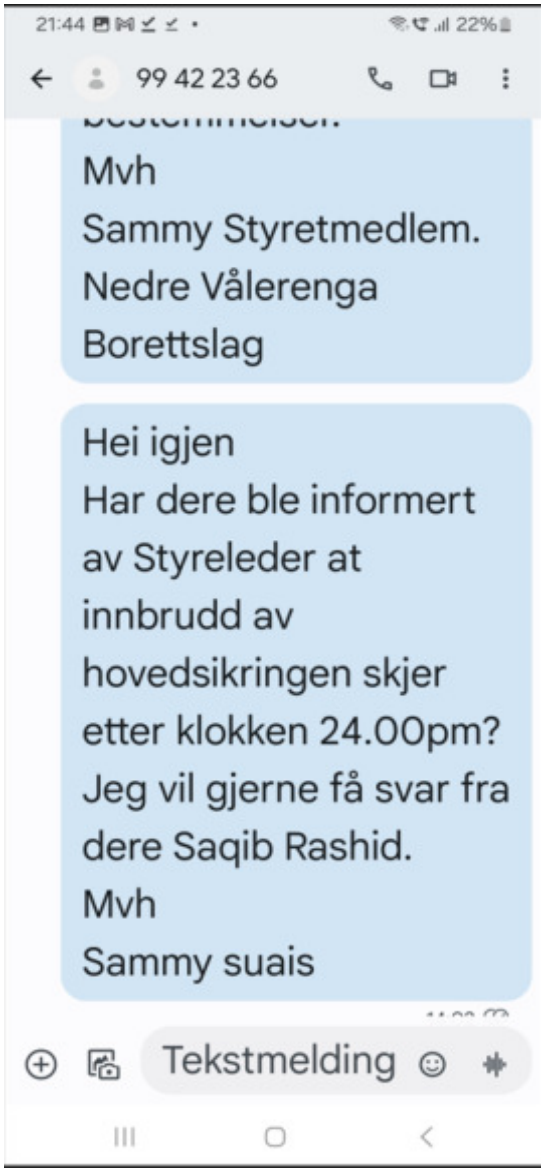
Søppel problem måtte jeg å fikse Fordi de hadde ikke tid til det.også jeg måtte å dele nøkkel til hele borettslaget og prøvde at alle får det, jeg sjekket alene kjøkkenvifte og leverte liste til styretleder for 2 måneder siden. Han har ikke gjort noe med det.

Ekstraordinæregeneralforsamlingen skal være på ett sted hvor alle kan komme til å vite sannheten. Vi har rommet på kjeller hvor vi kan møtes. Det er 0 kr kostnader. Digital møte er ikke pålitelig.

Vi finne andre styret som skal ha mer tid til å bruke på Borettslag og kan ikke brukes kjent mennesker for å gjøre jobben til borettslaget. Styretleder kan ikke gjemme informasjon eller kun han snakker med firmaer om jobben. Alle Styret kan gjøre det.

Jeg har bevis som forklare hvorfor vi hadde strømbrudd. Styretleder vil ikke høre på hva sier andre Elektriker. Han og proff Elektriker As firma har vært på Borettslag kort tid , men de har fakturert borettslaget 4 timer. Jeg mistillitsforslag mot styretleder han må gå ut av styre. Han er ikke pålitelig person. Han også hentet tekstil firma for å gjøre maling jobb i borettslaget. Gi til dem tillatelse til bruke maling utstyr som borettslaget eier. I dag Proff Elektriker AS har tokk med seg gammel hovedsikringen. De ble informert at jeg vil få gammel hovedsikringen. Jeg har bevis om dette hvordan de oppfører seg på dårlig møte. Samir vil ikke la andre undersøke det. Fordi han og Proff Elektriker AS er redd at oppdage noe.”


21:44
22%
99 42 23 66
Hei
Jeg har bedt om det en gang, har ikke mottatt. Du kan kontakte proff direkte.
Den melding har jeg fått fra Styretleder angående tilbudet som vi har ikke fått fra dere før arbeidet starter. Jeg skal ikke ta ansvar for noen uriktig bestemmelser.
Mvh
Tekstmelding


21:44
22%
99 42 23 66
Mvh
Sammy Styretmedlem.
Nedre Vålerenga Borettslag
Hei igjen
Har dere ble informert av Styreleder at innbrudd av hovedsikringen skjer etter klokken 24.00pm?
Jeg vil gjerne få svar fra dere Saqib Rashid.
Mvh
Sammy suais
Tekstmelding

Vedlegg 2: Svar fra Sami Nagari

Styre har dessverre hatt store utfordringer med å samarbeide en stund. Utfordringene har ligget hos styremedlemmet Sammy Suais. Øvrige styre har fungert helt fint, og har klart å komme til enighet hver gang, selv om man skulle hatt ulik mening om en løsning. Foruten ovennevnte styremedlem, har det også vært god tone både internt i styre og utad.

Som styreleder har jeg Sami Nagari dessverre drevet med alt for mye 'brannslukking' og sendt ut alt for mange beklagelser, på vegne av Sammy Suais fremtreden.

Eksempelvis 03.10.24 har Sammy Suais trakassert og snikfilmet elektrikerfirma Proff, som skiftet hovedsikringen for oss. Samme dagen har han bedt om å se meldinger på telefonen til håndverkerfirma som har malt hos oss. Dette er å anse som helt uakseptabel atferd, som jeg personlig igjen må beklage for i etterkant til de respektive firmaene.

Selv med et såpass utfordrende samarbeid, har jeg holdt ut siden generalforsamlingen i april, når jeg nesten motvillig ble valgt til styreleder, da ingen andre meldte seg. Det presiseres at styre fra sin side har strekket seg, så langt det lar seg gjøre for å løse ting internt, men når Sammy har kommet med en haug med anklagelser i form av flere poster i beboergruppen, så har styre sett seg nødt til å besvare dette ved en anledning.

Det var også i denne omgangen tilbydd styremedlemmet Sammy, om ha en 'nøytral' innkallelse, hvor vi kun avslutter saken med at samarbeidet ikke fungerer, og en av oss avtrer fra vervet sitt. Men da Sammy igjen har valgt veien med anklagelser blir jeg nødt til å besvare punktvis.

-Utskifting av hovedsikringen: Dette er forklart gang på gang til Sammy, og en gang også til andelseierne, hvorfor dette ikke ble lagt ut på anbud. Kontra de fleste andre tingene som vi gjennomfører. Ved forrige strømbrudd, var elektriker innom for å undersøke feil, å sette på strøm igjen. Elektrikerfirmaet Proff, forklarte oss at når sikringen har gått såpass mange ganger, er det fare for brann ved at hovedsikringen potensielt ikke faller neste gang. Setter en ufaglært «bare på» strømmen, kan man i tillegg risikere brannskader på folk. Prosessen krever også å avtale strømbrudd med Eliva, i tillegg til å bestille selve hovedsikringen. Når sikkerheten er en del av problemstillingen, er det helt naturlig at tid til øvrige befaringer og anbud utgår.

Apropos anbud, har Sammy også (foran styremedlem Magnus og Almir) ved styremøte 30.09 uttrykt at han generelt er imot å legge ting ut på anbud. Forstå det, den som kan.

-Sammy mener at han bruker mer tid enn andre, det er ikke korrekt. Majoriteten av tiden Sammy bruker på styrets arbeid, er i form av å undergrave styrets arbeid eller svartmale

det på noe vis. Motsetter seg stadig oppgaver. Er det en oppgave som er delegert til han, forblir blir det ikke-gjennomført. Eksempelvis har Sammy maset en del om inspeksjon av ventilasjons hetter. Han har også tydet til at det kun er han som har kompetanse på område. For imøtekomme Sammy, og ha litt mindre mas i hverdagen, har styre delegert oppgaven til han. Den ble aldri blitt fullført, fordi det «orket han han ikke mer».

-Sammy nevner i sin mistillitserklæring at han «fortjener» mer i økonomisk kompensasjon. Dette er styre sterkt uenig i. Da hans «bidrag» har forsaket masse merarbeid til meg som styreleder, i form av beklagelses e-poster, smser og telefonsamtaler, i etterkant av samhandling mellom Sammy og våre leverandører og samarbeidspartnere.

Apropos konflikter med samarbeidspartnere og leverandører, som Sammy Suais har hatt eller har:

Styre – beskyldt for diverse /ref mistillitserklæringen til Sammy

Foregående styreleder – beskyldt for «rasisme» av Sammy

Forretningsfører USBL - Tar visst «ulovlige» gebyrer iht. Sammy

Vaktmester Andersen – «Underslag av lyspærer» må 'kontrolleres' av Sammy

Proff Elektriker – «Var uproffe»? Sammy

Malerfirma – «Har ikke forsikring, hvorfor er det valgt?» Sammy

(De hadde forresten forsikring, ifølge malerfirma)

Det er ikke kun snakk om muntlige henvendelser fra Sammy i alle tilfellene, men også henvendelser på e-post, som styreleder må i etterkant bruke masse tid på å beklage for eventuelt rydde opp i.

-Rommet i underetasjen som nevnes av Sammy som forslag til lokasjon til generalforsamling, er selv et rom som jeg styreleder Sami Nagari, anbefalte styre å fremover benytte for fysiske forsamlinger. Jeg anbefalte da at bruken burde endres fra «lager», nok stoler og par bord handlet inn og rommet omgjort fra «rålokale» til noe som ligner et rom til forsamlinger. Det var nok en plan som ble satt kjeppene i hjulene på, av Sammy for «å spare». At dette nå nevnes som forslag til lokasjon for generalforsamling, når han er kjent med dette, er for meg helt forbausende.

Siste styremøte avholdt 01.10.24 har i majoritet avgjort ref styreleder og 2 medlemmer: Sami Nagari, Almir og Magnus, at ekstraordinære generalforsamlingen avholdes digitalt. Majoriteten av styre kan ikke forstå hvorfor utfordringer med Sammy skal koste oss lokalleie, pluss en tur fra forretningsfører.

Jeg Sami Nagari har ingen problem om å si fra meg vervet som styreleder, dersom tilliten gis til Sammy Suais på generalforsamlingen, og ser ikke hvordan valget vil stå eller falle på om møte er fysisk eller digitalt.

Forlag innsendt av styreleder Sami Nagari

Styremedlem Sammy Suais avtrer som styremedlem i Nedre Vålerenga borettslag, straks dette vedtaket har flertall i generalforsamlingen.

Stemmes det mot forslaget, avtrer Sami Nagari som styreleder med umiddelbar virkning. Gjenværende styre står da fritt til å hyre inn en styreleder til markedspris, eller kalle inn til ekstraordinær generalforsamling, dersom noen skulle melde interesse for vervet som styreleder.

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 10.10.2024 kl. 16:00 - Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag tirsdag 10.09.2024 kl. 10:00 - Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder foreslås.

Protokollen gjøres tilgjengelig i Bonabo umiddelbart etter signering.

Vedtak:
Valgt ble: Sami Altaf Nagari

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16 andeler tilstede i møtet.
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 16

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Omgjøring av tidligere vedtak: Utleie av andel 57 (H0405)

Sak innsendt av Styret

Etter å ha vært gjenstand for flere generalforsamlingssaker over flere år, ble det i 2023 vedtatt å selge leilighet H0405 for å gjennomføre prosjekter i borettslaget.
Leiligheten eies av borettslaget og vil ved utleie generere løpende inntekter til borettslaget, samtidig som verdien av leiligheten vil øke over tid og være et virkemiddel for å dekke et økonomisk behov i fremtiden.

Det sittende styret har sett at borettslaget over tid har sløst felles midler og drevet driften nærmest uaktsomt. Det har vært utleie uten leiekontrakt, bruk av mellompersoner (utleiemeglere via Eiendomsnøkkelen) som hat tatt seg litt for godt betalt og det mangler både dokumentasjon og mye vesentlig informasjon om historiske forhold i borettslaget.

Styret har arbeidet, og arbeider fortsatt, med å få fullstendig klarhet i saken(e) knyttet til både leiligheten og næringslokalet og ser at det er hensiktsmessig at vi selv har fullstendig kontroll på forholdene.
Styret ser det per nå ikke nødvendig å måtte selge våre felles eiendeler for å finansiere prosjekter i borettslaget - og ønsker at tidligere vedtak omgjøres.

Et annet vesentlig punkt, som ikke har vært oppe i lys tidligere er skattemessige forhold ved salg.
Hver enkelt andelseier vil måtte skatte av gevinsten borettslaget får ved et salg.
Det er ikke gjort beregninger av størrelsen på skatten per nå; men for å bruke et fiktivt regnestykke vil hver eiers økte skatt bli på ca. 5.600,- i snitt dersom andelen selges med 1.4M i skattemessig gevinst.

Beholdes leiligheten, vil leieinntektene være med på finansiere drift og vedlikehold, samt bidra til holde felleskostnader lavest mulig.

Orientering fra Usbl:
Det henvises til vedtak fattet i ekstraordinær generalforsamling 05.09.2023. Vedtaket ble gjort med 2/3-flertall (slik det kreves ved salg av fellesareal), og følgelig må omgjøringsvedtaket oppnå tilsvarende flertall eller større.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Vedtak fra GF 2023, sak 9 vedr. salg av borettslagets andelsleilighet oppheves.
Leilighet H0405, andel 57, beholdes i borettslagets eie - og leies ut til markedspris for å generere løpende inntekter til borettslaget.

2.2 Leilighet H0405 - Bruk av IN-ordning

Sak innsendt av Styret

Leilighet H0405, andel 57, har i dag en restgjeld på ca. 640.000,- fordelt på to lån.
Dette koster borettslaget ca. 4.000,- i måneden å betjene og styret ønsker å redusere dette ved å ha muligheten til å helt eller delvis innfri fellesgjelden på boligen.

Ved å redusere fellesgjelden vil trolig en fremtidig salgspris øke, de månedlige kostnadene til borettslaget reduseres og den løpende, faktiske, inntekten fra utleie være større.
Styret ønsker å påpeke at innfrielse kun vil skje dersom likviditeten i borettslaget tillater dette.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Generalforsamlingen ga styret tillatelse til å benytte felles opptjente midler til å helt eller delvis innfri fellesgjeld på andeler i borettslagets eie. Bruk av IN-ordning skal likevel kun skje dersom innbetaling ikke påvirker borettslaget likviditet i vesentlig negativ retning eller utsetter borettslaget for økonomisk risiko.

2.3 Opprette bolig andel i «styrerommet», med formål å leie ut

Sak innsendt av Styret

Arealet mellom H0204 og H0205, ”styrerommet”, er per definisjon fellesareal som eies av borettslaget i dag.
Arealet har fasiliteter til å kunne være en bolig, og styret ønsker generalforsamlingens fullmakt til å opprette en ny andel i borettslagets eie, for å kunne leie denne ut.
Å opprette en ny andel krever 2/3-flertall i generalforsamling. I tillegg vil det kreves søknad og godkjenning fra kommunen mm.
Styret vil med bistand fra forretningsfører eller andre profesjonelle parter sikre at dette blir utført etter lover, regler og forskrifter.

Å øke antall andeler i borettslaget vil gjøre at fremtidige lån vil kunne deles på flere og dermed redusere gjeldsbyrden på øvrige andeler, samt at vi vil få nok en leilighet som over tid vil generere løpende inntekter - og som vil kunne tjene som egenkapital til fremtidige prosjekter.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å igangsette arbeid med formål om å opprette ny andel i borettslaget i arealet mellom H0204 og H0205.

2.4 Vedtekter - Nytt punkt: Utleie av andeler eid av borettslaget

Sak innsendt av Styret

Styret ønsker å klargjøre i vedtektene at det ligger under styrets mandat å drive utleie av de egnede arealene borettslaget måtte eie, og styre har plikt til å oppnå høyest mulig utleiegrad til markedsleie.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Nytt punkt legges til vedtektene:
"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."

2.5 Vedtekter - nytt punk: Øvrig utleie/bruksoverlating

Sak innsendt av Styret

Styre opplever stadig og få henvendelser om utleie hvor 2 av 1år/3års reglen ved utleie ikke er oppnådd. Styre forstår at folk har ulike behov og livssituasjonen endrer seg, til tider. Borettslagsloven ved '§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn' tillater bruksoverlatelse ved unntak til eksempelvis slektninger uten at «2 av 1år/3års utleie» er oppnådd. Ut ifra behovene til en del andelseiere i Strømsveien 20, mener styre at det kan være greit å sidestille «bruksoverlatelse til øvrige under arbeid eller studie» med de som omtales Borettslagsloven ved § 5-6.

Det vil da være enklere også for styre å besvare disse henvendelsene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Følgende tillegges i vedtektene:
"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."

2.6 Angående tilbakeføring av fellesareal i 3.etasje. Forlik og eventuelle rettslige skritt

Sak innsendt av Styret
(Ref sak:202203071 i Plan og bygg)

Styre anser fellesarealet mellom H0305 og H0304 som Nedre Vålerenga borettslags eiendel. Dette mht. manglende habilitet på signerte dokumenter, og datoer på enkelte dokumenter i saken. Fellesarealet i 3.etasje er også tilgangspunkt til taket på Strømsveien 20, og ventilasjonssystemet som ligger der.

Det har vært forsøk fra styret å fremme noen forslag til forlik, uten at det ført til noe fremgang.

Saks dokumenter er offentlige og tilgjengelig på
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/#gref sak:202203071

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Styre anser utvidelsen av H0305 som ugyldig.
Dersom forlik ikke inngås innen rimelig tid, ga årsmøte styret fullmakt til å ta rettslige skritt.

2.7 Husordensregler - Endringsforslag: Parkering i bakgården

Sak innsendt av Styret

Husordensregler oppdateres angående parkering av motorisert kjøretøy i bakgården.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Følgende tilføyes §9.1:

«Det er forbudt å parkere motorisert kjøretøy i bakgården, herunder motorsykler, elektriske mopeder og scootere.

2.8 Husordensregler - Endringsforslag: Om forsøpling

Sak innsendt av Styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Følgende tilføyes husordensregler i paragraf 5.1:

«Det er forbudt å hensette avfall, stort eller smått, på fellesarealene. Ved tilfeller av forsøpling sender styre ut et gebyr til andelseier, på 2000kr + kostnader til fjerning av avfallet».

2.9 Husordensregler - Endringsforslag: Manglende oppmøte av andelseier om avtalt vedlikehold/sjekk

Styret opplever dessverre at igangsatte prosesser/arbeider ofte stopper opp på grunn av manglende tilgang til boligene. Utfordringen medfører forsinkelser og gjerne økte kostnader for borettslaget, og i verste fall at nødvendig vedlikehold ikke lar seg gjennomføre.

Styret kan kreve tilgang til boligene i saker hvor feks. vedlikeholdsansvaret ligger på borettslaget, og plikter å avtale/foreslå tidspunkt for inspeksjon i rimelig tid.

Forslag til vedtak:
Følgende tilføyes husordensregler 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. Manglende oppmøte av andelseier til oppsatt tid, medfølger et gebyr til andelseier på minimum 950kr eventuelt fagmannens satser."

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 11
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Forslaget falt. Det ble ikke avgitt tilstrekkelig med stemmer til å endre husordensreglene.

2.10 Beboersak: Gebyr til forretningsfører ved bruk av IN-ordning

Innsendt av: Sammy Suais Huas

USBL har et gebyr på 3500kr for innbetaling av IN lån. Innsender av sak mener at gebyr for innbetaling av IN lån ikke er gyldig.

Usbl har på oppfordring fra styret følgende å tillegge saken:
- Pris: Usbl har en av de laveste satsene på bruk av IN-ordningen i bransjen, normalt ligger gebyret over 5.000,- per innbetaling per andelseier.
- Størrelsen på gebyret er satt med hensyn til tid knyttet til hver enkelt innbetaling, samt verdien av dokumentene for andelseier spesielt, men også borettslaget og bank.
- Vilkårene for andelseierne er like for alle boligselskaper som er forvaltet av Usbl

- Gyldighet: Generalforsamlingen har tilbake i tid vedtatt IN-ordning på begge sine lån, en avtale som er uoppsigelig fra det tidspunktet minst én andelseier benytter seg av ordningen, avtalen kan altså ikke sies opp.
- Avtalevilkårene hos Usbl rundt IN-ordning har vært avklart med styret i anledning bytte av forretningsfører til Usbl - og avtalen om IN-ordning mellom Usbl og styret ble signert 30.01.2024.

Ved andre spørsmål eller uklarheter rundt avtalen, avtaleverket som IN-ordning er bygget rundt eller vilkår/betingelser svarer vi gjerne på dette. Andelseierne kan være sikre på at de har gode vilkår og en forretningsfører som følger lovverk og retningslinjer.

Forslag til vedtak:
Å bytte forretningsfører eller reforhandle kontrakt

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Forslaget falt, da det ikke oppnådde nok stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	16.09.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	16.09.2024
Protokollvitne	Sami Altaf Nagari (sign.)	16.09.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 10.10.2024 kl. 16:00 - Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Nicolaysen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 24

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1

Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Forslag til vedtak:

Styremedlem Sammy Suais avtrer som styremedlem i Nedre Vålerenga borettslag, straks dette mistillitsforslaget har flertall i generalforsamlingen.

Vedtak:

Mistillitsforslaget oppnådde nødvendig flertall.
Det ble avgitt 21 stemmer i saken. 19 for forslaget og 2 stemmer mot.

Styremedlem Sammy Suais må fratre sin rolle umiddelbart.

I tråd med vedtak i sak. 2.1 vil forretningsfører melde inn endringene til offentlige registre og fjerne aktuelle tilganger i eget forvaltningssystem gjeldende det aktuelle tidligere styremedlemmet.

Protokoll ekstraordinært møte for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	14.10.2024
Protokollvitne	Magnus Nicolaysen (sign.)	14.10.2024

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Til andelseierne i
Nedre Vålerenga borettslag

Oslo, 31.08.23

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG - 2023

Styret i Nedre Vålerenga borettslag innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtekter og borettslagsloven.

Dato: tirsdag 5. septeber 2023
Tid: Kl. 18.00 – 20.00
Sted:

SAKSLISTE:

1. Konstituering:
- valg av møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste
- valg av referent
- valg av 2 til å undertegne protokollen
- opptak av navnefortegnelse/ registrering

2. Borettslagets økonomi - orienteringssak
3. Brannvern
4. Strømbrudd
5. Vedtektsendringer
6. Innmeldte saker fra andelseiere
    a. oppgradere vaskerom - Charlotte Brodin
    b. dører – Nele Lobaas
7. Fellesarealer i 3. etasje
8. Finansiering av vedlikehold av bygget og økonomisk buffer
9. Budsjett
10. Valg
    Valgkomiteens innstilling ettersendes

Besøksadresse: Kjølberggata 27, 0653 Oslo
Postadresse: PB 6648 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr.: 986 885 188
Telefon: 22 99 33 80
E-post: post@enforvaltning.no
www.eiendomsnøkkelen.no

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Styret oppfordrer alle eierne til å delta i generalforsamlingen. Hvis du er forhindret, er det fint om du gir en du stoler på fullmakt til å representere deg. Fullmakten må sendes til styret eller forretningsfører før møtet begynner.

Med vennlig hilsen
for styret i Nedre Vålerenga borettslag

Bente-Marie Nørgård
Forretningsfører

Sak 2
- Borettslagets økonomi - orienteringssak

Borettslagets økonomi slik det foreligger nå:

- Styret presenterer borettslagets økonomi med tall fra uke 36
- styret legger frem månedlige og årlige leieinntekter på andelsleiligheten som leies ut, og næringslokalet.

Sak 3

Brannvern

Juni og august, utenfor fellesferien, har det blitt utført brannsjekk hos andelseiere som har vært tilstede og tilgjengelig.
Beboere har også fått mulighet til å bestille brannslukningsapparat og røykvarsler via styret. Dette tilbudet var det ingen beboere som benyttet seg av.

Styret legger frem en oversikt over resultatene av kontrollen gjort av Norsk Brannvern.

Styreleder har derfor innhentet informasjon og tilbud fra Norsk brannvern om pålagt utstyr i henhold til Oslo kommunes forskrifter. Styret understreker viktighet og lovpålagthet om å installere disse, og det er sentralt at styret som blir valgt under den ekstraordinære generalforsamling, gjennomfører nevnte lovpålagte brannsikringstiltak så raskt som mulig. Disse sikringstiltakene krever en del økonomiske midler, og det er nødvendig at

Dette gjelder blant annet:

Brannvarslingsanlegg:

Siden bygget har to separate rømningsveier, er det ikke krav til at leilighetene har brannvarsling tilkoblet felles sentral, kun fellesarealene. De understreker at man har høyere sikkerhet med fulldekkende brannvarsling, men at prisen er vesentlig høyere.

Rømningsskiltene i bygget må fikses.

Sak 4

Strømbrudd

I forbindelse med at det har vært en rekke strømbrudd i bygget henter styyret inn vurdering fra flere elektrikere som gjør en vurdering av hva som forårsaker strømbruddene. Det hentes også inn rapport fra strømselskaper for å undersøke om det er andre årsaker som forklare bruddene. Innhentet informasjon legges frem på generalforsamlingen.

Vi har også blitt anbefalt å sikre det elektriske anlegget i bygget ytterligere ved å bytte/sette inn låser i dørene på sikringsskapene som ikke har, eller har skader på låsesystemet sitt. Forslag om bytte av dører kommer på bakgrunn av anbefaling av elektriker, og er i henhold til gjeldende HMS-hensyn, i at alle beboeres sikkerhetsmessige helseforhold best mulig blir bevart.

Forslag til vedtak:

Vedtakene stemmes over i oppsatt rekkefølge.

1. Styret utbedrer årsaken til strømbruddene i samsvar med vurdering fra fagkyndige. Ødelagte låser/dører uten låser på sikringsskap i hele bygget skal byttes.

Sak 5

Vedtektsendringer

For å sikre best mulig vedlikehold av bygget og borettslaget, foreslår styret følgende vedtektsendring:

1. 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 styrer, og at det kan ettergås dersom feil i oppstår etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.

For å sikre at borettslagets økonomi best mulig blir bevart foreslår styret følgende vedtektsendring:

2.Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

3. 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 årsregnskapet.

Forslag til vedtak:

1. Foreslåtte vedtektsendringer vedtas.
2. Vedtektsendring 1 vedtas.
3. Vedtektsendring 2 vedtas.
4. Vedtektsendring 3 vedtas.

Innsendt saker fra beboer

Sak 5

Oppgradering av vaskerom - Charlotte Brodin

.

Det virker å være mye fukt i gulvet på vaskerommet, grunnet vannet fra vaskemaskinen som går utover gulvet under bruk. Dette har forårsaket det som kan virke som mugg/sopp. Legger ved bilder.

Det kan se ut til at gulvet som ikke lenger har belegg over seg er mer angrepet enn resten.

Beboer har ikke sett problemet i like stor grad tidligere, men anser det som så mye at vi burde gjøre noe for å bedre miljøet nede på vaskerommet. Om ikke det ikke blir gjort en hel oppgradering, bør muligheter for å forbedre løsningen med vannet som kommer fra vaskemaskinen undersøkes.

Om vi får til å begrense vannet på gulvet og forhindre mer fukt, vil det være stor sannsynlighet for at fukten ikke sprer seg utover virker i kjelleren.

En oppgradering av vaskerommet vil også være bra for stabiliteten av vaskemaskinen som nærmest hopper under sentrifugering grunnet ustabilt underlag. Det kan se ut til at vannet er med på å smuldre opp gulvet under.

Fra styret: vaktmester har også bemerket problematikken knyttet vannavløpet fra vaskemaskinene, og informert om at det er nødvendig med utbedring av røsystemet i kjeller.

Forslag 1 omhandler fullstendig oppussing og oppgradering av hele vaskerommet.
Forslag 2 omhandler å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vaskerommet.

Forslag til vedtak:

1. Oppgraderingen av vaskerom fremskyndes. Styret skal få inn en kyndig til å gjøre en vurdering av behov, deretter innhente tilbud fra aktuelle bedrifter, og så igangsette arbeidet med oppgradering av hele vaskerommet.

2. Oppgraderingen av vaskerom fremskyndes. Styret skal få inn en kyndig til å gjøre en vurdering av behov, og deretter innhente tilbud fra aktuelle bedrifter, og deretter igangsette arbeidet med oppgradering av vaskerommet som anses som nødvendig vedlikehold, da særlig gulv og rør.

Innsendt sak fra beboer

Sak 6

Dører - Nele Lobaas

Det må etableres låserutiner som sikrer at ingen andre enn beboere kan komme seg ned til bodene. Slik det er i dag står dør i 1.etg. ned til kjelleren (ved postkasseinngangen) ofte i åpen stilling, og da gjerne med åpen dør ut til bakgården. Det var senest 13.08 sent på kvelden. Vennligst bytte ut lås med samme type lås som er i bruk for andre siden for kjellerdør. Dette gir uvedkommende fri adgang til bodene og trappegangen ved postkassene. Dette må det komme på plass en ordning som ivaretar. Nabobydeler på Ensjø har nettopp opplevd tyveri fra boder. Om vi ikke har på plass låste dører, vil vi få avkortning på krav til forsikring om vi skulle oppleve tyveri fra bodene.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal hente inn tilbud for bytte av lås på dørene mot kjeller og bakgård. Løsningene skal være "smekklåser" som dør til kjeller ved inngangen i nord.

2. Styret skal hente inn tilbud for bytte av lås på dørene mot kjeller og bakgårrd, og vurderer deretter om dette er en økonomisk prioritet.

Sak 7:

Fellesarealer i 3. etasje

Styret orienterer generalforsamlingen om saken som pågår om fellesarealene i 3. etasje.

For å sikre borettslagets interesser er følgende forslag til vedtak lagt ved:

Forslag til vedtak:

1. Kommende styre skal videreføre pågående sak om fellesarealene i 3. etasje. Styret skal legge borettslagets interesser til grunn for beslutninger som blir gjort om saken. Dersom styret ønsker å avslutte saken før den er ferdig behandlet, skal borettslaget kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for andelseierne. På dette møtet skal konsekvenser av begge hendelsesforløp legges frem. I etterkant av presentasjonen av hendelsesforløpet skal andelseierne ta beslutningen om saken avsluttes eller videreføres. Her skal 2/3 flertall oppnås for å kunne avslutte saken.

   På generalforsamlingen i 2024, skal styret legge frem oppdatering om saken. Fremtidige generalforsamlinger skal også oppdateres om saken, til den er ferdig behandlet.

   Dersom styremedlemmer er deltakende eller motpart i konflikten, skal de ikke delta i møter hvor saken blir behandlet. De skal heller ikke ha stemme- eller talerett i hvordan saken skal utarte seg på borettslagets vegne.

2. Styrets vedtak om å gå til sak vedtas av generalforsamlingen.

3. Styret gis fullmakt til å inngå forlik under saken.

Sak 8

Finansiering av vedlikehold av bygget, og økonomisk buffer

Under generalforsamlingene i 2022 og 2023 ble det presentert en vedlikeholdsplan for bygget. Denne er lagt ved som vedlegg.

Bygget er fra 1930-tallet, og det er nødvendig at bygget rehabiliteres, vedlikeholdes og repareres ved behov. I vedlegget med tiltaksplanen utarbeidet av Anode fra 2021, blir nødvendig vedlikeholdsarbeid presisert, og det er viktig at et slikt arbeid kan igangsettes for å unngå unødige utgifter for andelseiere og konsekvenser knyttet til avkorting eller avslag av forsikringsselskapet. Dersom borettslaget ikke har midler til å dekke et nødvendig vedlikeholdsarbeid, kan dette medføre at andelseiere vil bli tilsendt regninger for arbeid gjort i borettslaget.

Det understrekes også hvordan forsikringsavtalene våre påvirkes dersom nødvendig vedlikehold ikke blir gjort.

Per nå anser ikke styret at økonomien i borettslaget strekker til for både vedlikehold, og uforutsette utgifter. Det er derfor nødvendig finansiering som kan bidra til både vedlikehold, og å dekke uforutsette utgifter.

Fellesutgiftene ble satt opp fra juli med 300 kr, samt 10 % økning av grunnfellesutgiftene per beboer. Årlig vil dette tilsvare 255 000 i økte midler for vedlikehold. Styret foreslår å sette opp fellesutgiftene med 200 kr ytterligere, dette tilsvarer totalt 426 000 kr årlig.

Følgende forslag til vedtak for finansiering som presenteres under stemmes over hver for seg. Det er nødvendig med en høyere grad av finansiering da vedlikeholdsarbeidet som skal gjennomføres er av høyere prisklasse. Styret anser det som behovsmessig at flere må vedtas sammen.

Styret anser det som mest økonomisk gunstig å selge byggets andelsleilighet som i dag leies ut. Denne vurderingen er gjort med bakgrunn i sak 1, og "Borettslagets økonomi - orienteringssak" som presenterte inntekten den gir. Fordi det er en såpass lav årlig inntekt, vil det være hensiktsmessig for borettslaget å bruke salgsinntekter på nødvendig vedlikehold av særlig ventilasjonsrens, vedlikehold av tak, nøkkelsystem, og fasade.

Forslag til vedtak:

–Generalforsamlingen vedtar salg av borettslagets andelsleilighet. Salgssummen skal etterstrebes å være det høyeste markedet kan oppnå. Borettslaget ansetter en megler som gjør verdivurdering, og andre relevante salgsoppgaver.

– Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån for vedlikehold

– Generalforsamlingen vedtar at utgifter for vedlikehold blir sendt ut til beboere med engangssum per vedlikeholdsoppdrag.

– Generalforsamlingen vedtar å sette opp fellesutgiftene med 200 kr som skal avsettes til vedlikehold av bygget.

Sak - 9 (revideres i tråd med vedtak gjort under generalforsamlingen)

Budsjett

Revidert budsjett blir presentert i etterkant av vedtak gjort under den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret setter av nødvendig tid ca. 15 minutter pausetid) for å revidere budsjettet, og legger det så frem for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar det reviderte budsjettet.

Sak 10

Valg

Valgkomiteen legger frem sin innstilling for valg av styremedlemmer.

Valg av valgkomite
Generalforsamlingen valgte... medlemmer til valgkomiteen

Valg av styremedlemmer
Generalforsamlingen valgte....som styremedlemmer til styret

Valg av styreleder
Generalforsamlingen valgte .... som styreleder

Elektronisk signatur

Signert av

Eikå, Jannike

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

11/08/2023 17:15:39

Fødselsdato

1998-09-18

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Brodin, Charlotte

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

11/12/2023 18:45:46

Fødselsdato

1993-01-16

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Beck, Anne Eva

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

11/13/2023 19:56:21

Fødselsdato

1996-08-27

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2023
Nedre Vålerenga Borettslag

Tid: Tirsdag 5. september 2023 – kl 18.00-20.30
Sted: Vålerengahjemmet, Etterstadgata 10

Sak 1 Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Anne Eva Beck valgt.

Godkjenning av innkalling og sakliste
Innkalling og sakliste ble godkjent

Valg av referent
Som referent ble Bente-Marie Nørgård valgt.

Valg av to til å medundertegne protokollen
Charlotte Brodin og Jannike Eikå ble valgt til å medundertegne protokollen.

Følgende andelseiere var representer:
Almir Alispahic Spaho
Anne Eva Beck
Biljana Stalovic representert ved fullmektig Almir Alispahic Spaho
Cathrine Nordheim
Charlotte Brodin
Christer Alterborn Vik
Daniel Ørnevik
Elisabeth Grindheim Brodalen
Ellen Antonsen
Emil Krijesterac
Idar Helgesen Udl
Ine Andersen Tjønnvåg representert ved fullmektig Sami Altaf Nagari
Isak Blom
Jan Egil Andersen

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Jannike Eikå
Joana Qëndro
Karoline Bakken Lund
Kim Riise representert ved fullmektig Ove Steholen
Kristine Herfjord Ferangen
Malene Haugo Fredly
Mari Aasen representert ved fullmektig Elisabeth G. Brodal
Marie Hanger
May Vorland
Nasim Abbas
Nele Loobas
Ove Stenholen
Roger Vinje
Sami Altaf Nagari
Sammy Suais Huas
Silje sæverås

Det møtte 30 andelseiere hvorav 4 andelseiere var representert ved fullmakt. Totalt 30 av 71 andelseiere var dermed representert.

Fra forretningsfører møtte: Bente-Marie Nørgård

Sak 2 Borettslagets økonomi - orienteringssak

Styreleder presenterte borettslagets økonomi med tall fra uke 36
Styret la frem månedlige og årlige leieinntekter på andelsleiligheten som leies ut, og næringslokalet.

Vedtak: Styrets orientering ble tatt til etterretning.

Sak 3 Brannvern

I Juni og august, utenfor fellesferien, har det blitt utført brannsjekk hos andelseiere som har vært tilstede og tilgjengelig.

Beboere har også fått mulighet til å bestille brannslukningsapparat og røykvarsler via styret. Dette tilbudet var det ingen beboere som benyttet seg av.

Styret legger frem en oversikt over resultatene av kontrollen gjort av Norsk Brannvern.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Styreleder har derfor innhentet informasjon og tilbud fra Norsk brannvern om pålagt utstyr i henhold til Oslo kommunes forskrifter. Styret understreker viktighet og lovpålagthet om å installere disse, og det er sentralt at styret som blir valgt under den ekstraordinære generalforsamling, gjennomfører nevnte lovpålagte brannsikringstiltak så raskt som mulig. Disse sikringstiltakene krever en del økonomiske midler, og det er nødvendig at

Dette gjelder blant annet:

Brannvarslingsanlegg:

Siden bygget har to separate rømningsveier, er det ikke krav til at leilighetene har brannvarsling tilkoblet felles sentral, kun fellesarealene. De understreker at man har høyere sikkerhet med fulldekkende brannvarsling, men at prisen er vesentlig høyere.

Rømningsskiltene i bygget må fikses.

Vedtak: Styret må innhente flere tilbud og sørge for at bygget oppfylle lokale brannforskrifter samtidig som kostnadene må holdes på forsvarlig nivå.

Sak 4 Strømbrudd

I forbindelse med at det har vært en rekke strømbrudd i bygget henter styret inn vurdering fra flere elektrikere som gjør en vurdering av hva som forårsaker strømbruddene. Det hentes også inn rapport fra strømselskaper for å undersøke om det er andre årsaker som forklare bruddene. Innhentet informasjon legges frem på generalforsamlingen.

Vi har også blitt anbefalt å sikre det elektriske anlegget i bygget ytterligere ved å bytte/sette inn låser i dørene på sikringsskapene som ikke har, eller har skader på låsesystemet sitt. Forslag om bytte av dører kommer på bakgrunn av anbefaling av elektriker, og er i henhold til gjeldende HMS-hensyn, i at alle beboeres sikkerhetsmessige helseforhold best mulig blir bevart.

Forslag til vedtak:
Vedtakene stemmes over i oppsatt rekkefølge.

1. Styret utbedrer årsaken til strømbruddene i samsvar med vurdering fra fagkyndige. Ødelagte låser/dører uten låser på sikringsskap skal byttes i hele bygget skal byttes.

Vedtak:

Styrets forslag ble enstemmige vedtatt.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Sak 5 Vedtektsendring

For å sikre best mulig vedlikehold av bygget og borettslaget, foreslår styret følgende vedtektsendring:
1. 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 styrer, og at det kan ettergås dersom feil i oppstår etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.
For å sikre at borettslagets økonomi best mulig blir bevart foreslår styret følgende vedtektsendring:
2.Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.
3. 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 årsregnskapet.

Forslag til vedtak:

1. Foreslåtte vedtektsendringer vedtas.

2. Vedtektsendring 1 vedtas.

3. Vedtektsendring 2 vedtas.

4. Vedtektsendring 3 vedtas.

Vedtak : Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Innmeldte saker fra andelseiere

Oppgradere vaskerom – Charlotte Brodin
Det virker å være mye fukt i gulvet på vaskerommet, grunnet vannet fra vaskemaskinen som går utover gulvet under bruk. Dette har forårsaket det som kan virke som mugg/sopp. Legger ved bilder.

Det kan se ut til at gulvet som ikke lenger har belegg over seg er mer angrepet enn resten.

Beboer har ikke sett problemet i like stor grad tidligere, men anser det som så mye at vi burde gjøre noe for å bedre miljøet nede på vaskerommet. Om ikke det ikke blir gjort en hel oppgradering, bør muligheter for å forbedre løsningen med vannet som kommer fra vaskemaskinen undersøkes.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Om vi får til å begrense vannet på gulvet og forhindre mer fukt, vil det være stor sannsynlighet for at fukten ikke sprer seg utover virker i kjelleren.

En oppgradering av vaskerommet vil også være bra for stabiliteten av vaskemaskinen som nærmest hopper under sentrifugering grunnet ustabilt underlag. Det kan se ut til at vannet er med på å smuldre opp gulvet under.

Fra styret: vaktmester har også bemerket problematikken knyttet vannavløpet fra vaskemaskinene, og informert om at det er nødvendig med utbedring av røsystemet i kjeller.

Forslag 1 omhandler fullstendig oppussing og oppgradering av hele vaskerommet.
Forslag 2 omhandler å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vaskerommet.

Forslag til vedtak:

1. Oppgraderingen av vaskerom fremskyndes. Styret skal få inn en kyndig til å gjøre en vurdering av behov, deretter innhente tilbud fra aktuelle bedrifter, og så igangsette arbeidet med oppgradering av hele vaskerommet.

2. Oppgraderingen av vaskerom fremskyndes. Styret skal få inn en kyndig til å gjøre en vurdering av behov, og deretter innhente tilbud fra aktuelle bedrifter, og deretter igangsette arbeidet med oppgradering av vaskerommet som anses som nødvendig vedlikehold, da særlig gulv og rør.

Vedtak: Generalforsamlingen fattet følgende enstemmige vedtak:
Oppgraderingen av vaskerom fremskyndes. Styret skal få inn en kyndig til å gjøre en vurdering av behov, særlig mht hvorvidt sluk og rør må skiftes, sjekke fukt og hvilken utbedring av gulvet som kreves. Det som anses som nødvendig vedlikehold skal utføres. Styret skal deretter innhente tilbud fra flere bedrifter og får fullmakt til å engasjer den bedriften som anses å gi det beste tilbudet.

Styret skal fremsette reklamasjon på vaskemaskinene.

Sak 7 Innmeldt sak fra andelseier
Dører - Nele Lobaas

Det må etableres låserutiner som sikrer at ingen andre enn beboere kan komme seg ned til bodene. Slik det er i dag står dør i 1.etg. ned til kjelleren (ved postkasseinngangen) ofte i åpen stilling, og da gjerne med åpen dør ut til bakgården. Det var senest 13.08 sent på kvelden. Vennligst bytte ut lås med samme type lås som er i bruk for andre siden for kjellerdør. Dette gir uvedkommende fri adgang til bodene og trappegangen ved postkassene. Dette må det komme på plass en ordning som ivaretar. Nabobydeler på Ensjø har nettopp opplevd tyveri fra boder.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Om vi ikke har på plass låste dører, vil vi få avkortning på krav til forsikring om vi skulle oppleve tyveri fra bodene.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal hente inn tilbud for bytte av lås på dørene mot kjeller og bakgård. Løsningene skal være "smekklåser" som dør til kjeller ved inngangen i nord.
2. Styret skal hente inn tilbud for bytte av lås på dørene mot kjeller og bakgård, og vurderer deretter om dette er en økonomisk prioritet.

Vedtak: Alternativ 2 ble enstemmig vedtatt.

8. Fellesarealer i 3. etasje

Styret orienterte generalforsamlingen om saken som pågår om fellesarealene i 3. etasje. For å sikre borettslagets interesser foreslås følgende

Forslag til vedtak:

- Kommende styre skal videreføre pågående sak om fellesarealene i 3. etasje.

  Styret skal legge borettslagets interesser til grunn for beslutninger som blir gjort om saken. Dersom styret ønsker å avslutte saken før den er ferdig behandlet, skal borettslaget kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for andelseierne. På dette møtet skal konsekvenser av begge hendelsesforløp legges frem. I etterkant av presentasjonen av hendelsesforløpet skal andelseierne ta beslutningen om saken avsluttes eller videreføres.

  På generalforsamlingen i 2024, skal styret legge frem oppdatering om saken. Fremtidige generalforsamlinger skal også oppdateres om saken, til den er ferdig behandlet.

  Dersom styremedlemmer er deltakende eller motpart i konflikten, skal de ikke delta i møter hvor saken blir behandlet. De skal heller ikke ha stemme- eller talerett i hvordan saken skal utarte seg på borettslagets vegne.

- Styrets vedtak om å gå til sak vedtas av generalforsamlingen
- Styret gis fullmakt til å inngå forlik under saken.

Etter en grundig debatt om saken ble det fremmet og stemt over følgende **alternative forslag**:

Kommende styre skal videreføre pågående sak om fellesarealene i 3. etasje.
Styret skal legge borettslagets interesser til grunn for beslutninger som blir gjort om saken.

Styret skal først forsøke å forhandle frem et forlik med aktuell andelseier. Dersom det blir aktuelt å selge arealet til andelseieren skal det legges til grunn en markedsmessig verdivurdering av arealet og den verdiøkning andelen får når den lovlig kan gjøres om til en 2-roms leilighet. Styret gis fullmakt til å inngå forlik i saken.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Dersom det ikke oppnås forlik med andelseieren skal styret legge frem saken frem for en ny generalforsamling som skal stemme over om borettslaget skal anlegge sak mot andelseieren. Generalforsamlingen skal forelegges en juridisk vurdering, herunder prosessrisiko.

På generalforsamlingen i 2024, skal styret legge frem oppdatering om saken. Fremtidige generalforsamlinger skal også oppdateres om saken, til den er ferdig behandlet.

Dersom styremedlemmer er deltakende eller motpart i konflikten, skal de ikke delta i møter hvor saken blir behandlet. De skal heller ikke ha stemme- eller talerett i hvordan saken skal utarte på borettslagets vegne.

Vedtak: **Det alternative forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer. Det var 2 blanke stemmer.**

9 Finansiering av vedlikehold av bygget og økonomisk buffer

Under generalforsamlingene i 2022 og 2023 ble det presentert en vedlikeholdsplan for bygget. Denne er lagt ved som vedlegg.

Bygget er fra 1930-tallet, og det er nødvendig at bygget rehabiliteres, vedlikeholdes og repareres ved behov. I vedlegget med tiltaksplanen utarbeidet av Anode fra 2021, blir nødvendig vedlikeholdsarbeid presisert, og det er viktig at et slikt arbeid kan igangsettes for å unngå unødige utgifter for andelseiere og konsekvenser knyttet til avkorting eller avslag av forsikringsselskapet. Dersom borettslaget ikke har midler til å dekke et nødvendig vedlikeholdsarbeid, kan dette medføre at andelseiere vil bli tilsendt regninger for arbeid gjort i borettslaget.

Det understrekes også hvordan forsikringsavtalene våre påvirkes dersom nødvendig vedlikehold ikke blir gjort.

Per nå anser ikke styret at økonomien i borettslaget strekker til for både vedlikehold, og uforutsette utgifter. Det er derfor nødvendig finansiering som kan bidra til både vedlikehold, og å dekke uforutsette utgifter.

Fellesutgiftene ble satt opp fra juli med 300 kr, samt 10 % økning av grunnfellesutgiftene per beboer. Årlig vil dette tilsvare 255 000 i økte midler for vedlikehold. Styret foreslår å sette opp fellesutgiftene med 200 kr ytterligere, dette tilsvarer totalt 426 000 kr årlig.

Følgende forslag til vedtak for finansiering som presenteres under stemmes over hver for seg. Det er nødvendig med en høyere grad av finansiering da vedlikeholdsarbeidet som skal gjennomføres er av høyere prisklasse. Styret anser det som behovsmessig at flere må vedtas sammen.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Styret anser det som mest økonomisk gunstig å selge byggets andelsleilighet som i dag leies ut. Denne vurderingen er gjort med bakgrunn i sak 1, og "Borettslagets økonomi - orienteringssak" som presenterte inntekten den gir. Fordi det er en såpass lav årlig inntekt, vil det være hensiktsmessig for borettslaget å bruke salgsinntekter på nødvendig vedlikehold av særlig ventilasjonsrens, vedlikehold av tak, nøkkelsystem, og fasade.

Forslag til vedtak:

–Generalforsamlingen vedtar salg av borettslagets andelsleilighet. Salgssummen skal etterstrebes å være det høyeste markedet kan oppnå. Borettslaget ansetter en megler som gjør verdivurdering, og andre relevante salgsoppgaver.

– Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån for vedlikehold

– Generalforsamlingen vedtar at utgifter for vedlikehold blir sendt ut til beboere med engangssum per vedlikeholdsoppdrag.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt mot 8 stemmer.

Sak 10. Budsjett

Revidert budsjett blir presentert i etterkant av vedtak gjort under den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret setter av nødvendig tid ca. 15 minutter pausetid) for å revidere budsjettet, og legger det så frem for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styret sender ut revidert forslag til budsjett og gir andelseierne en ukes frist til å bemerke det reviderte budsjettet. Det endelige budsjettet sendes deretter til informasjon

Vedtak: Styret forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 10 Valg

Valgkomiteen la frem sin innstilling for valg av styremedlemmer.

Som styreleder var foreslått Sami Altaf Nagari.
Som styremedlemmer var følgende foreslått:
Sayed Abbas
Elisabeth G. Brodalen (valgt for 2 år i ord. generalforsamling)
Som varamedlemmer var følgende foreslått:
Ove Stenholen (valgt for 1 år i ordinær generalforsamling)

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

Almir A. Spaho foreslo som styreleder Anne Eva Beck

Vedtak: Anne Eva Beck ble valgt med 13 stemmer, mens Sami Altaf Nagari fikk 9 stemmer.

Almir A Spaho forelso at hele styret skulle velges på nytt.

Vedtak: Forslaget om å velge hele styret på nytt fikk 22 stemmer, og ble dermed vedtatt.
Det ble deretter foreslått å utvide styret med 1 styremedlem.

Vedtak: Forslaget om å utvide styret med 1 styremedlem ble enstemmig vedtatt.

Som nye styremedlemmer ble følgende foreslått:
Sammy Suais Huas
Sami Altaf Nagari
Almir A. Spaho

Vedtak: Som styremedlemmer ble Sammy Suais Huas, Sami Altaf Nagari og Almir A. Spaho ble valgt.

Som varamedlemmer ble Kristine Herfjord Ferangen og Ove Stenholen foreslått.

Vedtak: Kristine Herfjord Ferangen og Ove Stenholen ble valgt.

Som valgkomite ble Roger Vinje og Charlotte Brodin foreslått.

Vedtak: Roger Vinje og Charlotte Brodin ble valgt.

Møtet ble avsluttet kl 21.30.

Underskrifter:

_____
Anne Eva Beck

_____ _____
Charlotte Brodin Jannike Eikå

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.11.2023

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Til andelseierne i
Nedre Vålerenga borettslag

Oslo, 30.05.22

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG - 2022

Styret i Nedre Vålerenga borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling i henhold til vedtekter og borettslagsloven.

Dato:	Torsdag 9. juni 2022
Tid:	Kl. 18.00
Sted:	Kampen Menighetshus, Normannsgata 55

SAKSLISTE:

Sak 1 **Konstituering:**
- Valg av møteleder
- Godkjenning av Innkalling og Sakliste
- Valg av referent
- Valg av 2 til undertegning av protokollen
- Opptak av navnefortegnelse / registering

Sak 2: **Styrets årsberetning for 2021, vedlegg 1**

Sak 3: **Regnskap for 2021 / Revisjonsberetning 2021, vedlegg 2**
Fastsettelse av styrehonorar 2021

Sak 4: **Tiltaks- og vedlikeholdsplan for Strømsveien 20, vedlegg 3**

Sak 5: **Nye vedtekter, vedlegg 4**

Sak 6: **Innmeldte saker fra andelseiere, vedlegg 5**

a. Sak innmeldt av Anders Leikarnes (71/419) vedlegg 5.1
   Utrede mulighet for bytte av forretningsfører.
b. Sak innmeldt av Roger Vinje (7/107): vedlegg 5.2
   Forslag om å endre forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
c. Sak innmeldt av Sammy Suais Huas (11/110), vedlegg 5.3
   Om ventilasjonsanlegget.

Besøksadresse: Kjølberggata 27, 0653 Oslo
Postadresse: PB 6648 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr.: 986 885 188
Telefon: 22 99 33 80
E-post: post@enforvaltning.no
www.eiendomsnøkkelen.no

eiendomsnøkkelen
Forvaltning

Sak 7: **Budsjett 2022, vedlegg 6**

- Herunder forslag til styregodtgjørelse og fastsettelse av felleskostnader

Sak 8: **Valg**

Styret oppfordrer alle eierne til å delta i generalforsamlingen. Hvis du er forhindret, er det fint om du gir en du stoler på fullmakt til å representere deg. Fullmakten må sendes til styret eller forretningsfører før møtet begynner.

Med vennlig hilsen
for styret i Nedre Vålerenga borettslag

Bente-Marie Nørgård
Forretningsfører

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Mailadr.: nvbrl@styremail.com

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

for

Borettslaget Nedre Vålerenga

1. Eiendom og virksomhet

Nedre Vålerenga borettslag består av 71 andeler med til sammen 71 leiligheter. Borettslagets virksomhet består i å skaffe andelseierne bolig samt å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget. Borettslaget driver sin virksomhet i Oslo Kommune.

Borettslagets eiendom har gnr 232, bnr 280, Strømsveien 20, 0657 Oslo. Borettslaget har org. nr. 988323632.

Borettslagets forretningskontor er hos forretningsfører Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS, org.nr. 986885188.

Borettslagets revisor er RSM Norge AS, org nr 982316588.

2. Organisering

Borettslagets styre består av:

Styreleder	Kari-Ann Skårbø Sande
Styremedlemmer	Almir Alispahic Spaho
	Karin Elizabeth Torp
Varamedlemmer	Sammy Suais Huas
	Ole Marius Walbækken

I mars 2022 ba Sammy Suais Huas seg fritatt fra sitt verv av helsemessige årsaker.

Arbeidsmiljø – ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har ikke drevet med forskning og utviklingsarbeid i 2021.

Redegjørelse for likestilling i borettslaget
Det råder full likestilling mellom kjønnene og det er derfor ikke funnet nødvendig å sette i verk tiltak på likestillingsområdet i 2021 og det er heller ikke planlagt noen fremtidige tiltak. I borettslagets styre er det to menn og to kvinner.

3. Drift

I tillegg til avtalen med Eiendomsnøkkelen Forvaltning As om forretningsførsel, har borettslaget inngått følgende avtaler med følgende leverandører:

Forsikring: Gjensidige, forsikringsnummer 83506791
Vaktmestertjenester: Sefbo as, org nr 922703779
Renhold: RenholdSenter as, org nr 991 999 337
Strøm: Fjordkraft, org.nr 976944682
Drift av hjemmeside, Promotion System AS, org.nr 938508631

Borettslagets felleslån er finansiert
Lån 1 Sparebanken Bien AS, lånesaldo pr 31.12 NOK 11.462.597, rente 2,3%.
Lån 2 Eiendomskreditt, lånesaldo pr 31.12 NOK 19.001.654, rente 2,35 %
Begge lån er IN-lån.
Det er 24 andelseiere som har innfridd sin andel av felleslånet i Bien Sparebank.
Det er 23 andelseiere som har innfridd sin andel av felleslånet i Eiendomskreditt

4. Styrets arbeid i perioden desember 2021 – mai 2022

Styret ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2021 og har dermed hatt en unormalt kort periode til å utføre en lang liste med til dels vanskelige oppgaver.

Vi har hatt 14 styremøter, enten fysiske møter eller på telefon eller Teams.

Vi har vært tre personer som har møtt regelmessig. Varamedlemmene har blitt innkalt ved behov.

Mange av styremøtene har vært avholdt i Eiendomsnøkkelens lokaler, men siden medio mars har vi hatt møter i eget styrerom i 2. etasje i Strømsveien 20.

Både generalforsamlingen i juni og den ekstraordinære generalforsamlingen i november 2021 fattet vedtak som skulle iverksettes i perioden. Dette gjelder:

Tiltaks- og vedlikeholdsplan

Styret legger fram en tiltaks- og vedlikeholdsplan for bygningsmassen Strømsveien 20 (jf sak 4 /22).

Etter en anbudsrunde inngikk vi avtale med firmaet ANODE (ved byggingeniør Anders Ødegaard).

Anbudsrunden viste imidlertid at de avsatte midlene til dette formålet (kr 50 000 + mva) var i snaueste laget for å få en så detaljert og fullstendig plan som ønskelig, og styret har derfor fremmet forslag om at det i neste periode settes av ytterligere kr 200 000 (+ mva) for at planen kan kompletteres av fagspesialist på ventilasjon, el. og rør.

Fibernett

Den ekstraordinære generalforsamlingen november 2021 opprettholdt vedtaket om at det skal etableres fibernett i Strømsveien 20. Vedtaket ble fattet med én stemmes overvekt. Styret fikk

i oppdrag å undersøke om vedtaket var gyldig med simpelt flertall, eller om det krevde 2/3 flertall.

Det avgjørende spørsmålet er om de bygningsmessige inngrepene som kreves for å installere fibernett er så omfattende at de faller inn under Borettslagslovens paragraf 8-9 som krever samtykke fra 2/3 av generalforsamlingen.

I januar 2022 fikk styret utarbeidet en juridisk vurdering som konkluderte entydig med at vedtaket som var fattet var gyldig.

Da styret tok kontakt med NextGenTel for å iverksette vedtaket og begynne utskiftingen av datatilknytning, viste det seg at den eksisterende avtalen med Telia skulle ha vært sagt opp pr 1.12.2021. Styreleder greide imidlertid å forhandle med NextGenTel slik at deres opprinnelige tilbud er gjort gjeldende fram til avtalen med Telia løper ut. Telia satte opp prisen fra 1.juni med 40kr pr enhet.

Telia ble sagt opp pr 17.2.2022 og avtalen blir avsluttet 31.03.2023. I mellomtiden har Telia satt opp abonnementsprisen med kr 40.- pr måned pr enhet.

NextGenTel har gitt oss en prosjektleder og styret vil ha jevnlig kontakt etter sommeren for å planlegge utbygging av infrastrukturen slik at de kan ha full levering til alle leiligheter fra 01.04.23.

Telia bekreftet oppsigelsen av den kollektive avtalen 17.02.22. Avtalen varer til 31.03.2023 og vil bli avsluttet f.o.m. 01.04.2023.

Dugnad

Tidenes første dugnad i Strømsveien 20 gikk av stabelen tirsdag 10. mai. Det var bakgården som skulle rustes opp. I tillegg ble vaskekjelleren skrubbet og rengjort grundig.

Styret hadde kjøpt inn hageredskaper, jord og planter – samt nye hagemøbler og grill.

Frammøtet var godt til tross for regn og vind. Etter ønske fra dugnadsgjengen ble det sendt ut melding om at sykler som ikke blir merket innen utgangen av mai, ville bli kjørt bort.

Vi håper at tradisjonen med dugnad blir opprettholdt i årene fremover.

Andre viktige saker i perioden har vært:

Fellesarealer

Det har lenge vært misnøye med at flere rom i kjelleren og fellesrommene i 2., 3. og 4. etasje ikke har vært tilgjengelige for beboerne i Strømsveien 20.

Styret har forsøkt å skaffe seg en oversikt over nøkler og bruk av disse rommene.

Største utfordring er knyttet til fellesrommet i 3. etasje som har blitt innlemmet i naboleiligheten av andelseieren. Det foreligger ingen gyldig privatrettslig vedtak eller avtale til grunn for denne innlemmelsen og styret iverksetter nå rettslige tiltak for å gjenopprette arealet som et fellesrom til gavn for andelseierne.

Renhold

Styret hadde mottatt flere klager på dårlig renhold og besluttet å si opp avtalen NVBL hadde med Stenholen AS. Etter en bred anbudsrunde med mange interessenter har styret nå inngått kontrakt med firmaet RenholdSenter as som siden 1. mai i år vasker trappeoppganger og korridorer m.m. *ukentlig*. En rekke andre vaskeoppgaver utføres en gang i måneden. Avtalen som er inngått med RenholdSenter inkluderer jevnlig kontroll av oppdraget.

Vi håper at beboerne allerede har merket en forbedring.

Vaktmestertjeneste

Styret har også sagt opp vaktmesteravtalen med Stenholen AS og inngått ny avtale med firmaet Sefbo as. Det er en stor og ansvarsfull oppgave å inngå en slik kontrakt og styreleder hadde befaring med hele 13 interessenter før vi tok en endelig beslutning.

Sefbo as har en døgnåpen vakttelefon som beboerne kan ringe dersom det oppstår akutte situasjoner som ikke kan vente (for eksempel vannlekkasje). Vakttelefonnummeret er lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Ikke minst på budsjettet for 2022 vil allerede beboerne merke en stor forandring.

Brannsikkerhet

Bygårdservice AS var på befaring i Strømsveien 20 i januar i år for å kartlegge brannsikkerheten i bygget og utarbeide en rapport med nødvendige tiltak.

Styret har et tosidig ansvar.

Brannsikkerheten i *fellesarealene* er styrket ved at det er utplassert seks nye pulverapparater i trappeoppgangene og i kjelleretasjen.

Når det gjelder *den enkelte andelen* er det styrets ansvar å informere om hvilket utstyr som skal befinne seg i hver enkelt leilighet. Vi har sendt ut skriftlig informasjon og bedt alle andelseiere om å gi tilbakemelding om de har brannslange/pulverapparat/røykvarsler. I styreportalen ligger en oversikt over innkomne svar.

9. juni – rett før generalforsamlingen - har styret et møte med Norsk brannvern for internkontroll og informasjon om styrets ansvar når det gjelder brannsikkerhet. Dette er en rutinemessig internkontroll som Norsk brannvern har annet hvert år.

Ventilasjonssystemet og elektriske kjøkkenvifter

Styret har mottatt henvendelser om ubehag og skader som har oppstått på grunn av lukt, fett og støv som kommer inn gjennom ventilasjonskanalene.
Problemene oppstår etter hvert som leilighetene blir pusset opp og andelseiere bytter ut de opprinnelige kjøkkenhettene med elektriske kjøkkenvifter/ventilatorer.
Dette ødelegger ventilasjonssystemet
For å unngå transport av lukt og skitt i ventilasjonskanalene har styret i skriv til alle beboerne bedt om at de som har montert elektrisk kjøkkenvifte, lar være å bruke denne. Det vil også gi bedreavtrekk. På lengre sikt må det innføres strengere regler for dette.

Vi viser ellers til saken om Tiltaks- og vedlikeholdsplan for Strømsveien 20 vedrørende ventilasjonsanlegget samt til forslag om bestemmelse vedrørende forbud mot elektrisk kjøkkenvifte i de nye vedtektene.

Kommunikasjon
Kontakt med beboerne og god informasjon fra styret til alle andelseiere/beboere har vært viktig for styret i hele perioden.

Det er satt opp nye oppslagstavler, hjemmesiden er oppdatert, en beboerportal er opprettet og vi har sendt brev til alle andelseiere med viktig informasjon. Redigerte referater fra styremøtene er tilgjengelige på beboerportalen. Det har vært viktig for styret å informere ut om alle saker som ikke er taushetsbelagt.

Vaskepoletter

Det er nå en fast ukentlig kveld der salg av vaskepoletter skjer.

Vaskepolettene betales over vipps og pengene går rett til borettslagets konto.

Veggmaleri

Rett før jul fikk vi beskjed av kunstneren som hadde fått grønt lys for å utsmykke sørveggen vår (mot Jordal skole) at han ikke hadde fått innvilget den økonomiske støtten fra Oslo kommune som var nødvendig for å utføre oppdraget. Styret beklager dette, men overlater til det nye styret å vurdere om man ønsker å gå videre med tanken om utsmykning, reklameboards eller annet på denne store veggen.

Administrative oppgaver

Til slutt vil vi også nevne at vi har jobbet mye med den administrative siden av oppdraget vårt. Vi har brukt Eiendomsnøkkelens styreportal for å innkalle til møter, opprette saklister og lage protokoller.

Det betyr at det for ettertiden vil være lett å finne slik dokumentasjon.

Vi har innført elektronisk signering.

Vi har også scannet og arkivert en rekke historiske dokumenter som vi mener at kan være til nytte og av interesse for fremtidige styrer.

I tillegg til de protokollførte møtene har styret brukt et utall timer på å besvare brev, oppdatere arkiv, hjemmesiden og portalen, på befaringer, på anbudsrunder, på kjøp av nødvendig utstyr, på praktiske oppgaver, på kontakt med meglere, med beboere og mye, mye mer.

Vi mener at vi leverer fra oss et ryddigere bo enn vi kom til, og håper at den innsatsen vi har nedlagt vil gjøre det enklere og morsommere å påta seg verv som styreleder og styremedlem i Nedre Vålerenga borettslag.

5. Bemerkninger til årsregnskapet

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetning en rettvisende oversikt over borettslagets utvikling og resultat i 2021 og borettslagets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

I årsregnskapet er forutsetning for fortsatt drift lagt til grunn.

Oslo, 25. mai 2021

Kari-Ann Skårbø Sande styreleder	Karin Elizabeth Torp styremedlem	Almir Alispahic Spaho styremedlem

Årsregnskap

2021

Nedre Vålerenga Borettslaget

Organisasjonsnummer: 988 323 632

Utarbeidet av Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

Resultatregnskap for 01.01.- 31.12.

DRIFTSINNTEKTER :	NOTE	2021	2020	Budsjett 2021
HUSLEIE FASTE KOSTNADER		1 043 700	1 012 200	1 043 700
RENTE		659 322	916 209	
AVDRAG		776 794	679 072	
LEIE NÆRINGSLOKALER		72 600	72 600	72 600
LEIE BORETTSLAG LEIEGHETER		32 000	87 600	58 400
ANDRE INNTEKTER		18 631	190 464	10 000
SUM INNTEKTER	2	**2 603 047**	**2 958 146**	**1 184 700**
LØNN OG SOSIALE KOSTNADER				
STYRE HONORAR		90 000	90 000	90 000
LØNN		9 000		
ARBEIDSGIVERAVGIFT		13 959	12 690	12 690
SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER	3	**112 959**	**102 690**	**102 690**
DRIFTSKOSTNADER :				
REVISJONSHONORAR	3	20 688	20 625	23 000
FORRETNINGSFØRSEL	3	76 376	75 825	76 400
ANDRE HONORARER			31 930	20 000
VAKTMESTERTJENESTER		186 960	184 259	187 000
RENHOLD		53 670	52 909	54 000
FORSIKRINGER		76 170	73 545	76 000
EGENANDEL FORSIKRING				10 000
KABEL-TV		171 951	169 071	172 000
PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING		5 944	12 967	15 000
BANK GEBYR		9 294	9 087	10 000
KOMMUNALE AVGIFTER		204 836	202 327	205 000
STRØM		71 516	35 583	40 000
KONSULENT, VEDLIKEHOLSPLAN				62 500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	4	77 389	112 239	120 000
GAVLREHABILITERING			614 913	
TAP PÅ KRAV		1 393		
INNKOMMET PÅ TIDLIGERE TAP			-41 773	
KOSTNAD VED UTLEIE		6 536	10 386	11 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	5	16 435	14 298	20 000
SUM DRIFTSKOSTNAD		**979 158**	**1 578 191**	**1 101 900**
DRIFTSRESULTAT :		**1 510 930**	**1 277 264**	**-19 890**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	**6**	10 329	12 416	
FINANSKOSTNADER	**13**	674 022	936 210	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-663 693**	**-923 794**	**0**
RESULTAT		**847 237**	**353 470**	**-19 890**
Overføres til annen egenkapital		**847 237**	**353 470**	**-19 890**
Sum overføring	**12**	**847 237**	**353 470**	**-19 890**

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

Balanse pr. 31.12

	NOTE	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	7,13	61 595 000	61 595 000
SUM ANLEGGMIDLER		**61 595 000**	**61 595 000**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		306 098	222 214
ANDRE FORDRINGER	8	46 548	64 737
FORSKUDDSBET. KOSTNADER	9	160 870	155 613
BANK		188 713	258 565
SUM OMLØPSMIDLER		**702 229**	**701 129**
SUM EIENDELER		**62 297 229**	**62 296 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
ANDEL KAPITAL	10	7 100	7 100
IN FELLESGJELD	11	4 943 915	4 693 901
ANNEN EGENKAPITAL	12	24 793 059	23 945 822
SUM EGENKAPITAL		**29 744 075**	**28 646 823**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN	13,16	30 464 248	31 508 377
BEBOERINNSKUDD		1 775 000	1 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 239 248**	**33 283 377**
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSBETALT LEIE		119 068	169 486
LEVERANDØRGJELD		40 688	5 269
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	14	154 150	191 173
SUM KORTSITIG GJELD		**313 907**	**365 929**
SUM GJELD		**32 553 155**	**33 649 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 297 229**	**62 296 129**

Oslo, 19/05/2022

I styret for Borettslaget Nedre Vålerenga

Kari-Ann Sande
Styreleder

Almir Alispahic Spaho
styremedlem

Karin Elizabeth Torp
styremedlem

BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

Organisasjonsnummer 988 323 632

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp etter forskrift av 30.06.2005 Forskrift om årsregnskap for borettslag.

Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er samme kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskostnad, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp i etablerings-tidspunktet

Fordringer

Fordringer som i hovedsak utgjør fordring på beboerne for husleie og felleskostnader, er ført opp til pålydende verdi, med fradrag for forventet tap.

Note 2- Driftsinntekter

Fellesutgifter er kr 1205 fra 1/1-30/9/2021 og kr 1355 fra 1/10/2021 pr eierandelfordelt . Det fakturere ikke leilighet som brl eier	1 043 700
Rente og avdrag fakturert etter lån kostnader	1 436 116
Leie næringslokale- kr 6050 pr mnd	72 600
Leie borettslag leieglighet -leie ut fra 1/09/2021 med kr 8000	32 000
Innbetaling for nøkkler	1 250
Innbetaling for vasking- Vipp	1 925
Pollett salg	11 076
Ref. tvangsalg kostnad	2 167
Annen driftsinntekt: forsinkelsesrente for ubetalt husleie	2 214
Sum:	**2 603 047**

Note 3 - Godtgjørelser

Forretningsførsel - eiendomsnøkkelen Forvaltning AS	76 376
Revisjonshonorar	20 688
Sum	**97 064**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte ved årsskiftet og ikke faller innunder loven om OTP.

Personalkostnader

Avsat styrehonorar til styreleder	90 000
Lønn- salg av polletter 1/7/2020-22/6/2021	9 000
Arbeidsgiveravgift	13 959
Sum	**112 959**

Inntrukket skatt står på bundet bankkonto med kr	0

Note 4 - Drift og vedlikehold

Topp tagging 2020-2021	6 250
Leie parkering	15 125
Diverse arbeider og innkjøp materialer til brl- Stenholen AS	56 014
Sum	**77 389**

Note 5 - Andre driftkostnader

Leie lokale	2 000
Kjøpt blomster	340
Kostnader -lindorff	1 875
Drift av hjemmeside	5 250
Domeneshop	100
E-signatur gebyr	375
Beboer portal	6 510
Øreavrundning	-15
Sum:	**16 435**

Note 6 - Finansinntekter

Renteinntekter fra banken	1 652
Utbytte forsirking	8 677
Sum:	**10 329**

Note 7 - Bygning -

Ankaffelseskostnad 1.1.	61 595 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskostnad 31.12.	61 595 000
Akkumulerte av og nedskrivninger 1.1.	0
Årets avskrivninger	
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12.	0
Bokført verdi eiendom og tomt	61 595 000

Eiendommen ble overtatt i 2006. Vedlikeholdet som er utført i 2021 anses å dekke verdi-forringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 -Andre fordringer

Avsatt leie leilighet inntekt	6 844
Avsatt leie næringslokaler	39 704
Sum:	**46 548**

Note 9 - Forskuddsbetalt kostnader

Forsikring pr. Jan.-nov.2021	71 861
Kabel TV 1/1-30/6/2022	89 008
Sum:	**160 870**

Note 10 - Andelskapital

Selskapets andelskapital består av 71 andeler a kr 100,-.	7 100

Note 11 - Individuell nedbetaling fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld.Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til envher tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 24 av 71 andeler har nedbetalt sin andel av lån nr. 1720.26.92052 Bien Sparebank AS

Det var 23 av 71 andeler har nedbetalt sin andel avlLån nr. 303300 Eiendomskreditt

Det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2021 med kr 250 014.

Det er 1 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2021

Note 12 - Annen egenkapital

Annen ek/-udekket tap 1.1.	23 945 822
Årets resultat	847 237
Annen egenkapital 31.12.	**24 793 059**

Note 13 - Lån

Lån nr. 1720.26.92052 Bien Sparebank AS

Saldo pr. 01.01	**12 107 139**
Individuell nedbetaling fellesgjeld	-250 014
Avdrag på langsiktig gjeld	-394 530
Saldo pr. 31.12.	**11 462 594**

Løpetid for lånet	23 år
Innfrielsesdato	30.09.2044
Rente 2021 - rentesats 2,3 %	
Sum rente	**259 338**

Av selskapets gjeld på kr. 11 462 594 forfaller kr. 9 606 800 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Avdrag og renter lån i Bien Sparebank AS

Lånets nedbetalingsprofil er et annuitet med 30 år og 1 måned varighet med sist dato hver måned avdrag,- Første avdrag fant sted 31.10.2014. Rente og avdrag for hver andelshaver vil kunne variere avhengig av renteutvikling i påfølgende år.

Lån nr. 303300 Eiendomskreditt

Saldo pr. 01.01.	**19 401 238**
Individuell nedbetaling fellesgjeld	-
Avdrag på langsiktig gjeld	-399 584
Saldo pr. 31.12.	**19 001 654**

Løpetid for lånet	33 år
Innfrielsesdato 15.09.2054	
Rente 2021- rentesats 2,35 %	
Sum rente	**414 684**

Av selskapets gjeld på kr. 19 001 654 forfaller kr. 17 031 071 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Avdrag og renter lån i Eiendomskreditt
Lånets nedbetalingsprofil er et annuitet med 40 år varighet med kvartalsvise avdrag ,- Første avdrag fant sted 15.12.2014.Rente og avdrag for hver andelshaver vil kunne variere avhengig av renteutvikling i påfølgende år.

Borettslagets eiendom er stillet som sikkerhet for lånet på	30 464 248
Bokført verdi 31.12.	61 595 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Avsatt styrehonorar og aga 2021	102 690
Avsatt strøm 2021	8 887
Avregning rente/avdrag 2021	9 212
Gjeld til beboer som flyttet ut	14 035
Påløpt rente	19 327
Sum:	**154 150**

Note 15 - Disponible midler

Disponible midler fra forrige regnskapsår	335 200
Resultat	847 237
Individuell nedbetaling fellesgjeld	250 014
Betalt avdrag på lån	-1 044 129
Disponible midler 31.12.	**388 323**

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	702 229
Kortsiktig gjeld	-313 907
Disponible midler pr. 31.12	**388 323**

Note 16 - Spesifikasjon fordeling fellesgjeld pr. andel

Andel	Leilnr	Kvm bta	Fellesgjeld i Bien pr. 31/12/2021	Fellesgjeld i Eiendomskreditt pr.31/12/2021	Total fellesgjeld pr 31/12/2021
1	101	17			-
2	102	15	244 579	396 786	641 365
3	103	15			-
4	104	15	244 579	396 786	641 365
5	105	15	244 576	396 786	641 362
6	106	15	-	-	-
7	107	15	244 575	396 786	641 361
8	108	15			-
9	109	15	233 709	379 151	612 860
10	110	15	-	-	-
11	111	15	233 709	379 151	612 860
12	112	15	233 709	379 151	612 860
13	113	15	233 709	379 151	612 860
14	114	15	233 709	379 151	612 860
15	201	16	250 014	405 604	655 618
16	202	15	250 014	405 604	655 618
17	203	15	-	405 604	405 604
18	204	15	250 014	405 604	655 618
19	205	15	250 014	405 604	655 618
20	206	15	250 014	405 604	655 618
21	207	15	250 014	405 604	655 618
22	208	16	250 014	405 604	655 618
23	209	17			-
24	210	15	239 144	387 969	627 113
25	211	15	239 144	387 969	627 113
26	212	15	239 144	387 969	627 113
27	213	15	239 144	387 969	627 113
28	214	15	239 144	387 969	627 113
29	215	15			-
30	216	15	239 144	387 969	627 113
31	217	15	239 144	387 969	627 113
32	218	15			-
33	219	17	-	-	-
34	301	16	250 014	405 604	655 618
35	302	15	250 014	405 604	655 618
36	303	15	250 014	405 604	655 618
37	304	15			-
38	305	15	-	-	-
39	306	15	250 014	405 604	655 618
40	307	15	250 014	405 604	655 618
41	308	16	250 014	405 604	655 618
42	309	17	239 144	387 969	627 113
43	310	15	-	-	-
44	311	15	239 144	387 969	627 113
45	312	15	239 144	387 969	627 113
46	313	15	-	-	-
47	314	15	239 144	387 969	627 113
48	315	15	239 144	387 969	627 113
49	316	15			-
50	317	15	239 144	387 969	627 113
51	318	15	239 144	387 969	627 113
52	319	17	239 144	387 969	627 113
53	401	16	255 449	414 422	669 871

54	402	15			-
55	403	15	255 449	414 422	669 871
56	404	15			-
57	405	15	255 447	414 422	669 868
58	406	15			-
59	407	15			-
60	408	16			-
61	409	17	244 579	396 786	641 365
62	410	15	244 579	396 786	641 365
63	411	15			-
64	412	15	244 579	396 786	641 365
65	413	15	244 579	396 786	641 365
66	414	15	244 579	396 786	641 365
67	415	15			-
68	416	15			-
69	417	15	244 579	396 786	641 365
70	418	15	-	-	-
71	419	17	244 579	396 786	641 365
		1 101	**11 462 594**	**19 001 654**	**30 464 248**

SAK 4/2022

TILTAKS- OG VEDLIKEHOLDSPLAN FOR STRØMSVEIEN 20

Strømsveien 20 er en bygning fra 1930-årene og det er helt avgjørende for byggets forfatning og beboernes livskvalitet at det vedlikeholdes, repareres, rehabiliteres og oppgraderes etter behov.

Styret har ansvar for det fortløpende vedlikeholdet, men Lov om borettslag fastslår at ale større tiltak skal vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall :

§ 8-9. *Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga*

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Vi viser til vedlagte rapport fra firmaet Anode ved byggingeniør Anders Ødegaard som ble rekvirert av styret i tråd med vedtak fattet på Generalforsamlingen 2021.

Bevilgningen som var gjort for å få laget denne rapporten var imidlertid i snaueste laget, og styret ber generalforsamlingen 2022 om å bevilge kr 200 000 for at det lages en egen utredning om ventilasjonssystemet, rørsystemet og det elektriske anlegget i Strømsveien 20.

Den foreliggende rapporten fra Anode inneholder en vedlikeholdsplan med prisestimat for engangstiltak og for tilbakevendende tiltak. Rapporten viser med all tydelighet at de viktigste vedlikeholdstiltakene må iverksettes så snart som mulig. Det er derfor viktig at generalforsamlingen vedtar både hvilke tiltak som styret *skal* prioritere 2022/2023 og hvorledes tiltakene skal finansieres.

STYRETS FORSLAG TIL TILTAKSPLAN FOR STYREPERIODEN 2022/2023:

sesong:	år:	tiltak:	estimert pris:

sommer	2022	tekking av ventilasjonshus på taket	80 000
høst	2022	beising av vinduer og balkongdører (2 strøk oljebeis)	250 000
høst	2022	rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør	180 000
høst	2022	nytt låsesystem systemlåser (ikke inkludert til leiligheter)	175 000
høst	2022	nytt digitalt dørklokkesystem/porttelefon	200 000
vinter	22/23	El-sjekk	99 400
vinter	22/23	vannsjekk	63 900
vår	2023	felling av tre i bakgård (krever tillatelse fra kommunen)	50 000
		Totalt 2022/2023	Ca 1 100 000

STYRETS FORSLAG TIL LANGSIKTIG TILTAKSPLAN

Sommer	2023	utskifting av vinduer i kjeller	95 000
vinter	23/24	oppgradering av vaskerom	525 000
vår	2024	nye takhatter på tak	80 000
sommer	2024	oppgradering av bakhagen	150 000
sommer	2024	rehabilitering av murpuss (fasadene foran og bak)	2 200 000

FORSLAG TIL LANGSIKTIG PLAN OVER TILBAVENDENDE TILTAK:

sesong:	**år:**	**tiltak:**	**estimert pris:**
vår	2025	beplantning og hagestell (hvert år)	10 000

vinter	27/28	elsjekk (hvert 5.år)	99 400
vinter	27/28	vannsjekk (hvert 5.år)	63 900
høst	2029	rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør(hvert 7år)	180 000
sommer	2032	beising av vinduer og balkongdører (hvert 10år)	250 000
sommer	2040	rehabilitering av murpuss - fasadene på kortsidene (hvert 20.år)	700 000
sommer	2044	rehabilitering av murpuss - fasadene på langsidene (hvert 20.år)	2 200 000

STYRETS FORSLAG TIL FINANSIERING

Større tiltak som de som skal iverksettes i Strømsveien 20 finansieres vanligvis gjennom opptak av banklån (og dermed økte månedlige felleskostnader for alle andelseiere) eller ved bruk av egenkapital - når det finnes.

I vårt tilfelle har vi en annen mulighet også, og det er salg av egen eiendom som kan gi oss et godt økonomisk grunnlag.

Styret legger fram følgende forslag:

tiltak:	**estimat inn:**
salg av borettslagets leilighet	2 200 000
Omgjøring av fellesarealer i 2. og 3. etasje til andeler eller innlemmelse i naboleiligheten	1 500 000 pr stk
økning i leie i næringslokalet (= 2000kr pr mnd)	24 000 pr år
økning i fellesutgifter med 150kr pr leilighet pr mnd	127 800 pr år

Kommentarer til alternativene:

- Borettslagets leilighet leies i dag ut.
- En omgjøring av fellesarealene i 2. og 3. etasje vil kreve oppussing før salg er mulig i tillegg til at det må søkes om bruksendring (fra fellesareal til bolig) hos Plan- og bygningsetaten.
- En økning i fellesutgifter vil gi borettslaget en bedre likviditet og gi oss muligheten til å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og sette av overskudd til senere prosjekter som er vist i planen over og i år framover.
- Næringslokalet har ett stort potensiale og har vært lavt priset lenge. I tillegg til selve lokalet er det ett stort kjellerlokale som kan følge med på denne leieavtalen. Det å gå fra 6050kr i mnd til 8050kr i leie er fortsatt en gunstig pris. Dersom vedtaket går igjennom vil styret måtte snakke med dagens leietaker og på rett vis øke leien med god varsel.
- Pengene som kommer inn i dette finansieringsforslaget settes av på en særskilt konto som bare skal brukes til å finansiere fremtidige og nødvendige tiltak som er spesifisert i planverk og vedtatt av generalforsamlingen.

INNSTILLING TIL VEDTAK

Generalforsamlingen:

- **Gir sin tilslutning til at det settes av kr 200 000 I budsjettet for 2022 til utferdigelse av rapport fra fagekspert om ventilasjonsanlegget, rørsystemet og det elektriske anlegget i Strømsveien 20.**
- **Gir styret fullmakt til å+ selge borettslagets leilighet, andel 57**
- **Gir styret fullmakt til å selge borettslagets fellesareal i 2 og 3. etasje.**
- **Godkjenner styrets innstilling til vedlikehold av Strømsveien 20, herunder tidsplan for tiltak og vedlikehold og forslag til finansiering.**

VEDLIKEHOLDSPLAN

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Nedre Vålerenga borettslag er et sentralt plassert borettslag midt i Oslo bestående av 71 små andelsleiligheter i ett felles murbygg i fire etasjer i tillegg til kjeller. I første etasje (bakkeplan) er det en del av bygget som er utleid til næringsvirksomhet.

Bygget ble først oppført på 1930-tallet som et hybelhus for enslige kvinner. Det har vært mange ulike eiere av bygget, men i nyere tid ble det gjort en større ombygging i 2003. Da ble hyblene ombygget til fullverdige leiligheter med eget bad og kjøkken, og også bygningsmassen generelt fikk et løft.

I 2007 ble borettslaget etablert slik det fremstår i dag, og det er ikke gjort noen større oppgraderinger etter dette, bortsett fra rehabilitering av murpuss på noen fasader, samt nødvendig løpende vedlikehold og nødreparasjoner.



Organisasjonsnummer: 988 323 632

Eiendom: Gårds- og bruksnummer 232/280 (785 m^2)

Kommune: Oslo

Byggeår: 1937/1938. Større ombygging i 2003.

Bygg på eiendommen: 1 stk stort frittliggende boligbygg på 4 etasjer.

Størrelse boligenheter: 14-16 m^2 P-ROM

Teknisk løsning: Betongbygg antatt fundamentert til faste masser. Pussede fasader. Etasjeskillere i betong. Flatt tak tekket med folie. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass.

Teknisk forskrift: Antatt TEK-97 nivå.

1. TILSTANDSRAPPORT, BYGNINGSDELER

Under følger en overordnet beskrivelse av tilstanden til de viktigste bygningsdelene for bebyggelsen tilknyttet borettslaget. Dette er basert på det som var synlig på befaring, informasjon vi har mottatt fra styret og ellers det vi kunne dokumentere på annen måte.

Det er først og fremst den ytre konstruksjonen som er vurdert, men også innvendige fellesarealer er inkludert i den grad det er hensiktsmessig. Tilstanden til de ulike andelsleilighetene er ikke medtatt i vurderingene og det er hver enkelt andelseiers ansvar å vedlikeholde egen leilighet.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen er et støpt betongdekke som er isolert og tekket med folietekking. Vi har ikke klart å fremskaffe informasjon om nøyaktig hvilken type folietekking som er benyttet. Antagelig er takbelegget levert av tradisjonelle leverandører som for eksempel Isola eller lignende. Utførelsen ser ut til å være av god kvalitet, og man bør forvente at taktekkingen har minimum 30-40 års levetid.

Styret hadde ikke dokumentasjon på nøyaktig når tekking er utført, men vi antar på grunn av historikk og tilstand at dette ble gjort rundt den større ombyggingen i 2003. I så måte vil taktekkingen ved normale forhold kunne fungere fint i 15-20 år til.

NB: Det er behov for å bytte ut luftehattene som er rustet, samt å tekke ventilasjonshuset på nytt pga skader og dårlig utført arbeid på denne delen (utførelse med papptekking).





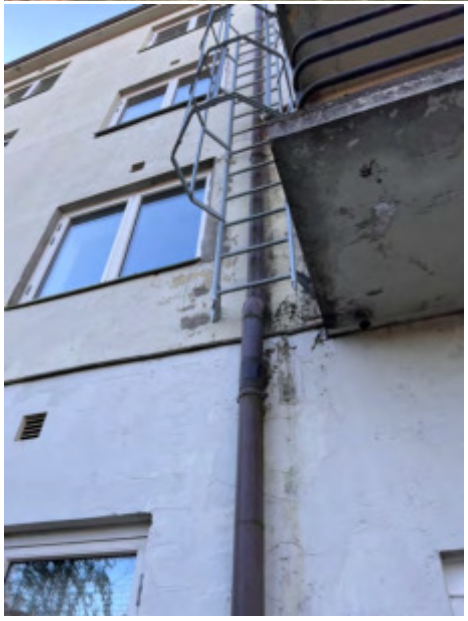
VEGGFASADER

Tilstand på murfasadene var av varierende grad. Spesielt på langsidene var det tydelig behov for rehabilitering. Vi antar at fasaden på langsidene slik den fremstår i dag er sist oppgradert rundt år 2003, og at det i etterkant kun er gjort mindre reparasjonsarbeider.

Gavlveggen mot basketbanen (sørveggen) ble rehabilitert nylig i 2020 og har en god tilstand, sett bortsett fra hærverk/graffiti som er et rent estetisk problem. Det ble også gjort noen reparasjonsarbeider på den mindre gavlveggen mot nord i 2020. Arbeidet ble utført av Brafas AS hvor det ble lagt 5 cm Rockwool med armeringsnett, grovpuss og farget sluttpuss.









VINDUER

Vinduene er trevinduer med 2 lags isoler-glass (lufteventil i vegg de fleste steder). Balkongdører er også av tre med 2 lags glass. Både vinduer og balkongdører er fabrikkmalt hvit utførelse, og har trolig ikke blitt utvendig overflatebehandlet i etterkant.

Tilstanden på vinduene var generelt sett greie, men det er et stort behov for utvendig overflatebehandling (beising/maling) for å beskytte disse mot fuktinntrenging som vil redusere levetiden. Den opprinnelige fabrikkmalingen er tydelig slitt. Egentlig burde vinduene blitt malt minst hvert tiende år, men vi tror ikke dette er gjort siden de var nye for nitten år siden. Ved snarlig maling antar vi at vinduene fint kan fungere i 15-20 nye år.

NB: Kjellervinduene er i svært dårlig stand, og de anbefales å byttes snarlig!






KJELLERMUR

Kjellermuren av betong er solid men bærer preg av å være av eldre opprinnelse. Overflatene består stort sett av hvitmalt betong av varierende utførelse.

Det har vært problemer med en vanninntrengning gjennom muren som vender mot gaten i syd (hjørnet mot syd-øst). Dette skal ha kommet fra lekkasje via en overvannskum med ukjent eier. Borettslaget har tatt tak i dette tidligere og løst det midlertidig ved å fylle igjen den aktuelle kummen. Det er synlige fuktutslag innvendig der lekkasjen oppstod og det virker ikke å være helt uttørket enda. Vi anbefaler borettslaget å kontrollere dette jevnlig for å se om vanninntrengningen stopper opp. Hvis ikke må dette eventuelt utredes nærmere.



TEKNISKE ANLEGG

Rapporten omfatter ikke inngående vurderinger av tekniske anlegg, da dette er egne spesielle fagfelt.

Ventilasjonsaggregat på taket sørger for luftuttak på bad i hver leilighet med luftinntak gjennom spalter i vinduer og yttervegg.

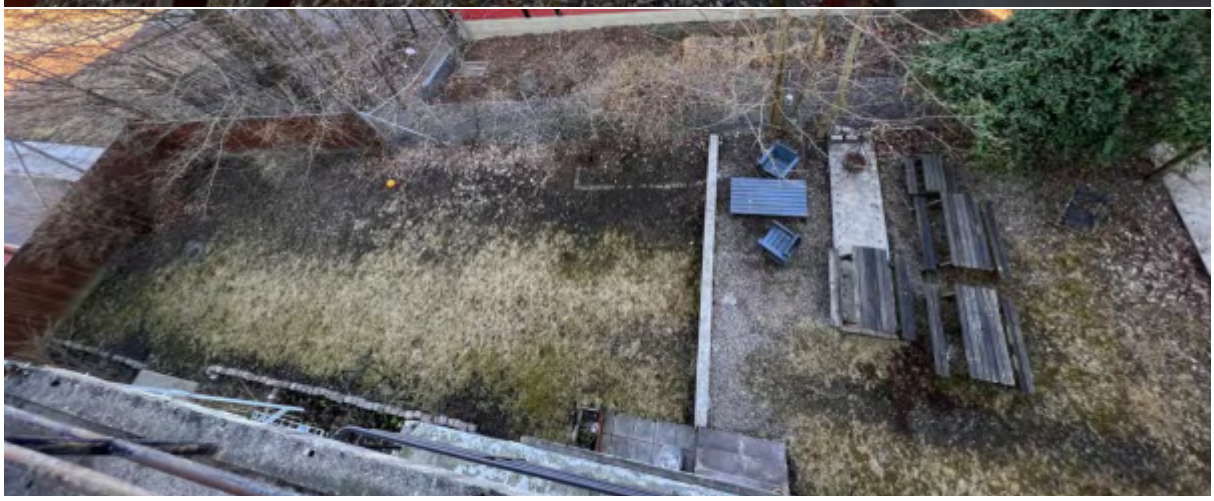
Varmekilder i leilighetene er varmekabler på bad og i oppholdsrom.

UTOMHUSOMRÅDER

Det er en felles bakgård-/hageområde på nordsiden av bebyggelsen på omkring 300 m^2. Arealet består av gress/grus underlag og noen sittesoner med benker og sittegrupper. I tillegg er det noen større trær og mindre beplantning. Det er også ett sykkelstativ som er i bruk i dag, og rester av fundamenter fra to tidligere sykkelstativ.

Utomhusområdet bærer preg av lite stell og omsorg, og det er gjort lite ut av et areal som har et tydelig potensial. Én av beboerne som er gartner har ifølge borettslaget sagt seg villig til å lage en ny helhetlig plan for utnyttelse av området. Dette tror vi vil være veldig bra bomiljø, trivsel og også for verdien av eiendommen.





NB: Et større tre i eiendommens nord-østre hjørne har vokst veldig skjevt og strekker seg over muren mot naboen mot øst. Treet er såpass stort at det vil kreve tillatelse fra kommunen til å felle dette, men hvis man fremskaffer en rapport fra en arborist om treets dårlige/farlige tilstand, bør en slik tillatelse til felling kunne gis.





2. ANBEFALTE VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER

Etter en vurdering av tilstanden til bebyggelsen og fasilitetene i borettslaget har vi kommet frem til en liste med vedlikeholdsaktiviteter som vi anbefaler borettslaget å utføre i de nærmeste årene. Dette er tiltak som er repeterende av natur, altså at de må gjentas med ulikt intervall for å holde bygget ved like. År for utførelse er kun et forslag fra vår side, og det vil være opp til borettslaget og styret å avgjøre hvilken fremdrift man ønsker å legge opp til.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER – REPETERENDE TILTAK

Beskrivelse	**Intervall** *Antall år mellom utførelse*	**Prisestimat, per utførelse** *Alle priser inkl mva.*	**Snittbeløp per år** Prisestimat delt på intervall.	**Kommentar**	**Utførelse** Forslag til første år for gjennomføring.
Rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør	7	kr 180 000	kr 25 714	Basert på historiske priser fra Power Clean.	2022
Beising av vinduer og balkongdører, 2 strøk oljedekkbeis.	10	kr 250 000	kr 25 000	*Dette vil utvide levetiden til vinduene med flere år.*	2022
Elsjekk	5	kr 99 400	kr 19 880	Estimat inkluderer ikke utbedring av evt feil og mangler.	2023
Vannsjekk	5	kr 63 900	kr 12 780	Estimat inkluderer ikke utbedring av evt feil og mangler.	2023
Rehabilitering murpuss ++ (langveggene)	20	kr 2 200 000	Kr 110 000	*Gavlvegger er allerede utført (2020)*	2023
Årlig post til beplanting og forskjønning av uteareal	1	kr 10 000	kr 10 000	*Dette tiltaket er et forslag for å øke trivselen.*	*Hvert år*
Vaktmesterarbeid	1	kr 75 000	kr 75 000	*Typiske vaktmesteroppgaver. Rens av takrenner, sluk, rydding, oosv.*	Hvert år
Diverse uforutsett vedlikehold.	1	kr 50 000	kr 50 000	*Feks vindusglass som knuses etc.*	Hvert år
SUM SNITT PER ÅR			**kr 328 374**		
Per andel per år			kr 4 625		
Per andel per mnd			kr 385		

** Alle priser er estimert slik at de skal inkludere alle kostnader tilknyttet tiltaket. Kostnader for moms, uforutsette kostnader og prosjektledelse er medtatt i estimatet. Prisene gjelder for april 2022, og må indeksreguleres til gjeldende år.*

Kartleggingen av byggets tilstand har også vist behov for utførelse av noen enkeltstående tiltak som må gjøres. Dette er spesielle tiltak som ikke forventes å trenge repeterende gjentagelser.

VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER, ENKELTSTÅENDE TILTAK

Beskrivelse	**Prisestimat*** *Alle priser inkl mva.*	**Kommentar**	**Utførelse** Forslag til år for gjennomføring av prosjekt.
Tekking av ventilasjonshus på tak	kr 80 000	*HASTER! Hull må ihvertfall fikses raskt. Vi anbefaler å tekke alt på nytt.*	2022
Nye utendørsbord og -møbler til bakhagen	kr 25 000	*Kjøp impregnerte møbler som ikke råtner.*	2022
Nytt låsesystem (alle fellesdører, ikke inngangs-dører til leiligheter)	kr 175 000	*Nye sylindere i dører og nøkler til alle beboere.* ***Anbefalt leverandør:*** *Fagsikring AS*	2023
Nytt digitalt dørklokkesystem/ porttelefon	kr 200 000	*Mulighet til å låse opp fra mobil.*	2023
Oppgradering av bakhagen	kr 150 000	*Forskjønning, beskjæring, beplantning. Tilsåing og legging av heller.*	2023
Felling av farlig tre i bakgård	kr 50 000	*NB: Dette må antagelig søkes kommunen. Rapport fra arborist må fremskaffes som dokumenterer at treet er farlig.*	2023
Oppussing av fellesrom i 4 etg (inkl bad og kjøkken)	kr 800 000	*Ved å gjøre dette kan fellesrom 2. og 3. etg selges for å finansiere utvikling.*	2023
Utskifting av vinduer i kjeller	kr 95 000	*Disse vinduene er svært gamle! Husk at nye vinduer må ha luftespalter!*	2023
Oppussing av vaskerom	kr 525 000	*Linoleum på gulv, spilevegger, dekor. Nye vaske-maskiner.Ventilasjon.*	2024
Nye takhatter på tak	kr 80 000	*Eksisterende er nedrustet.*	2024
Oppussing av portrom	kr 175 000	*Legge heller på gulv (inngang øst), dekormale vegger*	2025
SUM	**kr 2 250 000**		
SUM per beboer	kr 31 690		

** Alle priser er estimert slik at de skal inkludere alle kostnader tilknyttet tiltaket. Kostnader for moms, uforutsette kostnader og prosjektledelse er medtatt i estimatet. Prisene gjelder for april 2022, og må indeksreguleres til gjeldende år.*

3. FREMTIDIGE STØRRE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

Hvis man ser 15-30 år fremover vil det være naturlig å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter som for eksempel å legge ny tekking på tak, utskifting av vinduer og dører, etterisolering av fasade, totalrehabilitering av kjeller osv. Kostnadene for slike prosjekter er av en helt annen størrelse enn mindre vedlikeholdsprosjekter, men omfanget av dette er ikke vurdert i denne rapporten da dette ligger for langt frem i tid for vurderingene som denne rapporten omhandler.

Etter hvert som dette nærmer seg bør borettslaget begynne å planlegge gjennomføringen av dette og se på alternativer for finansiering. Slike store prosjekter bør alltid settes ut på anbud for å få de beste prisene. Men inntil videre er det alt for tidlig å planlegge for dette.

4. UTVIDET INFORMASJON OM ANBEFALT VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

For noen av prosjektene/tiltakene som er listet opp i tabellene kreves det litt mere detaljer og beskrivelse av utførelsen. Utvidet informasjon om disse prosjektene finnes under her:

RENS AV VENTILASJONSKANALER OG AVLØPSRØR

Prisen på rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør er estimert til ca kr 2.500,- per boenhet. Dette er basert på historiske priser på utførelsen av denne type arbeid. Arbeidet med ventilasjonsrengjøring foregår ved at det kobles på en slags støvsuger i aggregatet på taket, og dernest vil det børstes i kanalnettet slik at skitt og støv løsner og blir fanget opp av støvsuger. På den måten kan det utføres uten at det blir noen nedstøving av innendørs arealer. Siden dette ikke er gjort tidligere anbefales det å gjøre det snarlig.

Man kan invitere aktuelle leverandører på befaring for å komme med pristilbud (de kommer gjerne gratis på befaring). Da kan de ta en kontroll i ventilasjonsrørene ved bruk av kamera, og da vil de og dere raskt kunne se i hvilken grad det er behov for rens eller ikke.

ELSJEKK OG VANNSJEKK

Dette er en frivillig kontroll av tilstanden på VVS-utstyr og elektrisk anlegg. Dette utføres typisk av rørlegger- og elektrikerfirma.

Gjennomføring av disse sjekkene utløser forsikringsrabatter hos gjeldende forsikringselskap. Vannsjekk gir 10% rabatt, og elsjekk gir 5% rabatt. Merk at dette slår inn først når alle registrerte feil og mangler er utbedret, og at rabatten vil gjelde i 5 år fremover.

Borettslaget betaler rundt kroner 75.000,- årlig i forsikringspremie, og med 15% rabatt i 5 år vil dette gi en besparelse på omtrent kroner 56.000,- totalt.

Prisen på gjennomføring av vannsjekk og elsjekk er tilsammen ca kr 2.300,- per seksjon, gitt at det er en samordnet gjennomføring ved flere enheter (påvirker prisen).

NB: Merk at kostnader knyttet til utbedring av registrerte mangler kommer i tillegg. Men disse manglene vil da gjerne være en risikofaktor som det uansett er svært viktig å få rettet opp i. Det bør derfor ikke sees på som en unødvendig kostnad men som en veldig viktig besparelse fra fremtidige potensielle skader og ulykker. Det vil være andelseiere som har ansvar for evt feil i leilighetene.

OVERFLATEBEHANDLING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

Anbefalt generelt intervall for overflatebehandling av trevinduer er omtrent hvert 10. år. Vinduene i borettslaget er nok ikke malt siden de var nye i 2003. Det er et stort behov for å male disse for å sikre beskyttelse mot fuktinntrenging i treverket.

Prisene vi har kommet frem til er estimater ut ifra erfaringer fra gjennomførte prosjekter i nyere tid. Men det er å anbefale at man setter arbeidet ut på anbud, for at man skal få «riktige» priser ut ifra markedet der man holder til.

REHABILITERING AV MURPUSS

Vi anbefaler at man i et slikt prosjekt benytter omtrent samme spesifikasjon som i arbeidet som ble gjort i gavlvegg mot basketballbanen (sørveggen). Der ble det lagt 5 cm Rockwool med armeringsnett, grovpuss og farget sluttpuss. Disse veggfasadene (langsidene) er noe mer krevende å rehabilitere siden det er mere detaljer og avgrensninger mot vindu, ventiler osv. som må tas hensyn til. En slik type rehabilitering bør kunne vare inntil 20 år før det er behov for en ny runde.

Vi anbefaler sterkt at man også ser nærmere på rekkverksløsningen på balkongene mot nord når man skal gjøre noe med fasadene. Vi har ikke priset inn utskifting av rekkverk i estimatet, men dette er en opsjon man bør vurdere da rekkverkene er gamle og utdaterte.

DIVERSE UFORUTSETT VEDLIKEHOLD

Hvert år vil det være behov for diverse vedlikeholdsoppgaver som ikke er så lett å identifisere på forhånd. Skader og slitasje på ulike bygningsdeler gjør at det kan oppstå et akutt behov for utbedring, og da er det viktig å ha en slik budsjettpost til diverse vedlikehold. Det kan for eksempel inkludere å bytte ut et vindu som har knust osv.

OPPGRADERING AV BAKHAGEN

I vårt prisoverslag har vi beregnet at man ikke gjør noen store drastiske grep med bakhagen, men at man fokuserer på å etablere egne gangsoner med heller, og avgrensede områder med tilsådd gressplen. Per i dag er det et flytende skille hvor det meste delvis har grodd igjen, og enkle grep med å avgrense arealene vil løfte inntrykket mye tror vi. Ellers bør det også gjøres arbeid med beskjæring/fjerning av uønsket vegetasjon, og noe replanting.

Det er så klart mulig å gjøre mye mer ut av bakhagen og gjøre større grep enn vi har beskrevet her. Hvis det er kreative krefter i borettslaget som vil ta tak i dette, og kanskje få med seg en gjeng på dugnad så vil det kunne bli veldig bra. Vår kalkyle omfatter en relativ enkel forskjønning med enkle grep.

OPPUSSING AV FELLESROM I 4 ETASJE OG MULIGHET FOR SALG AV LEILIGHETER

Etter dialog med styreleder ble vi klar over at borettslaget vurderer en løsning hvor de oppgraderer fellesarealet i 4. etasje til styrerom og møterom for beboerne. Oppgraderingen inkluderer WC og håndvask slik at det også kan brukes av vaktmester m.fl.

Fellesrommet i 4.etasje bør ikke selges/vurderes for salg da det er også letteste utgang/vei til taket. Fellesrommene i 2. og 3. etasje kan derimot vurderes solgt. Dersom det er flertall i laget for dette, må det søkes om bruksendring hos plan- og bygningsetaten (PBE) – enten de skal innlemmes i eksisterende andeler eller skal opprettes som nye andeler.

I vårt estimat på 800.000,- NOK er det estimert kostnader i tilknytning til å etablere bad, kjøkken og en generell oppussing av arealet i 4 etasje for å bruke dette som styrerom/fellesrom.

OPPUSSING AV VASKEROM

Vaskerommet kan med forholdsvis enkle grep løftes til en ny standard. Ved å legge industriell (slitasjesterk) linoleum på gulvet, og for eksempel anlegge en spilevegg av trespiler, vil man kunne få oppgradert til en verdig standard. Det bør også etableres fungerende ventilasjon (luftuttak) i rommet, og settes inn et nytt kjellervindu med friskluftventil. Slik vi oppfattet situasjonen er også dagens maskiner utdaterte og gir dårlig vaskeresultat, og vi anbefaler derfor også at man bytter ut dagens maskiner med helt nye maskiner. I budsjettestimatet har vi tatt med det som er beskrevet her.

SAK 5/2022

VEDTEKTSENDRINGER

Vedlagt: Gjeldende vedtekter er også vedlagt saken slik at andelseierne enklere kan se forskjellene og endringene som er gjort i det nye vedtekstsettet.

Styret legger med dette frem et forslag om nye vedtekter for borettslaget vårt.

Disse er etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 og i tråd med standardvedtektene for borettslag og sameier. Vedtektene er tilpasset vårt borettslag og faktafeil er rettet opp.

Vi gjør oppmerksom på:

§ 4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

der det er lagt inn et avsnitt som fastslår at det er forbudt med elektrisk kjøkkenvifte

Vedtektsendringer må vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar de nye vedtektene for Nedre Vålerenga Borettslag

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

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

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 ("Borett"). 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, avstamming, 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, utdannelse, 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 brukerens 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 godkjennelse 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 utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

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.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving
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 besluttes 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 førstkommende 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.

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 ------

Fordelingsnøkkel for gjeld ved stiftelsen av borettslag Nedre Vårelenga

Andel	Leilnr	Kvm bta	Gjeld
1	101	16,6	885 343
2	102	15,4	885 343
3	103	15,4	885 343
4	104	15,4	885 343
5	105	15,4	885 343
6	106	15,4	885 343
7	107	15,4	885 343
8	108	15,4	885 343
9	109	15,4	845 994
10	110	15,4	845 994
11	111	15,4	845 994
12	112	15,4	845 994
13	113	15,4	845 994
14	114	15,4	845 994
15	201	16,1	905 017
16	202	15,4	905 017
17	203	15,4	905 017
18	204	15,2	905 017
19	205	15,2	905 017
20	206	15,4	905 017
21	207	15,4	905 017
22	208	15,5	905 017
23	209	16,6	865 669
24	210	15,4	865 669
25	211	15,1	865 669
26	212	15,1	865 669
27	213	15,4	865 669
28	214	15,4	865 669
29	215	15,4	865 669
30	216	15,4	865 669
31	217	15,4	865 669
32	218	15,4	865 669
33	219	16,6	865 669
34	301	16,1	905 017
35	302	15,4	905 017
36	303	15,4	905 017
37	304	15,2	905 017
38	305	15,2	905 017
39	306	15,4	905 017
40	307	15,4	905 017
41	308	15,5	905 017
42	309	16,6	865 669
43	310	15,4	865 669
44	311	15,1	865 669
45	312	15,1	865 669
46	313	15,4	865 669
47	314	15,4	865 669
48	315	15,4	865 669
49	316	15,4	865 669
50	317	15,4	865 669
51	318	15,4	865 669
52	319	16,6	865 669
53	401	16,1	924 692
54	402	15,4	924 692
55	403	15,4	924 692
56	404	15,2	924 692
57	405	15,2	924 692
58	406	15,4	924 692
59	407	15,4	924 692
60	408	15,5	924 692
61	409	16,6	885 343
62	410	15,4	885 343
63	411	15,1	885 343
64	412	15,1	885 343
65	413	15,4	885 343
66	414	15,4	885 343
67	415	15,4	885 343
68	416	15,4	885 343
69	417	15,4	885 343
70	418	15,4	885 343
71	419	16,6	885 343
			62 820 000

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET NEDRE VÅLERENGA

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn
(1) Borettslagets navn er Borettslaget Nedre Vålerenga

1.2 Borettslagets forretningskontor
(1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål
(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1. Andeler og andelseiere
(1) Borettslaget har 78 andeler, hver pålydende NOK 100.
(2) Inntil 20 prosent av andelene kan eies av arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte.
(3) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
(4) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig
(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.
(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett
(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Framleie
(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
(2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken

endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

(3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

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

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagsgslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.

(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
(ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor
(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel
(1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

4.6 Borettslagets representasjon utad
(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
(2) Styret kan gi prokura.

5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

(1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Vedtatt 01.08.2005

SAK 6/2022

Saker innmeldt av andelseiere

a. Sak innmeldt av Anders Leikarnes (71/419):

Utrede mulighet for bytte av forretningsfører.

b. Sak innmeldt av Roger Vinje (7/107):

Forslag om å endre forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

c. Sak innmeldt av Sammy Suais Huas (11/110):

Om ventilasjonsanlegget.

Sak 6 a.

Utrede mulighet for bytte av forretningsfører

På bakgrunn av prisen vi betaler per måned synes jeg vi burde forhandle om bedre betingelser for forretningføringen av borettslaget, hente inn tilbud fra andre forretningsførere. Fleksibilitet og kvalitet er også noe vi kunne hatt å hente i borettslaget vårt. Ta for eksempel faktureringen, det er tungvint å finne fakturagrunnlag i dagens løsning. Det samme gjelder informasjon rundt fellesgjeld, per i dag er det omtrent umulig å finne ut av hva man betaler i renter, og om dette er markedspris. Jeg har stor tro på at renten fellesgjelden i borettslaget enkelt kan forhandles til mer markedsmessige priser. Samt åpenheten rundt hva som blir gjort for å presse pris på rente og fellesutgifter ned. Dette er mye mer åpent og tilgjengelig hos andre forretningsførere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at styret går ut i markedet for å undersøke om det er forretningsførere med mer transparent og billigere forvaltning enn dagens forvaltning.

Styrets kommentar:

Styret er åpne for forslaget om å vurdere andre eiendomsforvaltere.

Men vi ber om at pågående prosesser og saker der Eiendomsnøkkelens kompetanse og medvirkning er avgjørende, ferdigstilles og lukkes før styret ser seg om etter ny forvalter/ forretningsfører.

Styrets innstilling til vedtak:

(Tillegg til forslagsstillerens forslag til vedtak)

Styret må avgjøre ut fra igangsatte og pågående prosesser, når det er aktuelt med et eventuelt bytte av forvalter/forretningsfører.

Sak 6 b

Forslag om å endre forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning AS:

Vedlegg: Brosjyre om OBOS Eiendomsforvalting AS og Brukerveiledning for Styrerommet

Det foreslås at Nedre Vålerenga BRL iverksetter og bytter forretningsfører fra Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS til Obos Eiendomsforvaltning AS så snart det lar seg gjøre.

Begrunnelse:

De er et veletablert selskap som kan skilte med gode resultater i en rekke andre borettslag.

De er kapable til å levere tjenester som hjelper oss med å skape enda bedre borettslag og sameie. (se også de to vedleggene som er vedlagt)

Jeg har en representant fra OBOS, som kan fortelle litt under årsmøtet om de ulike fordeler for styret og alle andelseierne i sameiet vårt.

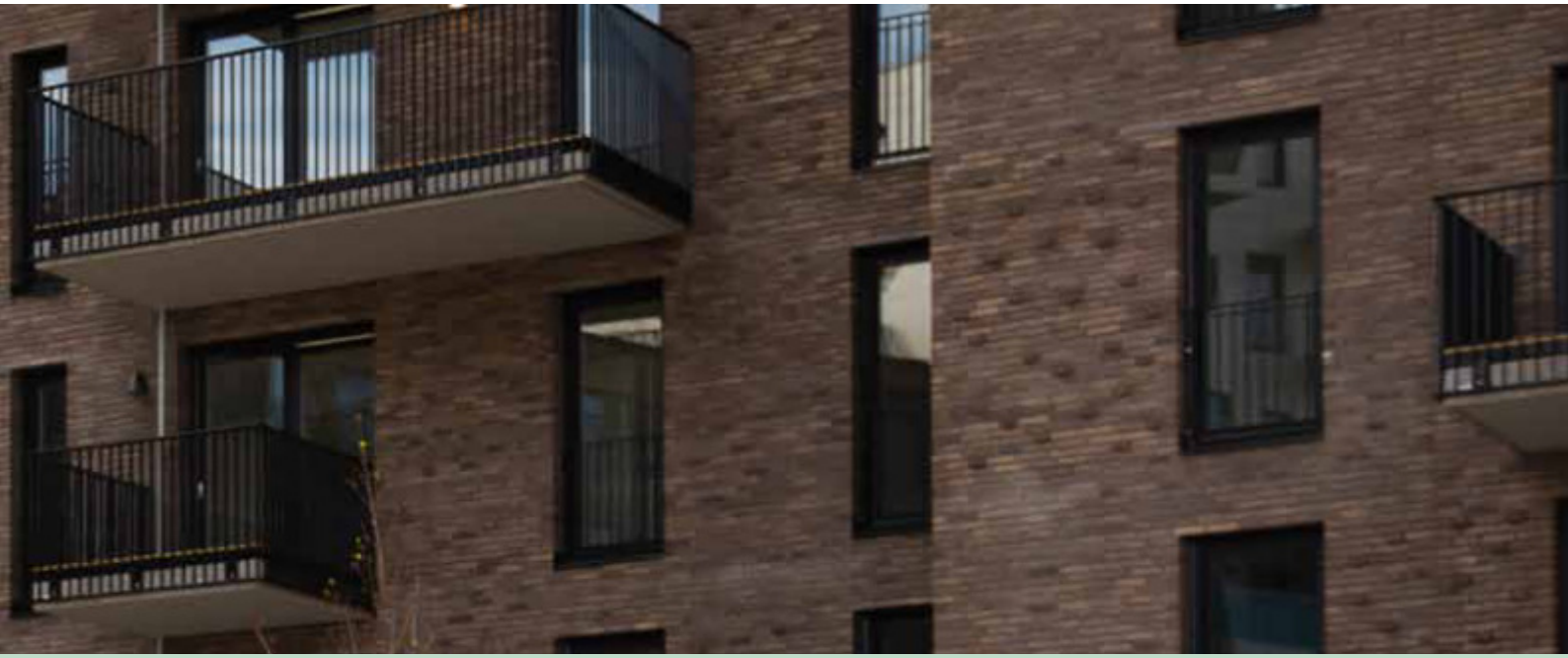
Styrets kommentar og innstilling til vedtak:

Sakene 6. a og 6. b må sees i sammenheng.

Styret er åpne for bytte av forretningsfører, men fraråder at generalforsamlingen binder styret til valg av OBOS Eiendomsforvaltning as.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret støtter ikke forslaget om å bytte forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning as.



OBOS Eiendomsforvaltning / 2022



Vi verner om de viktige verdiene

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene vi gjør i livet. Og i OBOS er vi selvsagt opptatt av at verdiene skal ivaretas på best mulig måte.

Vi er med på å realisere mange store drømmer om ny bolig, og det har vi gjort siden 1929. Og med nøkkelen i døra er det godt å vite at noen sørger for at alt det praktiske fungerer.



Innhold / 2022

Boligforvaltning i praksis 04
Personlig rådgivning 08
Alltid full kontroll med styrerommet.no 12
Vibbo gjør beboerkommunikasjon enkelt 18
Det store fellesskapet 23
Vi tar grønt ansvar på alvor 26
Kompetent juridisk fagmiljø 28
Rehabilitering er for profesjonelle 30
En trygg og forutsigbar finansiell partner 32
Sammen er vi sterke 33
Et møtested for læring og inspirasjon 36
Produktpakker 38
Hvordan komme i gang 40

Boligforvaltning i praksis

Egen bolig er en av de største investeringene vi gjør i livet. OBOS bidrar til å ta vare på disse verdiene. Det er det som er boligforvaltning i praksis.

I OBOS heier vi på alle som engasjerer seg i styrearbeid, og gjør alt vi kan for å levere tjenester som hjelper dere med å skape enda bedre borettslag og sameier.

Vi sørger for alt fra at regnskapet blir ryddig og oversiktlig, til at heisen går, at taket ikke lekker og at lekeplassene er trygge. Dere velger selv hvilke tjenester dere ønsker å benytte.

Vi gjør styrearbeidet enklere

Styrerommet er verktøyet som hjelper styret å få kontroll og utføre oppgavene sine mer effektivt. Her får dere blant annet hjelp til enkel planlegging og gjennomføring av styremøter, etablering og oppfølging av gode rutiner for HMS (helse, miljø og sikkerhet), integrerte banktjenester og oversiktlige leverandørlister.

Styrets egen rådgiver

Våre erfarne rådgivere kan hjelpe til med alt av styrearbeid, forretningsførsel og drift av boligselskapet. Omfanget av rådgiverens oppgaver avtales ut fra styrets behov, men inkluderer som oftest styremøter, årsmøter, HMS, felleskostnader, beboerinformasjon, lovverk, regnskap, budsjettering, rapportering, finansiering og sparing.

Økonomistyring

Få hjelp med viktige oppgaver som budsjettering, innkreving av felleskostnader og fakturabehandling. Vi bistår også med endringer i eierforhold og utleie av boliger, oppfølging av skader mot forsikringsselskap og mottak og håndtering av all post.

Nå ut til beboerne

Med portalen Vibbo er det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget eller sameiet. Alle OBOS-forvaltede boligselskap får tildelt en egen søkbar side på vibbo.no

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, samt få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet. Enkelt for beboerne og enkelt for styret.









Vedlikehold og rehabilitering

Planlegger dere å gjøre forbedringer i borettslaget eller sameiet? OBOS har et av Norges største rådgiver-miljøer med spesialkompetanse innen vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av eksisterende bolig-masse. Vi tilbyr tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, forprosjekter og kostnadsvurderinger, samt prosjekt og byggeledelse ved gjennomføring av alle typer oppdrag innen bygg, VVS og elektro.

Lån og sparing

Det vil alltid være behov for gode bank- og betalingstjenester i et borettslag eller sameie, og med OBOS får dere dette som en inte-grert del av forvaltningen. Vi tilbyr alt av banktjenester, og har gode betingelser for borettslag og sameier.

Forsikring

Vi forhandler også fram gunstige forsikringsordninger og følger opp skader mot forsikrings-selskapet. Vi har i dag samarbeids-avtaler med Tryg, If og Gjensidige.

Rabattavtaler

Vi har kontinuerlig fokus på at våre boligselskap skal ha så fordelaktige avtaler som mulig. Vi forhandler med en rekke ulike leverandører, og tilbyr gunstige avtaler på blant annet, strøm, lading av el-bil, bildeling, avfallshåndtering og skadedyr-kontroll.



Mulighetene for hjelp og støtte er mange, og kanskje best av alt – det er alltid noen du kan snakke med om du ønsker det. Bla om og finn ut hva våre erfarne og alltid like hjelpsomme rådgivere kan hjelpe til med.

Hvert styre får personlig rådgivning



Jeg synes OBOS har vært veldig flinke med det digitale opplegget. Det var oversiktlig , enkelt og greit å betjene, og så var det betryggende å vite at rådgiveren var til stede om det skulle være nødvendig med hjelp.
Vi kan vel si vel blåst!

– Styreleder, Bolteløkka Allé 2

Noen ganger vil dere oppleve å ha spørsmål eller utfordringer med styrearbeidet, som dere ikke klarer å løse på egen hånd. Da er det godt å vite at våre erfarne rådgivere alltid er klare for å hjelpe.

I OBOS har vi mange svært erfarne rådgivere, som kan hjelpe til med alt av styrearbeid, forretningsførsel og drift av boligselskapet. Og er det behov for juridisk bistand, har vi advokater med lang erfaring og spesialkompetanse innen områder som kontraktsrett, plan og bygg, felleskostnader, eiendomsmegling og finans.

Hvert styre har enten sin faste personlige rådgiver eller er knyttet til et team av rådgivere. Dette avhenger av hvilken avtaletype man velger. Du kan lese mer om de ulike alternativene på side 38. Alle kunder har også sin egen rådgiver i banken.

Vi har over 270 rådgivere fordelt på 10 byer rundt omkring i hele landet. Det er med andre ord alltid en rådgiver som står klar for dere.

Hva kan dere få hjelp til?
Vi har mulighet til å skreddersy en løsning som dekker deres behov. Velg en av våre to standardløsninger og legg til tilleggspakker. Skulle det i en periode bli behov for mer hjelp enn avtalt, er alle våre tjenester tilgjengelig for alle kunder.

Styrets rådgiver leverer støtte til styremøter, årsmøter, oppsett av HMS-plan, beregning av felleskostnader, beboerinformasjon, regnskap, budsjettering, rapportering, finansiering og sparing.

Juridisk bistand
Ofte opplever våre kunder at de trenger hjelp med mer kompliserte juridiske problemstillinger i et borettslag eller sameie. Våre advokater har lang erfaring og spesialkompetanse innen områder som kontraktsrett, plan og bygg, felleskostnader, boligrett, eiendomsmegling og finans. Advokatene tar på seg oppdrag for alle borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.



Alltid full kontroll med styrerommet.no

Dette får dere tilgang til i Styrerommet

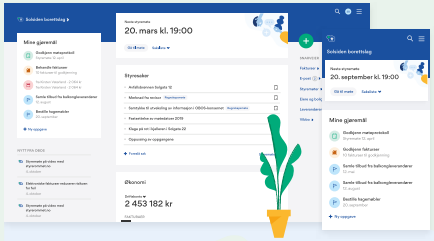
- → Styremøter
- → Saksbehandling
- → Oppfølging av saker
- → Oppgave-fordeling
- → Protokoller
- → Digital signering
- → Helse, miljø og sikkerhet
- → Vedlikeholdsplan
- → Leverandører og avtaler
- → Leverandør-anbefalinger
- → Innkjøpsanalyse
- → Rammeavtaleoversikt
- → Beboer- og eieroversikter
- → Leieboeroversikt
- → Økonomioversikt
- → Fakturagodkjenning
- → Håndtere utlegg
- → Søke om lån
- → Melde forsikrings-skade
- → Dokumentarkiv
- → Word/Excel/ Powerpoint
- → Hjelpemiddelsentral
- → Årsmøtegjennom-føring
- → Elektronisk avstemming
- → Kalkulatorer
- → E-post
- → SMS

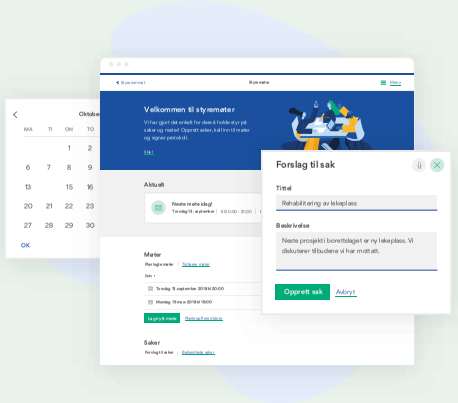
Et profesjonelt styre trenger gode verktøy.
Det har vi tatt på alvor. Vi har lyttet og spurt, og basert på alle erfaringer har vi utviklet et digitalt styrerom. Styrerommet.no sørger for at styre-arbeidet blir enkelt og oversiktlig. Her får dere full kontroll på styremøter, økonomi, og HMS, og det er enkelt å kommunisere med beboerne.
Her er noen av funksjonene.



Full kontroll

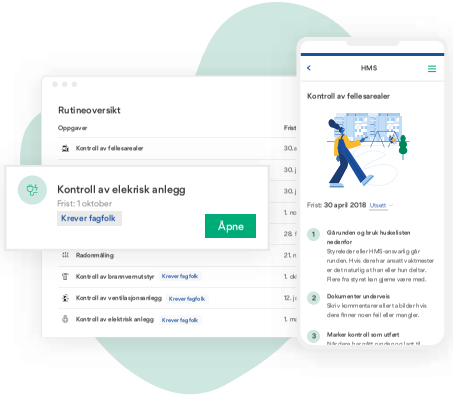
Fra styrerommets forside får du raskt overblikk over styrets oppgaver og arbeid – se saksliste for neste styremøter, foreslå nye saker eller markere gjøremål som utført. Smarte snarveier sørger for at det er enkelt og brukervennlig å opprette nye oppgaver, saker eller møter.





Styremøter

Bruk mindre tid på å opprette saker, gjøre vedtak og sende ut referat fra styremøter. Du får raskt oversikt over tidligere og kommende møter, og kan enkelt redigere møtedetaljer og legge til saker. Om saker behandles i flere møter er dette enkelt og oversiktlig. Du kan også velge at møter skal avholdes som videomøter.

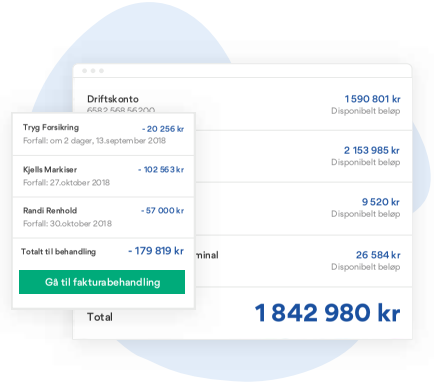


HMS

Enkel etablering og oppfølging av gode rutiner for helse, miljø og sikkerhet. Du får tydelige varsler om noe skal følges opp.

Økonomi

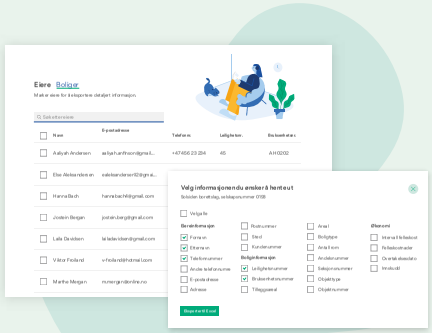
Integrerte banktjenester gir enkel oversikt over økonomien i boligselskapet. Økonomi-modulen i styrerommet gir deg oversikt over saldo på alle konti i OBOS-banken. Her kan du se alle selskapets eksisterende lån, og søke om nytt lån. Du ser også fakturaer som ligger til behandling og snarveier til andre verktøy fra OBOS. Under fakturabehandling ligger alle fakturaer til behandling for styret, uavhengig av hvem som har denne i sin behandlingsliste.





Leverandører

På styrerommet kan du samle alle leverandører på ett sted, og se månedlige kjøp, avtaler og dokumenter, historikk, analyser og kontaktpersoner. Her er også en oversikt over alle leverandører som leverer varer og tjenester til boligselskaper forvaltet av OBOS. Leverandører kan enkelt legges til i «favorittlisten» øverst på siden.

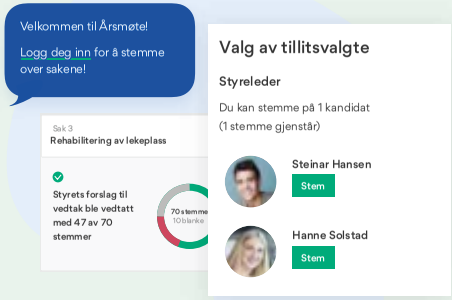


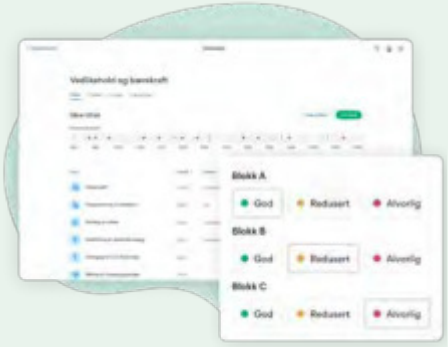
Eiere og boliger

Finn enkelt frem til informasjon om alle eiere og boliger i selskapet. Det er også mulig å gå inn på én oppføring for å få mer informasjon om én bestemt eier eller bolig. Full oversikt for alle i styret.

Årsmøter

Med digitale årsmøter blir det enklere for beboerne å engasjere seg i viktige saker. Styrerommet er perfekt til å forberede årsmøtet eller til og med gjennomføre hele møtet digitalt. Uavhengig av hvilken løsning man benytter vil Styrerommet gjøre det lettere for styret å holde oversikt, overholde frister, og ikke minst å engasjere eierne til å ta del i lokaldemokratiet.





Vedlikeholdsplan

Få oversikt over tilstanden på bygningsmassen, og hjelp til å utbedre den. Med vedlikeholdsplanleggeren kan dere samle alle prosjekter som er gjennomført, akutte eller til vurdering. Lag budsjettestimat, samle avtaler og dokumentasjon, og få hjelp til å velge bærekraftige alternativer.

I tillegg har OBOS lansert Vibbo, en enkel og oversiktlig portal for hvert enkelt borettslag eller sameie, som samler all viktig informasjon på ett sted. Bla om og finn ut mer om Vibbo.


vibbo
Vibbo gjør
det enklere enn
noensinne å nå ut
til alle beboerne

Tenk så enkelt om styret kan samle all informasjon til beboerne på ett sted. Og at dette i tillegg er en spennende og enkel løsning med mange muligheter, hvor beboerne ønsker å komme tilbake for å finne mer informasjon.
Si hei til Vibboappen- og portalen som gjør det enkelt å kommunisere til alle som bor i boretts-laget eller sameiet.

Vibbo er en genial og enkel informasjons- og tjenesteportal og app, som som gjør at styret raskt kan samle alt beboerne trenger å vite om borettslaget eller sameiet på ett sted. Her kan alle beboere holde seg oppdatert på siste nytt og bli varslet om viktige beskjeder fra styret.

Og vi har selvsagt gjort det enkelt og intuitivt - alle i styret kan legge ut tekst, bilder og annet innhold på siden. Og enda enklere - Vibbo og Styrerom-met er tett integrert med felles innlogging, rolle-styring og flere delte funksjoner.
Sjekk ut noen av funksjonene dere får med Vibbo:

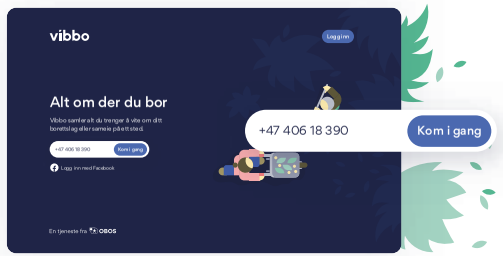


Åpen side

Alle OBOS-forvaltede boligselskap får tildelt en egen, søkbar side på Vibbo.no. Her ligger nyttige opplysninger om blant annet fakturaadresse, vedtekter og årsmøtedokumenter. Styret kan enkelt tilpasse siden med tekst og bilder som beskriver boligselskapet, akkurat som på en tradisjonell hjemmeside.

Logg inn

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen oppdatert. Innlogging skjer med mobilnummer, og bekreftelseskode sendes på SMS. Beboere som logger inn på Vibbo, får tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet. Forsiden viser alle de viktigste funksjonene, som nyheter, temaer og kontakter.





Nyheter og varsler

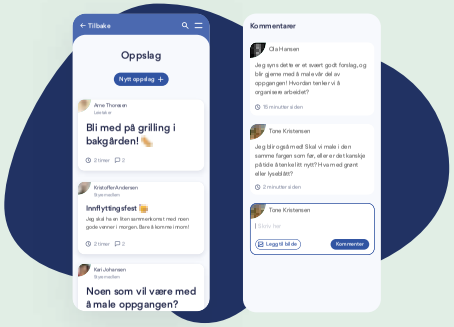
Skal dere pusse opp? Er det tid for årets dugnad, eller skal vannet stenges? Området Nyheter er egnet for informasjon som er aktuell innenfor en avgrenset tidsperiode. Alle beboere blir varslet om nyheter via epost, eller via SMS om det er kritiske nyheter som haster.



> *Med Vibbo har vi fått det kommunikasjons-verktøyet vi har savnet lenge. Dette vil spare oss for masse administrasjon framover og ikke minst bedre kommunikasjonen med beboerne.*
>
> *– Gunnar Bentzen*
> *Styreleder*
> *Sameiet Ringgaten Terrasse*

Beboeroppslag

Med oppslag kan også beboerne engasjere seg og legge ut beskjeder på Vibbo. Det kan være alt fra å sende ut nabovarsel, til å spørre om hjelp, eller foreslå opprydding av bakgården.



Meldinger

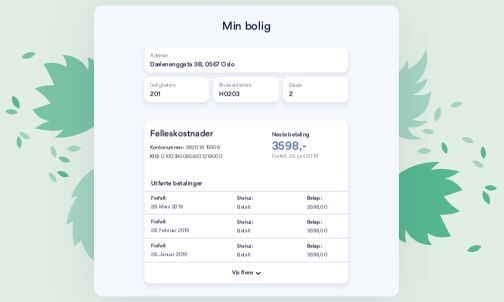
Beboerne kan enkelt finne frem til og sende melding til styremedlemmer på Vibbo. Styret mottar og kan effektivt følge opp alle henvendelsene i et grensesnitt som inkluderer all nødvendig informasjon om beboerne og deres meldingshistorikk. Styret kan også ta kontakt med beboerne og varsle dem på SMS hvis det haster.





Temaer

Under Temaer kan beboerne raskt og enkelt finne praktisk informasjon og svar på ofte stilte spørsmål. Hva er reglene for parkering? Hvordan bestiller vi nøkler? Hvem leverer TV og internett? Det er enkelt å prioritere hvilke temaer som skal vises på forsiden, og eventuelt slette og redigere temaer.



Min bolig

Under Min bolig kan hver enkelt beboer se informasjon om boligen de eier eller tilhører, som adresse, leilighetsnummer og oppgang. Siden inneholder også en oversikt over alle eiere og beboere i boligen, og gjør det mulig for eierne å legge til medboere eller leietakere. Eierne får også opp informasjon om sine felleskostnader og andre utgifter knyttet til boligen. Dette er ikke synlig for leietakere eller medboere.



Det store fellesskapet

OBOS gir støtte til en rekke gode formål innen kultur, idrett, humanitært arbeid og andre sosiale tiltak. Vi er opptatt av at sponsorstøtten skal komme medlemmer, bo- og bymiljøene til gode.





I OBOS er vi opptatt av det store fellesskapet, og vi er svært bevisst det store sosiale ansvaret vi har. Hele tiden jobber vi med nye løsninger og innovasjon, for å gjøre bomiljøet enda bedre. Og selvsagt - gjøre hverdagen enklest mulig for alle våre beboere rundt i hele landet.

Vi har et stort samfunnsansvar

OBOS har som strategisk mål å utvikle byer og steder og å utøve samfunnsansvar. Da må vi også bidra til livet mellom husene, og derfor har vi etablert programmet OBOS gir tilbake for gode bo- og oppvekstmiljøer, klima og miljø.

Hvordan gir OBOS tilbake?

Et rikt kulturliv, sport og andre sosiale aktiviteter er med på å skape gode bo- og bymiljøer. OBOS gir støtte til en rekke gode formål innen kultur, idrett, humanitært arbeid og andre sosiale tiltak. Vi er opptatt av at sponsorstøtten skal komme medlemmer, bo- og bymiljøene til gode.

Tiltak som støttes skal primært være i et område hvor OBOS har mange medlemmer eller har nye boligprosjekt på gang. Det kan gjerne være rettet mot barn og unge, og ikke minst bidra til gode bo- oppvekstmiljøer.

OBOS gir tilbake

- Kunstinsallasjon på Holmlia
- Fotballdrakter
- Skolekorps
- Humanitært arbeid
- Sosiale tiltak
- Miljøtiltak i borettslag/ sameier

Hurra for den gode naboen

Nabohjelp fra OBOS er appen som gjør det enklere å spørre naboen. Tidlig i 2020 hadde allerede over 100.000 naboer landet rundt tatt appen i bruk, og hver dag hjelper de hverandre med å løse små og store oppgaver.

Med Nabohjelp-appen kan du også tilby hjelp og dele ting som skjer i nabolaget. Du kan selge eller gi bort ting du ikke trenger. Appen er perfekt for de som trenger hjelp, men også for alle som har lyst til å bidra, men sjelden opplever at noen spør.

I tillegg kan appen faktisk redde liv. Hvert år rammes rundt 3.000 nordmenn av plutselig hjertestans. Seks av ti tilfeller skjer i hjemmet. I Nabohjelp er det en oversikt som viser hvor i nabolaget du finner hjertestartere.

Smarte, enkle løsninger

Innovasjon er viktig for OBOS og for alt arbeidet vi gjør for alle våre borettslag og sameier. Gjennom framtidsrettet innovasjon lar vi våre beboere få enklere tilgang på velferdsteknologi, smarthusløsninger, delingsøkonomi, netthandel, hjemmehjelp og flere tjenestetilbud.

Mange av våre kunder er allerede i gang med Nordens største prosjekt innen digitale nøkler på mobiltelefonen. De sparer tid og gir økt fleksibilitet fordi du slipper fysisk overlevering av nøkler. Og ikke minst – det er alltid en reservenøkkel på mobilen.

Vi tar grønt ansvar på alvor

I OBOS heier vi på alle som vil bidra til det store grønne skiftet. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap som vil sørge for et bedre miljø og skape fine uterom i nabolaget.

Kanskje borettslaget planlegger å energieffektivisere boligene? Eller er det behov for ny sykkelparkering eller lekeapparater? Da er det mulig å få støtte av OBOS. Vi yter også bistand til kartlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltakene.

Tiltakene skal rette seg mot klima, miljø og uterom, eller energieffektivisering av boligene. Vi gir applaus for innovasjon og nytenking, og tiltak som kommer alle beboerne til gode.

Vi feier for egen dør og har miljøsertifisert nesten hele konsernet. I tillegg skal kontordriften være klimanøytral innen 2021.

OBOS har også pilotprosjekter med solcelleinstallasjoner på en rekke industribygg i Oslo, og vi eier lokale energisentraler i tilknytning til OBOS´bolig- og næringsprosjekter.

Det viktige ansvaret for miljø og klima

Å ta ansvar for miljø og klima er en av våre viktigste prioriteringer. Fra og med 2019 har OBOS ambisjon om at alle nye boliger som planlegges skal BREEAM-NOR-sertifiseres. Det betyr at vi både tar miljøhensyn under hele byggeperioden, og legger til rette for at du enkelt kan ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn.

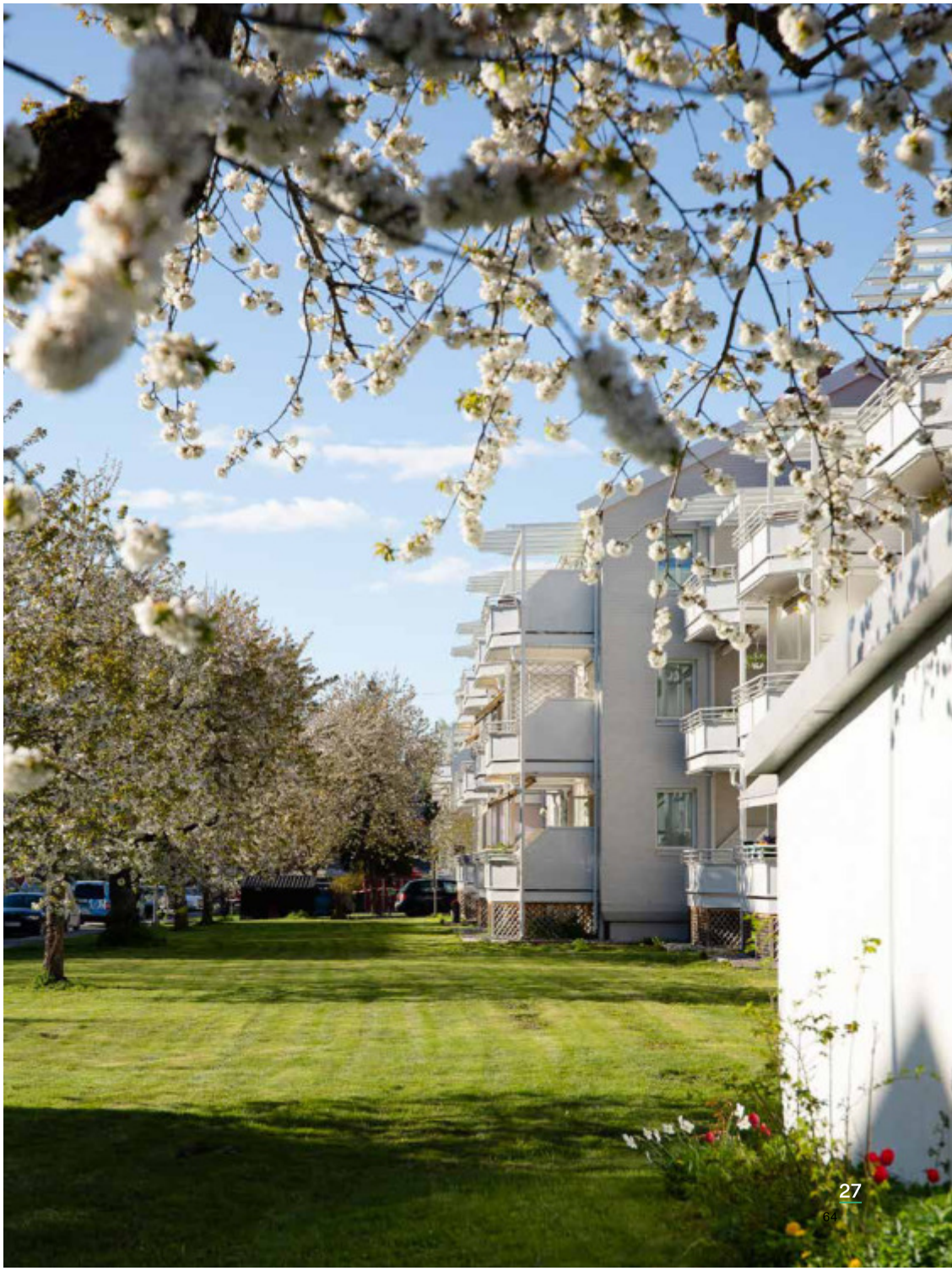
Ordningen stiller strenge krav til oss som utbygger og gir alle beboerne et hjem der vi har tatt hensyn til miljøet og levert på ulike miljøkrav i alle faser av byggingen.

OBOS Bærekraftspris

Alle typer boligselskap i Norge kan delta i OBOS Bærekraftpris, uavhengig av om de er forvaltet av OBOS eller ikke. Og det spiller ingen rolle om boligselskapet har rehabilitert og etterisolert fasader eller tak, installert bergvarme eller ressurseffektivisert på annen måte. Alle bærekraftstiltak vil bli vurdert, prisen er 1 million til boligselskapet.

FNs Bærekraftsmål

Livet mellom husene skal være godt, ikke bare i dag, men også i framtiden. Vi forplikter oss derfor til å følge FNs bærekraftsmål som ivaretar de tre dimensjonene klima, miljø, økonomi og sosiale forhold.





Kompetent juridisk fagmiljø

Vi bistår daglig boligselskap over hele landet. Vårt mål er at styret får riktig og rask rådgivning i den enkelte sak.

– Peter Hiorth

Stort sett er det heldigvis hyggelig å bo sammen. Men likevel ser vi at det iblant oppstår konflikter. Da står alle våre advokater klare til å hjelpe deg.

Noen ganger kommer man ikke til enighet med en leverandør etter et rehabiliteringsprosjekt. Og andre ganger kan juridisk bistand forebygge konflikt for eksempel i forbindelse med inngåelse av større kontrakter.

Vårt interne advokatkontor er landets største og mest kompetente juridiske fagmiljø innen borettslagsloven og eierseksjonsloven. Vi har mange års erfaring med å håndtere alle slags problemstillinger innen dette feltet.

Vi dekker i tillegg en rekke andre juridiske fagområder der boligselskapene har behov for bistand, slik som kontraktsrett, fast eiendomsrettsforhold, arbeidsrett, plan- og bygningsrett, oppfølging av mangels- og reklamasjonssaker mv. Advokatene i OBOS bistår boligselskapene med både rådgivning, bistand med myndighetskontakt og prosesser for domstolene.

Vi bestreber oss på å levere juridiske tjenester av høy kvalitet til fornuftige priser. I tillegg kan vi støtte oss til den fulle kompetansen i hele OBOS-konsernet både innen boligforvaltning og teknisk rådgiving.

Riktig dimensjonert bistand

Vi opplever stadig at boligselskap kommer til oss med sine problemer, og bistanden vi tilbyr er svært variert. I enkelte tilfeller stiller vi kun med rådgiving eller kvalitetssikring av brev som går ut i styrets eget navn, mens andre situasjoner krever representasjon i forhandlinger eller rettsmøter. Vårt mål er at bistanden alltid skal være riktig dimensjonert i forhold til det saken krever og tvistegjenstandens verdi.

Rehabilitering er for profesjonelle

Rehabilitering og vedlikehold av borettslag og sameier krever nøye oppfølging, er tidkrevende og stiller store krav til faglig kompetanse.

Derfor er det så viktig at det er profesjonelle fagfolk som tar hånd om disse oppgavene.

OBOS er et av Norges største prosjekt- og byggelederfirmaer. Vi har spesialkompetanse innen rehabilitering og vedlikehold, og all den erfaringen som skal til for å gjennomføre slike prosjekter på en forsvarlig og effektiv måte.

Et rehabiliteringsprosjekt består av flere faser, og underveis kan det oppstå situasjoner som må håndteres, som informasjon til beboerne, reklamasjoner, forsinkelser og feil i leveranser eller økonomisk styring av prosjektet. For større vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver, kan det være nødvendig med et forprosjekt, skisseprosjekt eller en kostnadsrapport. Uansett omfang og oppgaver, er det godt å ha et effektivt og kompetent team i ryggen, og ikke minst gode verktøy.

Jevnlig vedlikehold

Vi vet hvor viktig det er med jevnlig vedlikehold for å bevare en bygnings verdi. Og nettopp derfor må det jevnlige vedlikeholdsarbeidet være oversiktlig og godt planlagt. Kontinuerlig vedlikehold er en av de viktigste oppgavene til styret, og vi legger til rette for at styret skal ha gode planer for dette arbeidet.

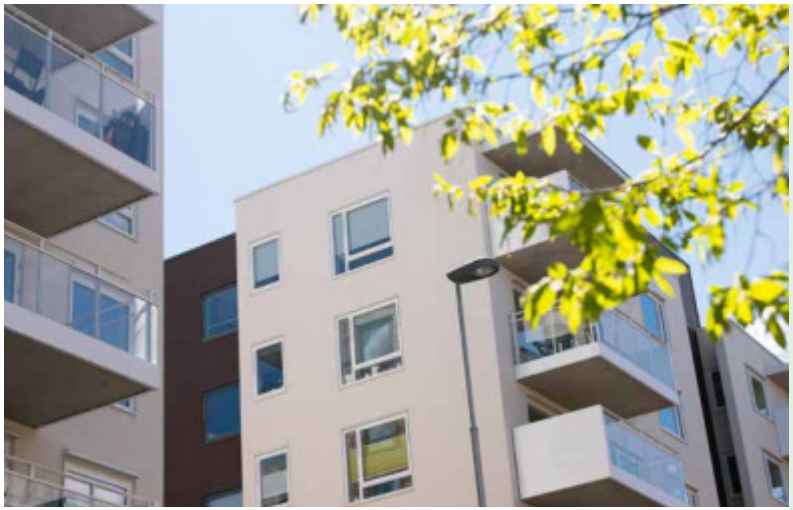
Vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS gir oversikt over vedlikeholdsoppgaver i prioritert rekkefølge. Den er gull verdt for alle boligselskaper som ønsker en forutsigbar økonomi. Boligselskaper med en god vedlikeholdsplan, har i tillegg mulighet til å få støtte fra offentlige myndigheter. Vi bistår gjerne i prosessen med å søke om støtte.

OBOS tilbyr bistand til:

- → Forprosjekt
- → Kostnadsrapport
- → Tilstandsvurdering
- → Vedlikeholdsplan
- → Energi og miljø
- → Heisanlegg
- → Brannsikkerhet
- → Skaderapport

OBOS tilbyr støtte til:

- Prosjektlån
- Nedbetalingslån
- Kassakreditt
- Byggherregaranti
- Likviditetsanalyser
- Økonomisk planlegging



En trygg og forutsigbar finansiell partner

De siste 25 årene har mer enn 50.000 OBOS-leiligheter blitt rehabilitert.



Det har naturlig nok gitt oss bred kompetanse på både rehabilitering og finansiering av boligselskaper. OBOS jobber tett med både myndigheter, bransjeorganisasjoner og kredittinstitusjoner for å bedre boligselskapenes rammebetingelser i lånemarkedet. Med vår spisskompetanse, størrelse og erfaring har vi gjennomslagskraft nok til å påvirke rammebetingelsene. Uten OBOS ville borettslagslån vært vesentlig dyrere enn andre boliglån.

I OBOS-banken får dere råd om hvordan styret kan løse og finansiere en forestående rehabilitering. Og for at dere alltid skal være godt ivaretatt, bidrar vi også med ordinære nedbetalingslån og kassakreditt. Styrene i OBOS borettslag og sameier skal nyte godt av all kompetansen vi har opparbeidet, og uansett føle seg trygge på at boligselskapet deres er sikret best mulige vilkår over tid.

Noen ganger kan det være bra å være mange - sammen. Vi kan forhandle gode avtaler når vi kan gjøre det på vegne av over 4.500 boligselskaper og over 250.000 leiligheter.

Sammen er vi sterke

Vi jobber hardt for å inngå de beste avtalene med solide og landsdekkende samarbeidspartnere, som leverer de vanligste tjenestene som trengs i et borettslag eller sameie. Vi inngår stadig nye avtaler med leverandører. Her er en oversikt over noen av våre aktuelle samarbeidspartnere:

Circkle K
Komplett opplegg for elbil-lading.

Entelios
Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg.

Flogas
Leverandør av propangass og biofyringsolje.

Mer
Komplett opplegg for elbillading.

Maxbo
Rabattavtale hos Maxbo.

Pelias AS
Effektiv skadedyrkontroll.

Zipcar
Bildeling, fleksibel tilgang til bil.

Heiskontrollen AS
Sikrer gjennomføring av lovpålagt heiskontroll.

KONE AS
Avtale om service, vedlikehold og annet knyttet til heis.

OTIS
Avtale om service, vedlikehold og annet knyttet til heis.

Schindler
Avtale om service, vedlikehold og annet knyttet til heis.

Franzefoss
Avfallshåndtering, container- og sekkeutleie samt vann- og avløpstjenester.

Radonmannen
Måling og utbedring av radon.

Ragn-Sells
Avfallshåndtering, container- og sekkeutleie samt vann- og avløpstjenester.

Røde Kors
Gjør det enklere å gi bort klær til Røde Kors.

LOG AS
Norges ledende grossist innen gartneri, hagebruk, utemiljø og hagesenter.



I OBOS tar vi fellesskapet på alvor, og legger til rette for inkluderende uterom med grøntarealer, lekeplasser og uformelle møteplasser.

Et møtested for læring og inspirasjon

Vi vil gjerne at styrearbeidet skal oppleves så enkelt som mulig, og vi vet at kunnskap og inspirasjon er viktig. Derfor arrangerer vi jevnlige kurs for tillitsvalgte, vaktmestere og andre som er interessert.



Kursene er tilpasset styreåret slik at man raskt får nytte av det som presenteres. De mest populære kursene er HMS-kurs og juridiske kurs,om blant annet konflikthåndtering. I tillegg er det mange som deltar på kurs om kommunikasjon, valgkomite, årsmøte og generelt om styrearbeid.

Og for alle som er spesielt interessert i Styrerommet, arrangeres det jevnlig gratis webinarer, for å holde alle oppdatert på nye funksjoner og muligheter.

Årlig høstseminar for alle styremedlemmer

Hvert år, i september eller oktober, arrangerer OBOS sitt årlige høstseminar. Da er vi ute på turné, til Bergen, Fredrikstad, Hamar, Oslo, Stavanger, Trondheim, Tønsberg og Ålesund. Programmet er helt likt for alle byene.

Hvert år tar vi opp temaer som er relevante for alle som jobber med styrearbeid. Det serveres god mat, og det blir også noen overraskelser. I tillegg har flere av våre faste samarbeidspartnere stands på området, og setter gjerne av tid til en prat.

For mange styremedlemmer er det tradisjon å delta på høstseminaret. De ønsker inspirasjon og faglig oppdatering, og setter pris på å treffe andre som også er engasjert i styrearbeid. Høstseminaret er en god anledning til å utveksle erfaringer på tvers av borettslag og sameier.

Tidligere deltakere sier om Høstseminaret:

- → En viktig arena for å øke min kompetanse som styreleder
- → Ryddig, strukturert og informativt seminar, fra start til slutt
- → Veldig nyttig å få prate med styremedlemmer fra andre borettslag og sameier
- → Engasjerte foredragsholdere som gjør temaene levende og fengende
- → Høstseminaret tar opp aktuelle temaer som er relevant for alle borettslag

Produktpakker etter ditt behov

Vi vil gjøre det enkelt å velge OBOS. Velg mellom våre to standardavtaler.

For begge alternativer er det alltid mulig å velge tilleggspakker og kjøpe tjenester om du ønsker mer bistand.

Uansett om dere velger **Regnskapsføreravtale** eller **Forvaltningsavtale**, får dere markedets mest komplette digitale løsninger for styret og beboerne. Alle moduler er inkludert i prisen. Dette er gode løsninger som er helt avgjørende for å gjøre en god jobb.

Den største forskjellen på de to avtalene er graden av personlig støtte fra oss. De fleste velger en Forvaltningsavtale, som inkluderer personlig hjelp til de mer kompliserte delene av styrearbeidet som for eksempel økonomistyring, likviditetsoppfølging, hjelp til årsoppgjør og budsjettarbeid. Ønsker dere full kontroll på dette selv, velger dere helt enkelt Regnskapsføreravtalen. Dere kan når som helst endre avtaletype, raskt og enkelt.

Forvaltningsavtale



- Personlig rådgiver
- Personlig rådgiver i banken
- Tilgang til byggteknisk rådgiver
- Digitale løsninger
- Hjelp til administrasjon av boligselskapet
- Oppstarthjelp
- Regnskap, innkreving og eierskifter
- Økonomistyring
- Årsoppgjør
- Styrehonorarer og andre honorarer
- Rabattavtaler

Regnskapsføreravtale



- Digitale løsninger
- Oppstarthjelp
- Regnskap, innkreving og eierskifter
- Årsoppgjøret
- Forsikringspakke
- Rabattavtaler
- Tilgang til byggteknisk rådgiver

OBOS-nøkkel



- Digitale nøkler for boligselskaper

OBOS-nøkkel er en digital nøkkelløsning for boligselskaper, som sparer styret for tid og kostnader rundt nøkkelhåndtering. Eksisterende nøkler eller nøkkelbrikker kan brukes som før. Løsningen er lett å ettermontere og passer til de fleste dører, både i fellesarealer og leiligheter. Installasjon utføres av en godkjent installasjonspartner.

Effektivt styrearbeid
Styret trenger ikke å holde kontroll på nøkler, eller være fysisk til stede for å slippe inn noen med behov for tilgang. For eksempel vaktmesteren eller andre service- og tjenesteaktører.

Reduserte kostnader
OBOS-nøkkel kan ikke mistes på lik linje som fysiske nøkler og reduserer samtidig mekanisk slitasje. Dette gjør at boligselskapet som helhet kan spare kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler, utskifting av nøkkelsylindere som følge av slitasje og mange tapte nøkler i omløp.

Bedre oversikt
Det er vanskelig å ha kontroll over fysiske nøkler i et boligselskap. Med OBOS-nøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler, både beboerne sine og antall delte nøkler.

Enklere hverdag
Beboere har alltid ha et sett med nøkler på telefonen. De kan når som helst dele nøkler til familie, venner og andre med behov for tilgang.

Fremtidsrettet infrastruktur
OBOS-nøkkel kan brukes av godkjente tjenesteleverandører for levering av varer, postpakker og hjemme-tjenester og ingen trenger å være hjemme, med mindre de ønsker.

La beboerne velge TV og internett selv

Mange ønsker seg bare superraskt bredbånd på fiber. Noen vil fortsatt ha et vanlig TV-tilbud i tillegg. Med OBOS OpenNet kan hver enkelt beboer velge internetthastighet og TV fra flere konkurrerende tilbydere. På den måten betaler alle kun for det de trenger.

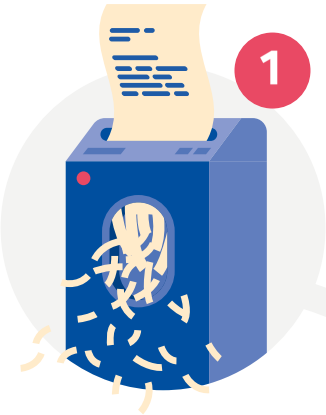
Det er enkelt å komme i gang. Inngå en avtale om felles fiber med oss. Vi installerer fiberkabel til hus og leiligheter uten binding til noen TV- eller internettleverandør. Dere åpner opp for at hver beboer velger de tjenestene de ønsker i Vibbo. Og vi bistår dere i hele prosessen.

Gi beboere frihet til å velge og å velge bort. Det vil de like.

Les mer på www.obosopennet.no

Hvordan komme i gang

Å skifte forretningsfører er et omfattende arbeid. Derfor har vi en egen avdeling med spesialister på nettopp dette. Da blir det enkelt for deg.



1 Oppsigelse av eksisterende forvalter
Vi bistår gjerne med oppsigelsen som dere sender til deres nåværende forvalter. Når oppsigelsen er levert kontakter vi tidligere forretningsfører og avtaler hvordan all informasjon skal overleveres til oss.



2 Få egen kontaktperson hos OBOS
Styret får en egen kontaktperson i oppstartsfasen som sørger for rask og god implementering. Også etter oppstartsfasen blir styret godt ivaretatt, og kontaktpersonen følger styret i det videre arbeidet.



3 Overlevering av informasjon
En ryddig og god overlevering er viktig, og vi har gode rutiner for å ivareta denne prosessen. For å sikre en effektiv og smidig oppstart, innhenter vi informasjon fra tidligere forretningsfører så raskt vi kan, slik at mest mulig er på plass før avtalen med oss starter. Vi kontakter tidligere forretningsfører og avtaler hvordan overlevering skal skje.

4 Oppstartmøte
Når det nærmer seg det formelle oppstartsmøtet, inviterer kontaktpersonen i OBOS hele styret til å samles. Formålet med møtet er å bli bedre kjent med styret og boligselskapet, samt informere om OBOS rutiner, samarbeidsformer og digitale løsninger. Vi kan også ta en teknisk gjennomgang av eiendommen.





5 Full kontroll med Styrerommet og Vibbo
Styrerommet.no er et digitalt styrerom som gir full kontroll på styremøter, økonomi, HMS, informasjon og aktiviteter, og via beboerportalen Vibbo er det superenkelt å kommunisere med beboerne. Tidlig i prosessen får dere tilgang til, og innføring i, både styrerommet.no og vibbo.no



6 Vi er alltid her om det er noe du lurer på
Det er styret som er ansvarlig for boligselskapets drift. Men husk at vi alltid er her, og kan bistå med å løse de fleste saker som styret får til behandling.



Kunde: OBOS Eiendomsforvaltning
Mail: oef@obos.no
Telefon: 22 86 55 00
Web: oef.no
Tekst: MOWI / Mona Wiheden
Foto: Fredrikke Wiheden, Nadia Frantsen, Charlotte Wiig

Design: Apriil Reklame Oslo AS
Illustrasjon: OBOS, Robin Snasen / byHands, David Karlström
Trykk: Fladby AS



oef.no

Styrerommet
fra OBOS

Brukerveiledning for Styrerommet og Vibbo



Oppdatert: Februar 2021

Innhold

Innlogging	3
Forsiden	3
Styremøte	4
Faste saker	7
Oppfølgingssaker	10
Skrive ut saksliste og protokoll	12
Oppgaver	14
Oppgaver i styresaker	15
HMS-modulen	17
Gjennomføring av kontrollrunde	20
Leverandører og avtaler	21
Meny og søk	25
Selskapsopplysninger	26
Eiere og boliger	27
Fakturabehandling	29
Utlegg	34
Filer og dokumenter	38
E-post	40
Digitale Årsmøter	43
Introduksjon	44
Digitale forberedelser	45
Gjennomføring av digitalt årsmøte	50
Resultat	54
Vibbo	55

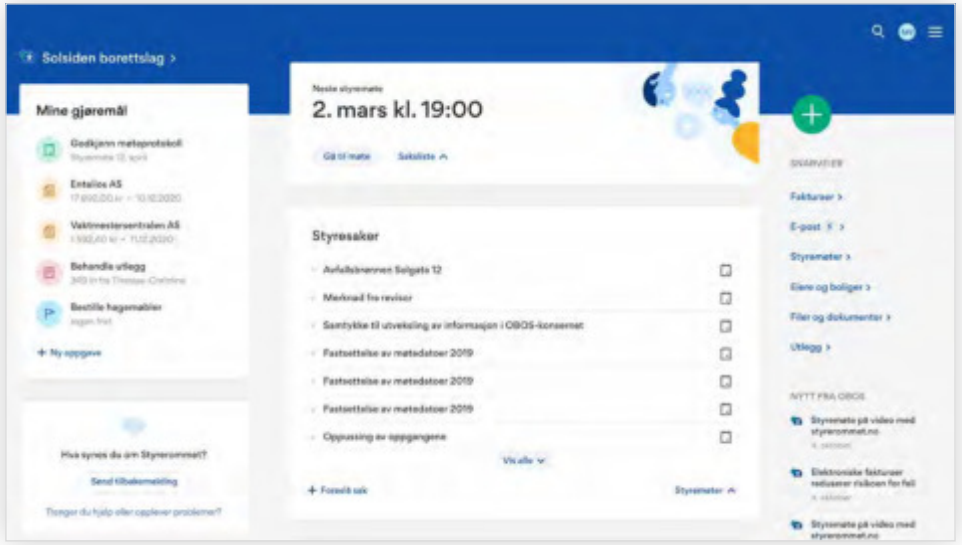
Innlogging

Nye Styrerommet.no fungerer like godt på PC, som på nettbrett og mobiltelefon. For å logge inn er du avhengig av å ha mobiltelefonen din tilgjengelig, ettersom du skal motta en kode på SMS.

Gå til www.styrerommet.no og tast inn mobiltelefonnummeret ditt. Du vil deretter motta en 4-sifret kode på SMS. Fyll inn denne, og klikk Fortsett.

Forsiden

Her får du raskt oversikt over dine oppgaver i styret, og styrets arbeid for øvrig. Allerede fra forsiden kan du utføre en hel del, slik som å markere gjøremål som utført, foreslå nye saker eller se sakslisten til neste styremøte.

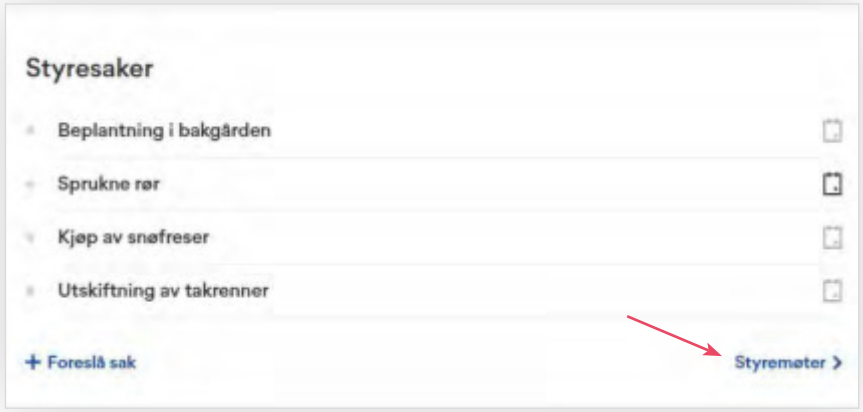


Legg merke til at ikonet til høyre for styresakene indikerer om saken er lagt til sakslisten i et møte, eller bare er et forslag til sak. Svart kalenderikon betyr lagt til møte, grått kalenderikon betyr at saken foreløpig ikke er lagt til i noe møte. Ved å trykke på saken, kan den legges inn i sakslisten i et møte.

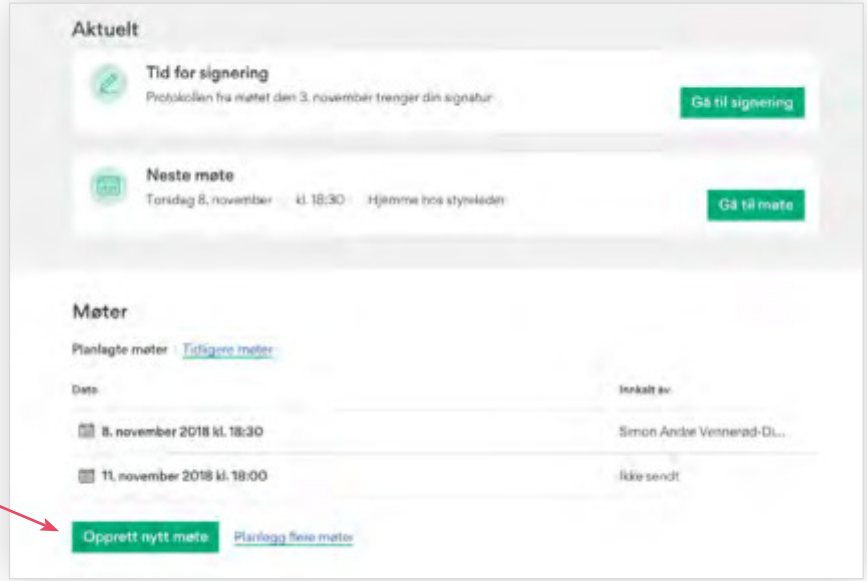
Styremøte

Når du skal gjennomføre et styremøte følger du disse stegene:

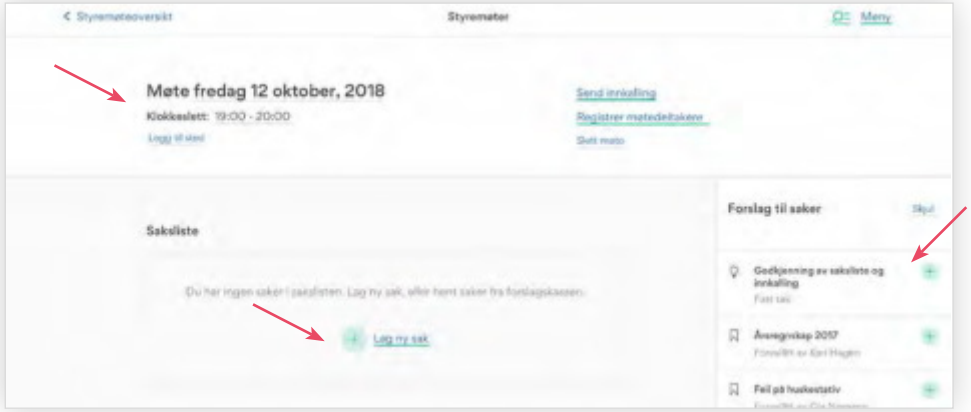
1 Klikk på modulen som heter Styremøter.



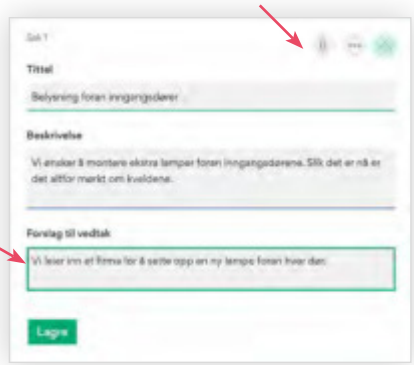
2 Under møter har du oversikt over kommende og tidligere møter. Klikk Opprett nytt møte.



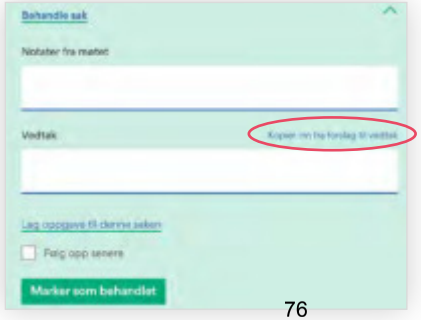
3 Når du har opprettet møtet kan du redigere møtedetaljer og legge til saker. Du kan også legge til saker fra Forslag til saker som ligger til høyre.



4 Du kan legge til vedlegg i en sak ved å trykke på bindersen. Når du lager saken kan du velge å skrive inn et forslag til vedtak. Teksten dere skriver, lagres fortløpende. Dette er gjennomgående for hele Styrerommet.



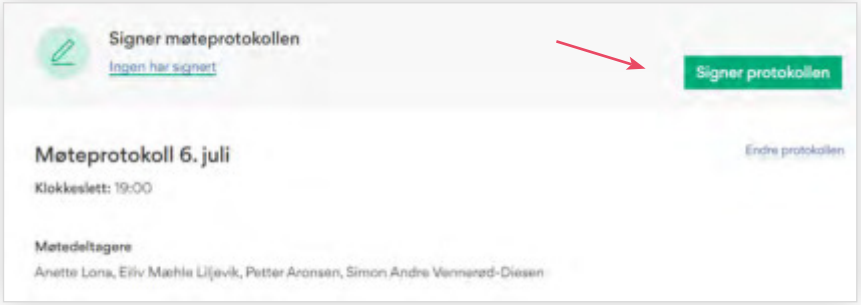
Når du behandler saken skriver du inn eventuelle notater fra møtet og et vedtak. Du kan her velge å kopiere inn fra forslag til vedtak.



5 Dersom dere ved møtets slutt (når dere trykker Avslutt og send til signering) ikke har behandlet alle sakene, vil dere bli bedt om å avgjøre hva som skal gjøres med de ubehandlede sakene; flytte dem tilbake til Forslag til saker , eller slette dem.



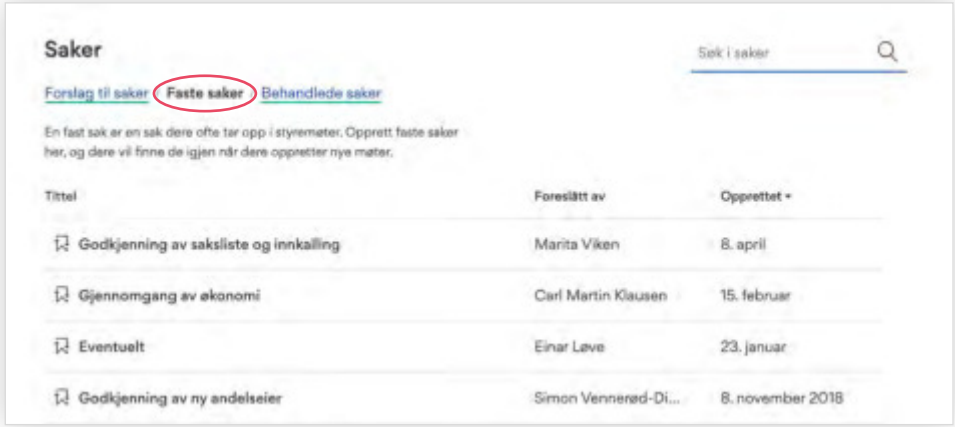
De som skal signere mottar e-post om signeringsoppdraget. De følger lenken i e-posten og signerer ved å trykke på Signer protokoll.



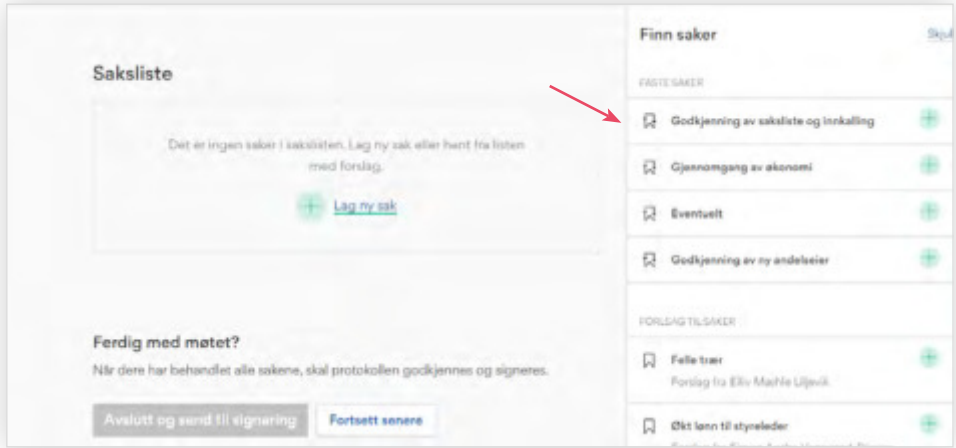
Dere vil deretter motta en e-post om at signeringsoppdraget er fullført.

Faste saker

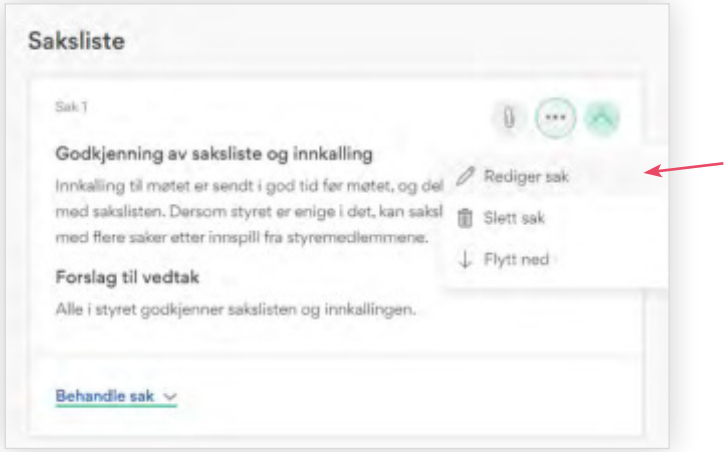
Under seksjonen for Saker finner du en fane for Faste saker. Her kan styret legge til saker som ofte går igjen. Saker legges inn med tittel og beskrivelse, som med en vanlig sak. Også her er det mulig å legge inn forslag til vedtak samt å laste opp vedlegg.

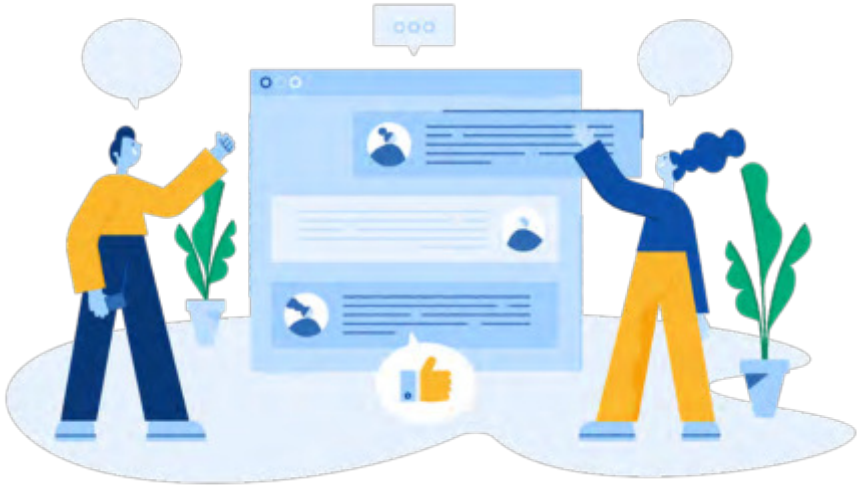


Alle saker, både faste saker og enkeltsaker er å finne i høyremargen når dere lager sakslisten for et styremøte.



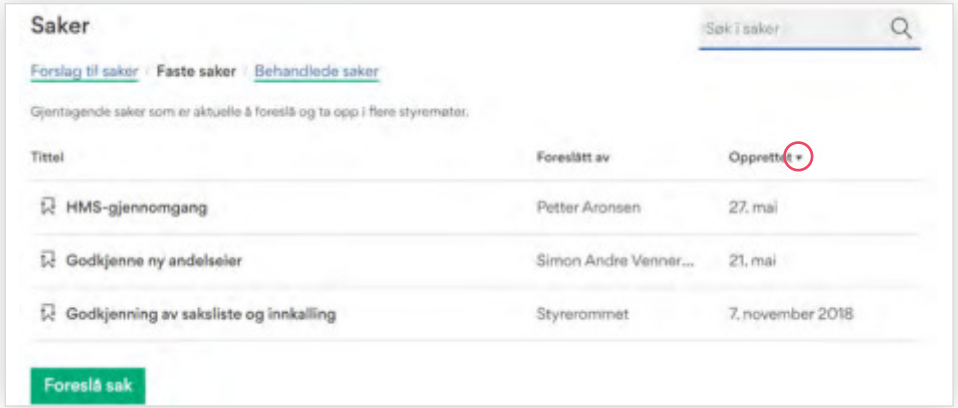
Det er mulig å gjøre endringer på faste saker etter at de er lagt til sakslisten. Merk at endringen som gjøres kun gjelder det aktuelle møtet. Vil du endre malen, gjøres det på samme sted som den faste saken ble opprettet i utgangspunktet.





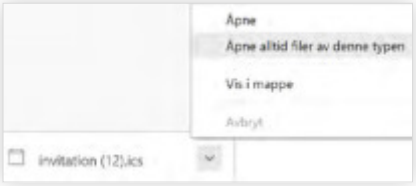
Sortering av tabeller

Legg for øvrig merke til at listen over er sortert etter når saken er opprettet. Det indikeres av en liten trekant til høyre for kolonneoverskriften. Hvilken vei trekanten peker indikerer også hvorvidt listen er sortert stigende eller synkende. Dersom dere ønsker å sortere listen etter en annen kolonne, er det bare å trykke på en annen kolonneoverskrift. Denne måten å sortere lister på er gjennomgående gjennom hele Styrerommet.



Legg møtet til i kalender

Allerede før sakslisten er klar, kan det være lurt å sende ut innkallingen, slik at alle i styret noterer seg dato og tid. Ved å klikke på Legg til i kalender laster du ned en såkalt iCal-fil, som vil legge møteoppføringen til i din egen kalender. Dette forutsetter at du har konfigurert en standard kalender på PCen eller mobilen du benytter. «Legg til i kalender» finner dere også i innkallings-eposten som sendes til alle inviterte. Når sakslisten er fullstendig, kan dere sende ut en oppdatert innkalling.



Et lite tips: hvis dere bruker nettleseren Chrome, kan dere velge at filer av denne typen alltid skal åpnes automatisk. Da vil dere i fremtiden kun trenge ett trykk for å legge til kalenderoppføringen.

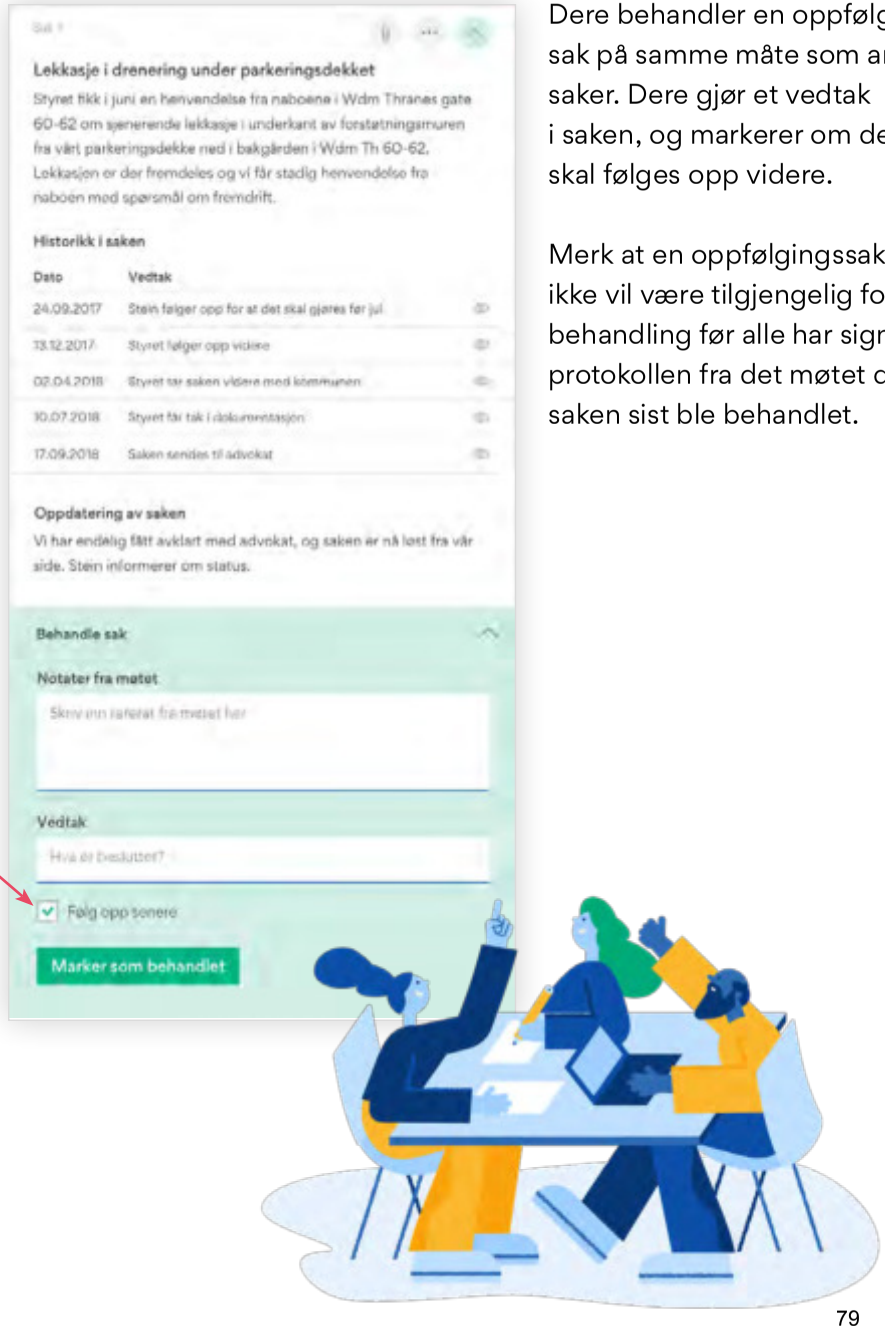
Oppfølgingssaker

Oppfølgingssaker er en sak som tas opp over flere møter. Du kan markere en sak som oppfølgingssak, og finne den i listen over forslag til saker. Disse vil være markert med ikonet som vist under.



Når en oppfølgingssak skal behandles på nytt kan du skrive en oppdatering på hva som har skjedd siden sist. Du kan klikke deg inn på historikken om du vil se detaljer.



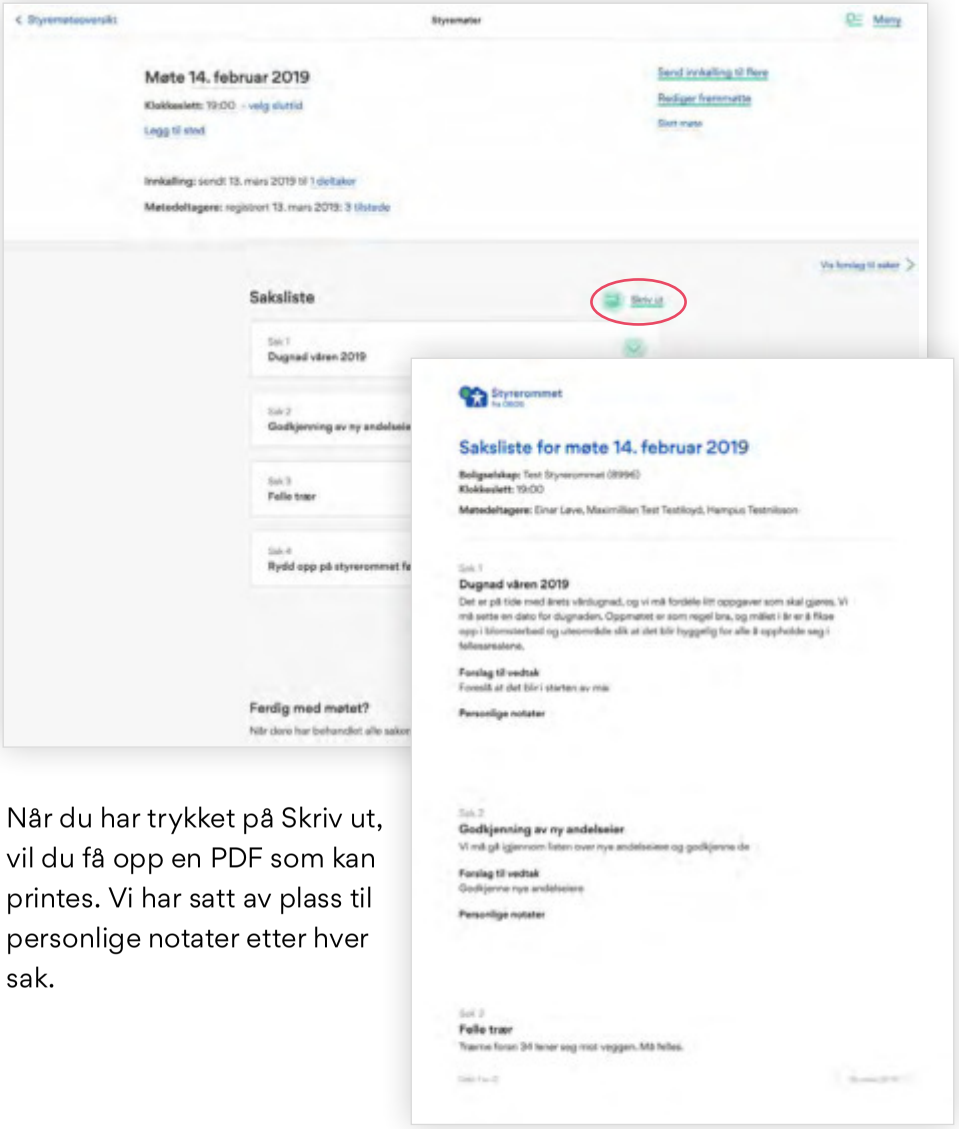


Dere behandler en oppfølgingssak på samme måte som andre saker. Dere gjør et vedtak i saken, og markerer om dette skal følges opp videre.

Merk at en oppfølgingssak ikke vil være tilgjengelig for ny behandling før alle har signert protokollen fra det møtet der saken sist ble behandlet.

Skrive ut saksliste og protokoll

Noen ganger er det fint å kunne ha med seg sakslisten på papir når man er i møtet. Kanskje man vil skrive ned noen notater underveis? Vi har lagt opp til at dere kan skrive ut sakslisten både før møtet, underveis og etter at møtet er avsluttet.



Når du har trykket på Skriv ut, vil du få opp en PDF som kan printes. Vi har satt av plass til personlige notater etter hver sak.

Når møtet er avsluttet vil tittelen på utskriften endre seg til Møteprotokoll, og man får selvsagt med vedtakene fattet i møtet.



Når protokollen er signert av alle, vil det fremkomme i bunnen av utskriften at protokollen er elektronisk signert. Alle i styret får samtidig et varsel på e-post om at protokollen er ferdig signert.

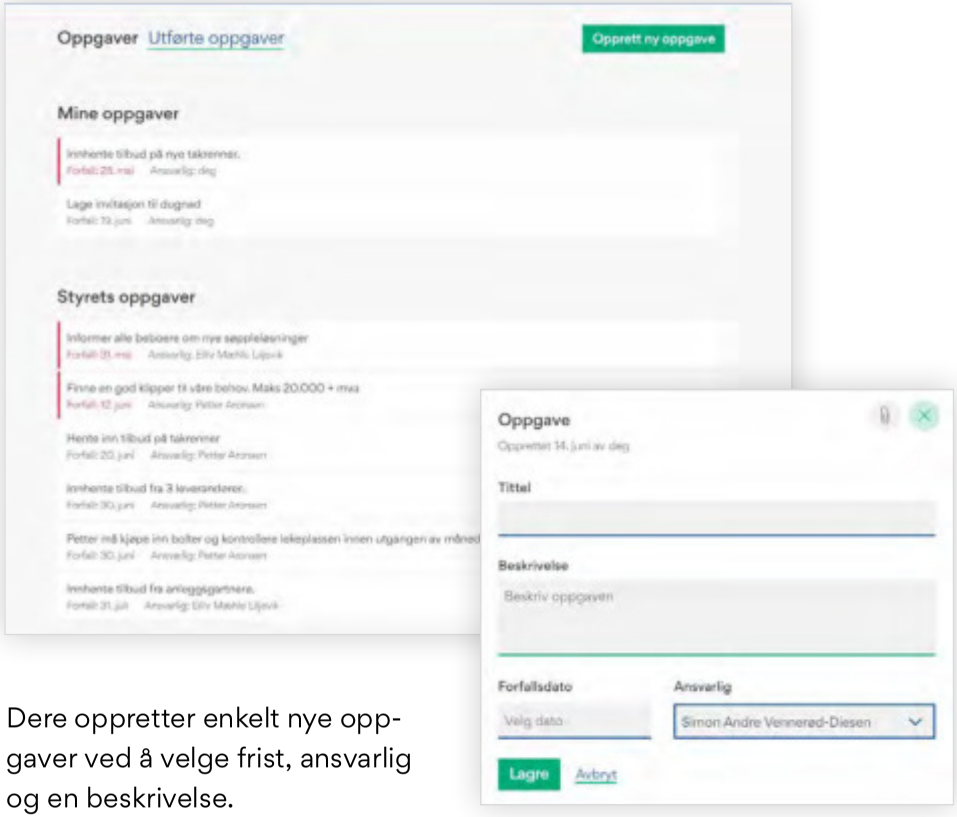


Oppgaver

Her kan dere få oversikt over gjøremål gjennom å lage oppgaver, delegere ansvar, for så å få ting gjort – enkelt og effektivt.

I oversikten ser du dine oppgaver øverst, og alle andres oppgaver under. Denne oversikten inkluderer også oppgaver delegert til f.eks rådgiver eller andre eksterne.

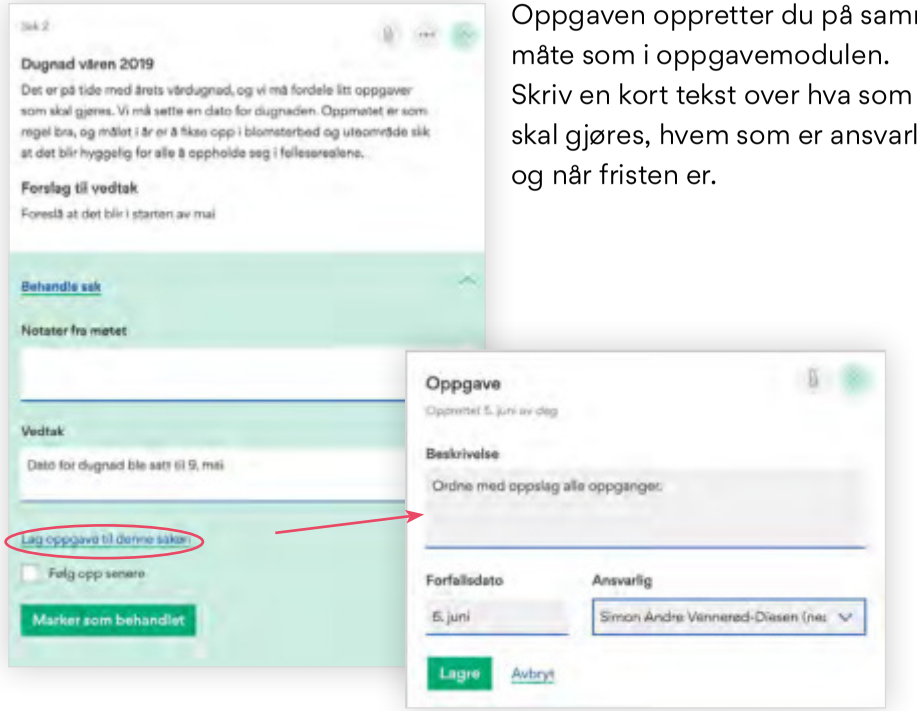
Dersom du ønsker å delegere en oppgave til eksterne, kan det gjøres ved å velge "Legg til ekstern" nederst i nedtrekksmenyen for valg av ansvarlig. Disse vil motta en e-post med oppgavebeskrivelse, samt din kontaktinformasjon.



Dere oppretter enkelt nye oppgaver ved å velge frist, ansvarlig og en beskrivelse.

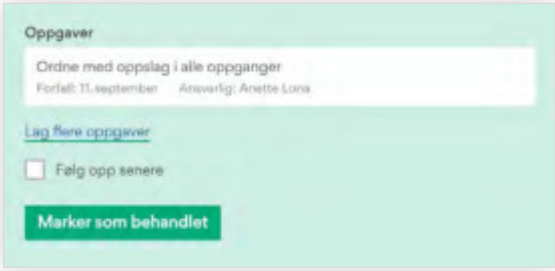
Oppgaver i styresaker

Oppgaver kan også være knyttet til styresaker, dersom de opprettes når saken behandles. Når man behandler saker, vil dere nå se en lenke som heter "Lag oppgave til denne saken".

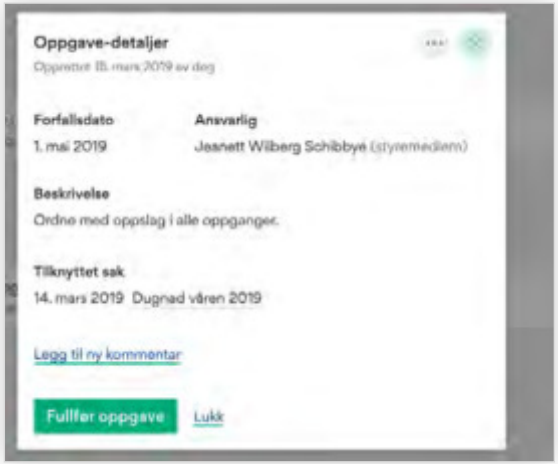


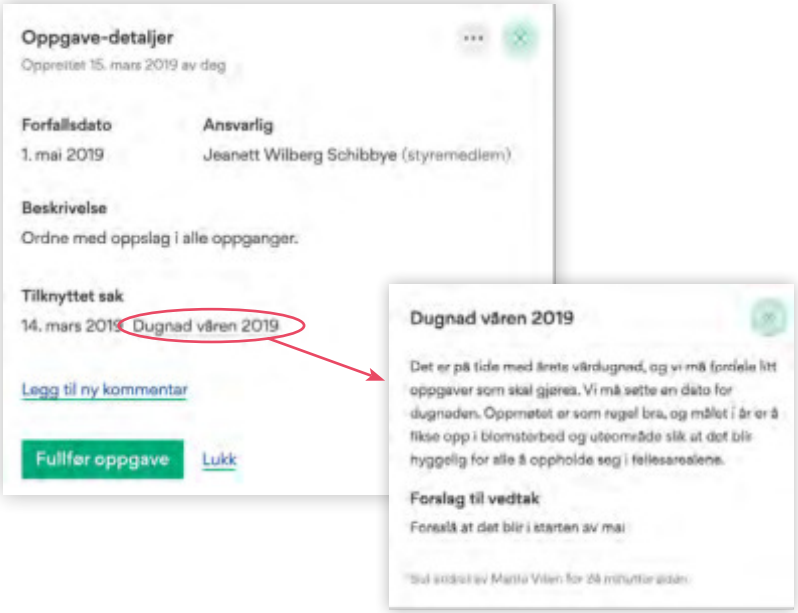
Oppgaven oppretter du på samme måte som i oppgavemodulen. Skriv en kort tekst over hva som skal gjøres, hvem som er ansvarlig, og når fristen er.

Oppgaven vil da ligge i saken slik dere ser her. Det er mulig å lage flere oppgaver til samme sak.



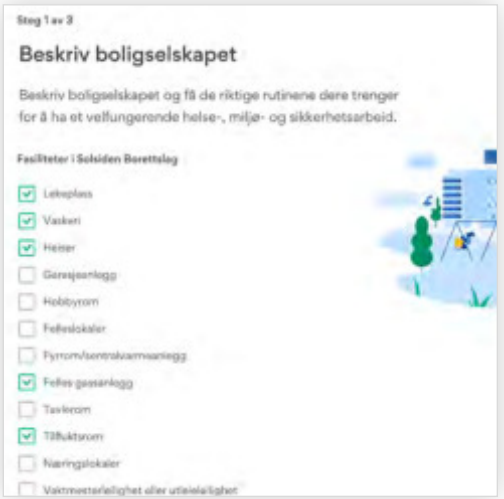
Ansvarlig for oppgaven vil bli varslet, og dere kan finne den igjen både i det gjeldene styremøte, og i oppgavemodulen.



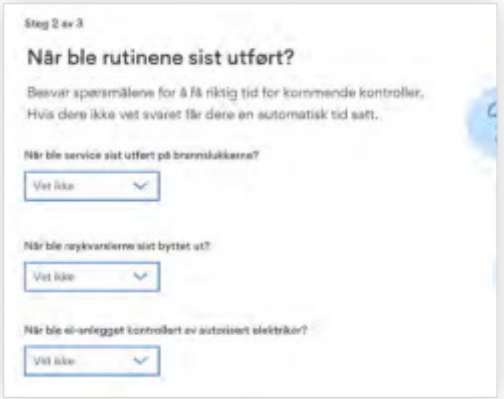


HMS-modulen

Første gang dere benytter HMS-modulen setter dere opp ønskede rutiner for deres boligselskap. I steg 1 velger dere de forskjellige fasilitetene som dere har i deres boligselskap.



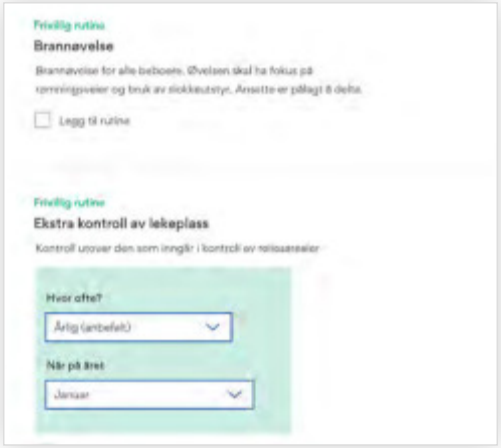
I steg 2 svarer dere på når ulike rutiner sist ble utført. Dere kan også svare «vet ikke» dersom dere ikke har tilgang på informasjonen. Da vil systemet foreslå et nytt tidspunkt å utføre denne rutinen på.



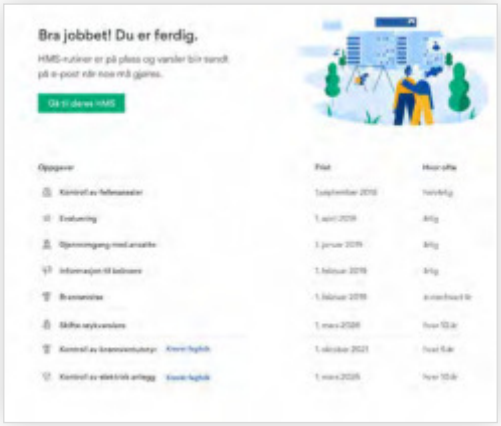
I steg 3 tilpasser dere når og hvor ofte dere vil gjennomføre rutinene. Legg merke til at det er forskjell på pålagte og frivillige rutiner.



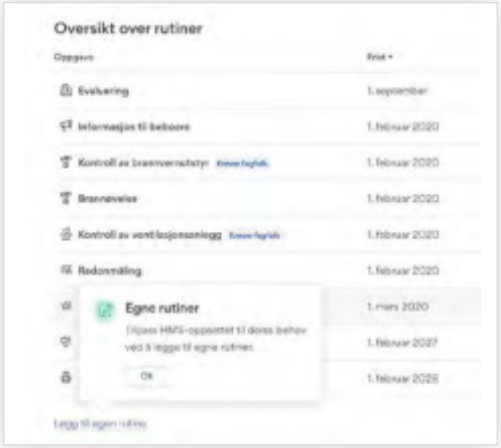
Etter at dere har gått gjennom oppsettet for de pålagte rutinene kan dere velge å legge til frivillige rutiner, som for eksempel ekstra kontroll-runde av lekeplass.



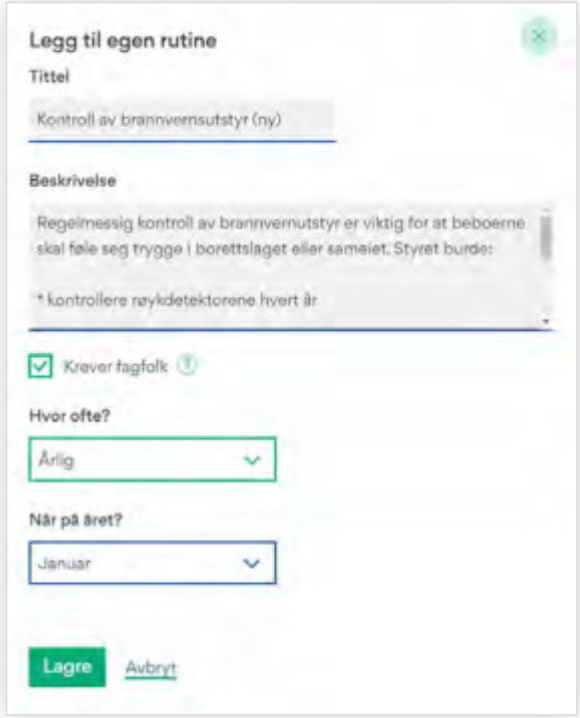
Når alle stegene er gjennom-ført, vil dere få en oppsumme-ring av HMS-planen deres.



Skulle den forhåndsdefinerte teksten ikke passe helt, eller dere savner enkelte rutiner, kan dere lage egne rutiner og skreddersy dem etter deres bygninger og behov. Denne funksjonen finner dere under oversikten over rutinene deres.



Har dere for eksempel ledningsbasert brannvarslingsanlegg, er vårt tips å kopiere teksten fra rutinen om kontroll av brannvarslingsanlegg og lime den inn i en ny rutine, hvorpå dere erstatter setningen om batteriskifte med en setning om kontroll av detektorene. Legg deretter en kommentar til den opprinnelige rutinen, om at denne ikke er aktuell for dere, og at dere har laget en egen rutine for dette formålet i stedet. Marker til slutt den opprinnelige rutinen som utført.

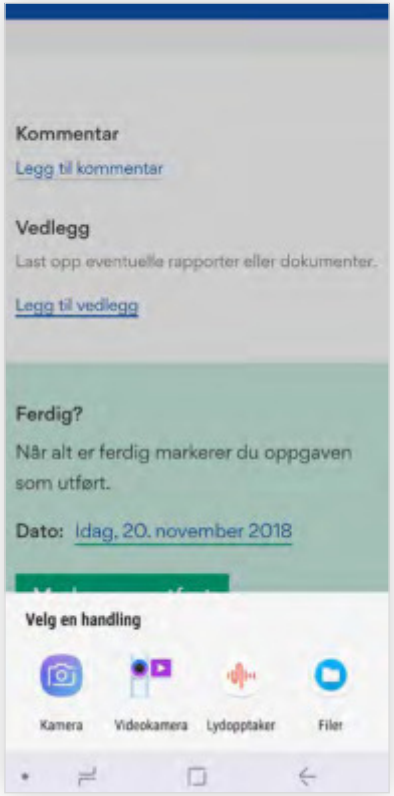




Gjennomføring av kontrollrunde

Når en kontroll skal utføres, er det spesielt nyttig at Styrerommet.no er tilpasset mobil og nettbrett. Når du skal gå kontrollrunden, kan du hele tiden ha med deg veiledningen, som forteller deg hva som skal sjekkes. Den får du frem ved å trykke på rutinen som skal utføres.



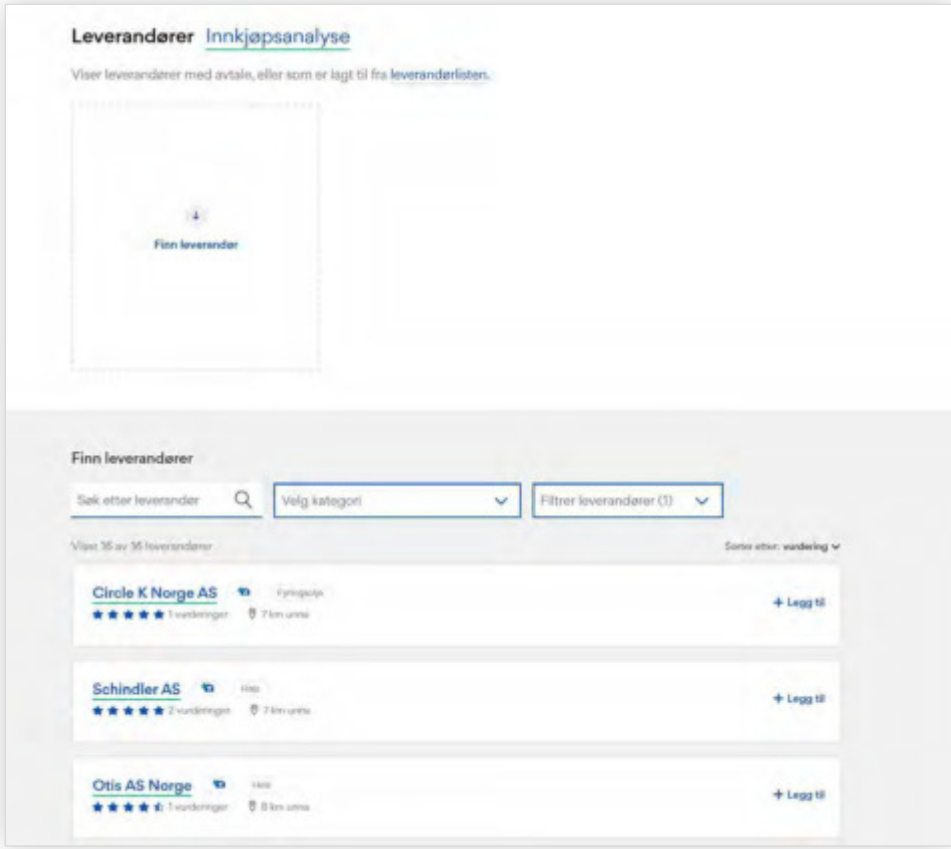


Når du trykker på «Legg til vedlegg», vil du kunne velge å åpne kameraet på mobiltelefonen. Bilder du tar, blir automatisk lastet opp og lagt ved i loggen. Når hele runden er utført, trykker du «Marker som utført».

Legg merke til at noen av oppgavene krever fagfolk for å få utført, slik som for eksempel kontroll av brannvernutstyr og kontroll av elektrisk anlegg.

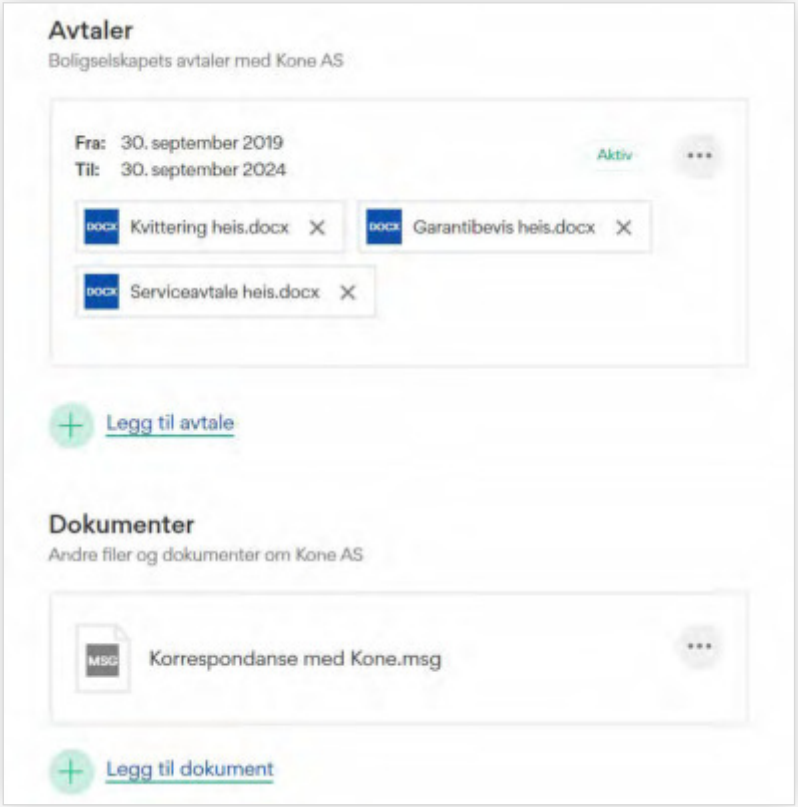
Leverandører og avtaler

Her finner dere en oversikt over alle leverandører som leverer varer og tjenester til boligselskaper forvaltet av OBOS. Leverandører kan enkelt legges til i «favorittlisten» øverst på siden. Det gjøres ved først å finne frem til aktuell leverandør fra leverandørlisten, og deretter trykke på + Legg til. Leverandører dere har registrert avtaler med, legges automatisk til i favorittlisten.



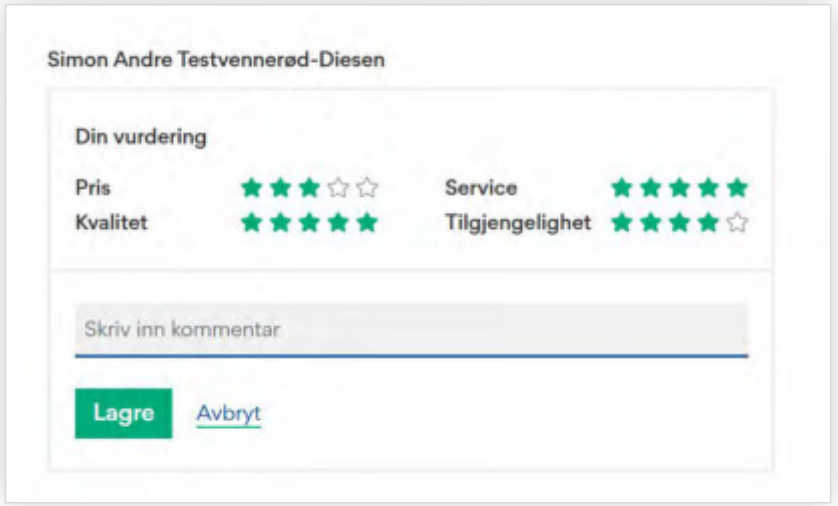
PS! Noen leverandører er merket med en OBOS-logo. Med disse leverandørene har OBOS fremforhandlet fordelaktige avtaler på vegne av alle sine kunder. Dere kan lett finne frem til disse ved å bruke filteret og huke av for «OBOS-partner».
Mer informasjon om avtalene finnes på www.obos.no/styre/tips-og-rad/

Dere får mer informasjon om en leverandør ved å trykke på navnet. Da vil dere blant annet se månedlige kjøp, avtaler og dokumenter, vurderinger og kontaktpersoner.

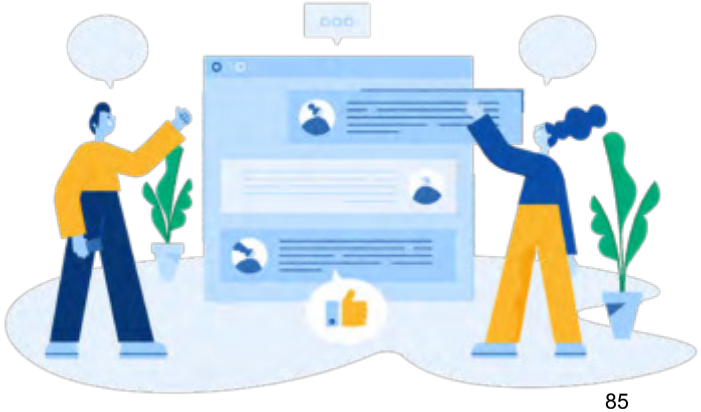


Merk at dere kan registrere så mange avtaler per leverandør som ønskelig. Dere kan også laste opp flere dokumenter per avtale. Vi anbefaler å laste opp alle filer knyttet til leverandøren her, ikke nødvendigvis bare avtale-dokumentet. I eksemplet under har vi bl.a. lastet opp en e-postdialog med leverandøren.

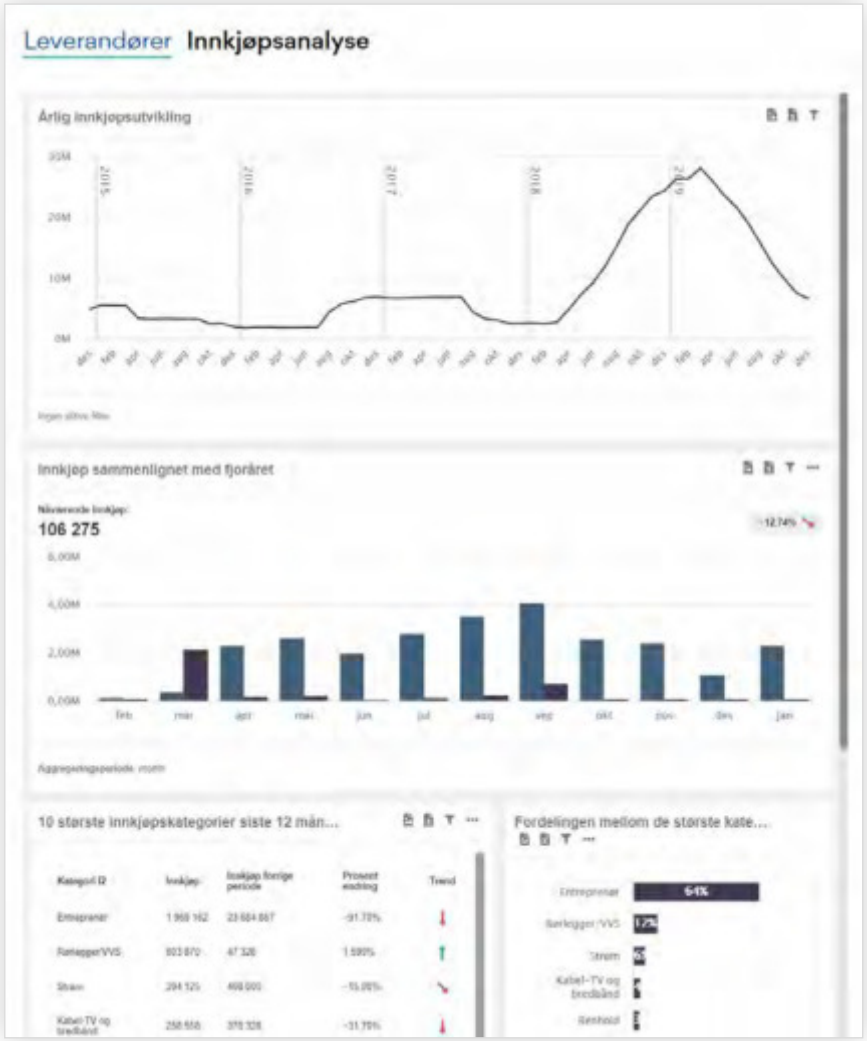
Har dere en ny leverandør, som ikke finnes i listen over alle leverandører? Den dukker automatisk opp etter at første faktura er betalt.



Merk at dere har mulighet til å evaluere leverandørene. Evalueringene dere gir, vil bli synlig for alle som bruker Styrerommet. Jo flere evalueringer som legges inn her, jo nyttigere blir denne modulen som verktøy for å finne nye leverandører.

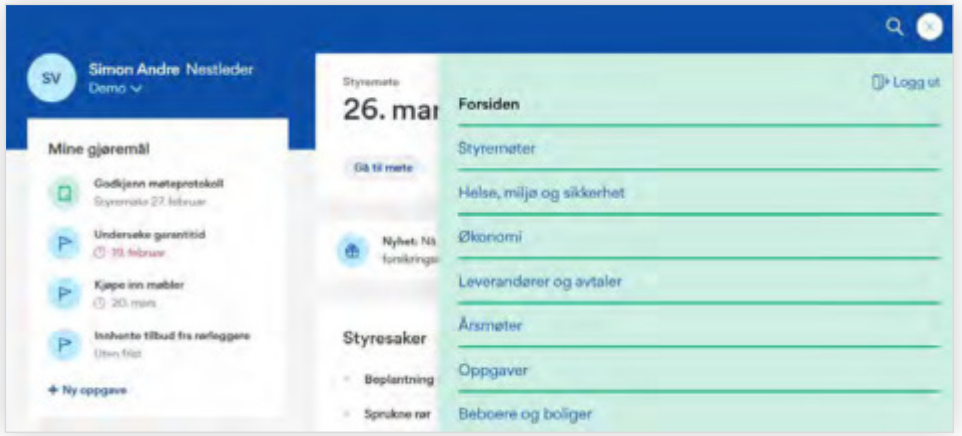


Innkjøpsanalyse
Denne siden gir god oversikt over deres innkjøp den siste tiden. Her kan dere se utviklingen av kostnadene og lett sammenligne dem med fjorårets. Dere kan se hvilke kategorier dere bruker mest penger på og hvilke leverandører dere handler mest fra.



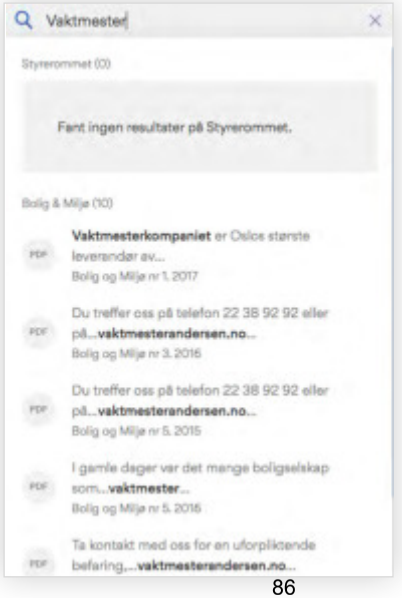
Meny og søk

Øverst til høyre finner du søkefunksjonen og menyen. Mer informasjon om avtalene finnes på www.obos.no/styre/tips-og-rad/



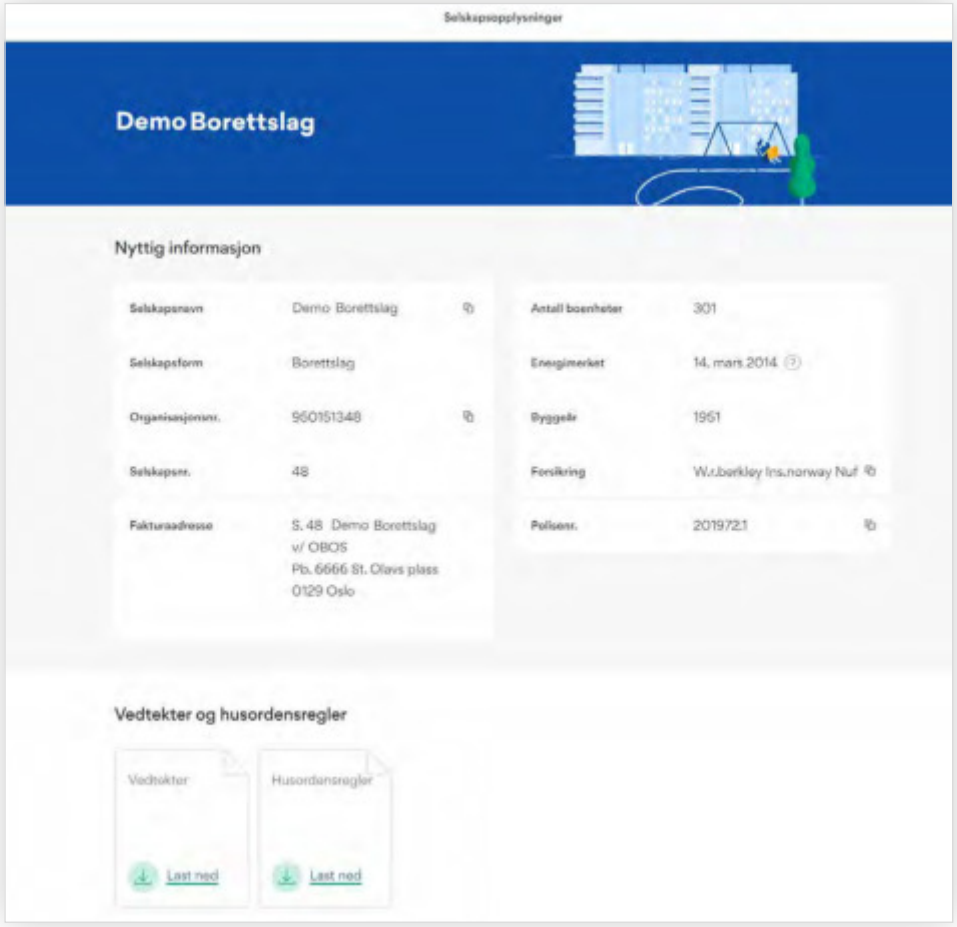
Hvis du søker på noe her, vil du få opp resultater fra hele Styrerommet.no, samt fra artikler i Bolig og Miljø.





Selskapsopplysninger

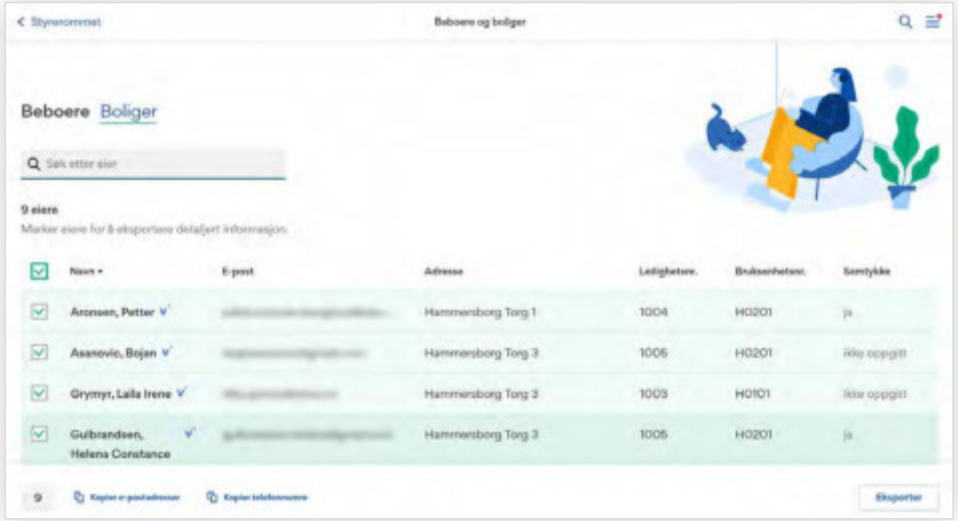
Inngangen til selskapsopplysninger finner dere både i menyen og under snarveier på den ny forsiden.



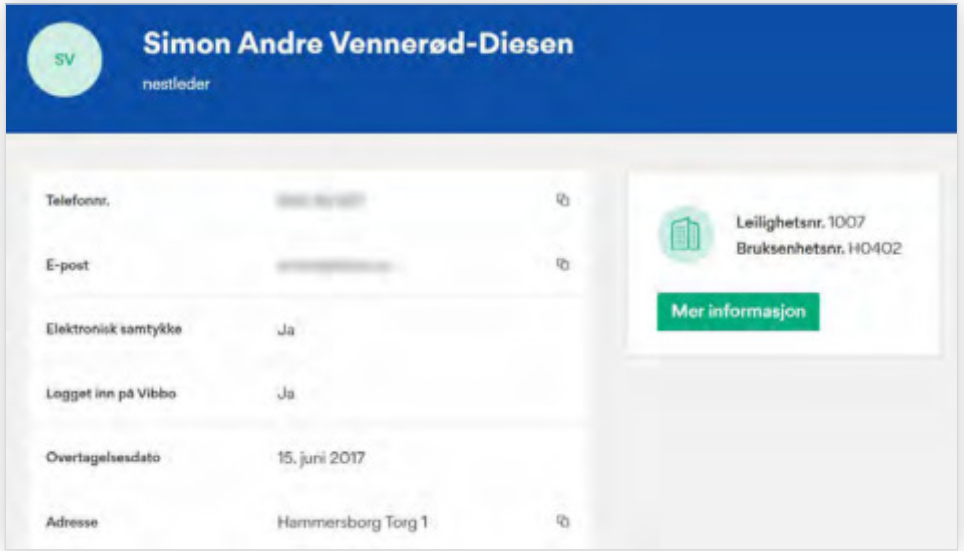
Her finner dere nyttig informasjon om selskapet, slik som fakturaadresse, forsikringsselskap og -polisenummer, samt vedtekter og husordensregler.

Beboere og boliger

Her får dere full oversikt over eiere eller boliger.



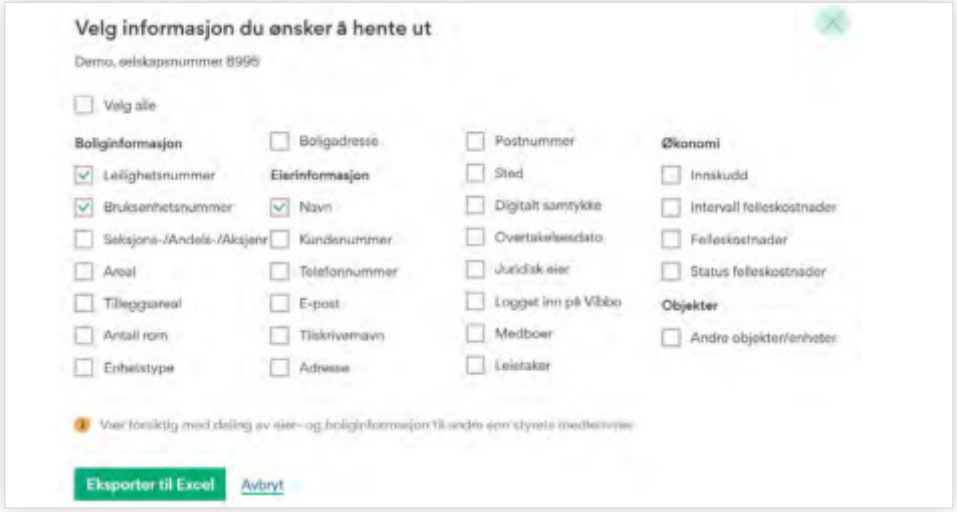
Det er mulig å trykke på en oppføring for å få mer informasjon om én bestemt eier eller én bestemt bolig



Ved å trykke i firkantene til venstre for hver oppføring, vil dere få mulighet til å kopiere telefonnumrene eller e-postadressene til de markerte oppføringene. Det er også mulig å markere alle samtidig, ved å trykke i den øverste firkanten. Å kopiere e-postadressene kan være nyttig dersom dere skal sende e-post til mange. Da kan dere lime e-postadressene inn til-feltet i e-postprogrammet dere benytter, ved å markere til-feltet og trykke Ctrl og V på tastaturet.

Legg for øvrig merke til at listene kan sorteres etter alle kolonnene. Trykk på overskriften, for eksempel «Leilighetsnummer», og listene sorteres etter leilighetsnummer. En liten trekant til høyre for overskriften indikerer om listen er sortert i stigende eller synkende rekkefølge.

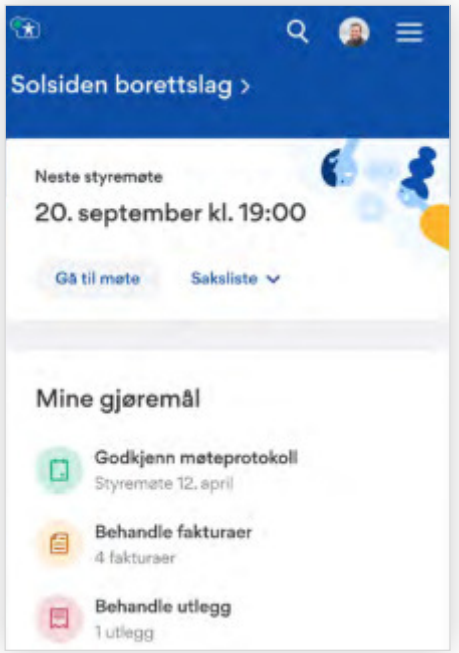
Når man markerer en eller flere oppføringer, får man også mulighet til å ta ut rapporter. Disse tas ut i Excel, og gir dere muligheten til å ta med langt flere felter enn det som vises inne i Styrerommet.



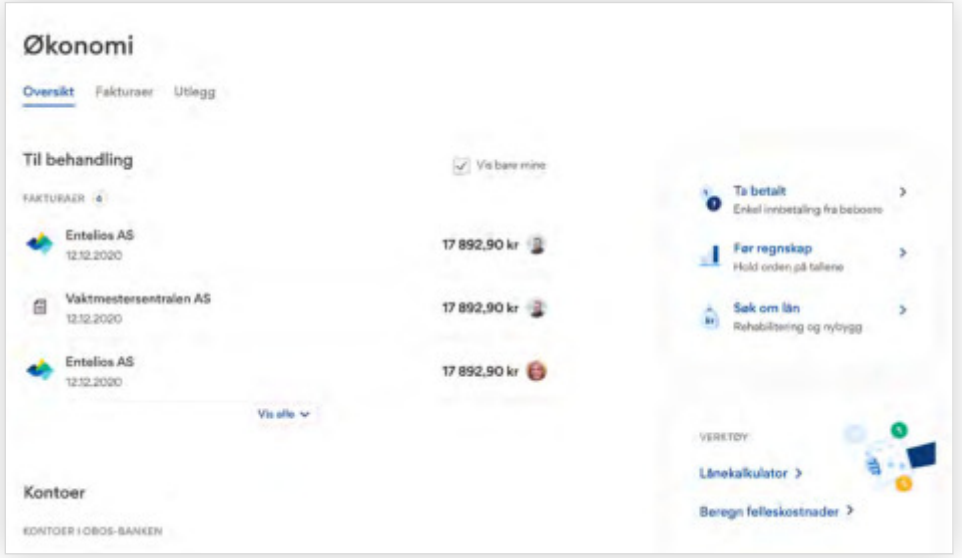
En oversikt over f.eks parkeringsplasser, finner dere i Excel-eksporten med utgangspunkt i Boliger. Huk av for «Objekter». Objektene vil komme til sist i rapporten, etter boligene.

Fakturabehandling

Når du har fakturaer til behandling vil du motta en e-post med en lenke til Styrerommet. Etter å ha logget på Styrerommet, trykker du på «Behandle fakturaer» under «Mine gjøremål», og blir tatt videre til fakturaene.



Fakturabehandling fungerer på samme måte på mobil, nettbrett og PC. Løsningen tilpasser seg imidlertid størrelsen på skjermen, og vil dermed se litt forskjellig ut på de ulike enhetene.



Det første du ser er de fakturaer du har til behandling. Klikk på fakturanavnet for å se flere detaljer på fakturaen. Har du ansvar for fakturabehandling i flere selskaper, må du bytte selskap for å se fakturaer her.

Klikk på «Se faktura» for å se detaljene på fakturaen. Vi anbefaler alltid å sjekke selve fakturaen, før du trykker på «Godkjenn».

Du kan se status, til godkjenning eller til kontroll.

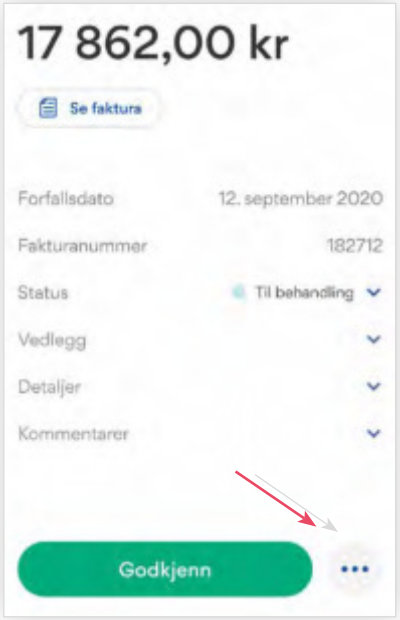
Vedlegg kan brukes ved behov. Detaljer beskriver ulik konteringsinfo. Kommentarer er kun til bruk internt i styret. Ønsker man å gi en beskjed til rådgiver (eller andre i OBOS) kan man bruke «send e-post».

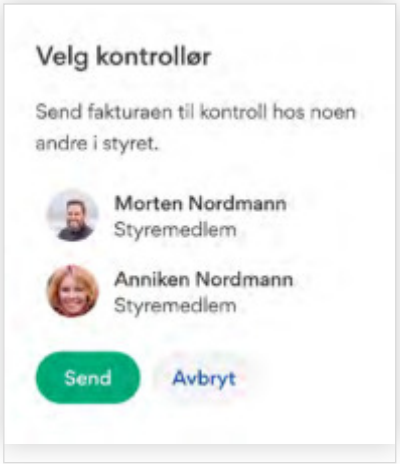
Når du har sjekket at fakturaen er ok, trykker du på «Godkjenn».

Alternativt kan du endre kontrollør, avvise eller sette fakturaen på vent. For å velge disse alternativene, må du først trykke på de tre prikkene til høyre for «Godkjenn»-knappen.

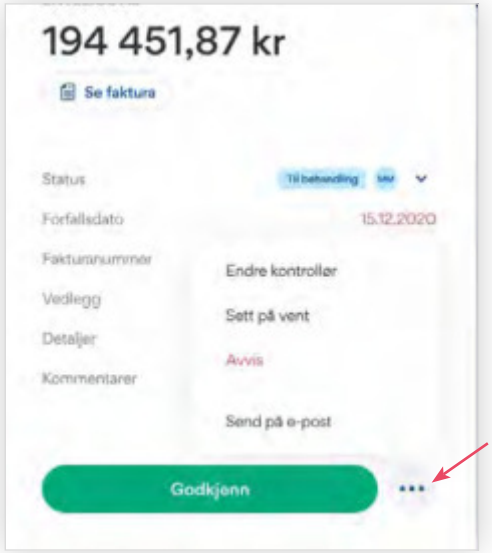
Avvis brukes kun dersom dere har mottatt en faktura som tilhører et annet selskap. Dersom fakturaen skal avvises, må du oppgi årsak og skrive en forklarende kommentar.

Sett på vent brukes dersom fakturaen ikke er som avtalt med leverandør. Styret må selv kontakte leverandør. Dersom fakturaen ikke skal betales må dere be om en kreditnota.

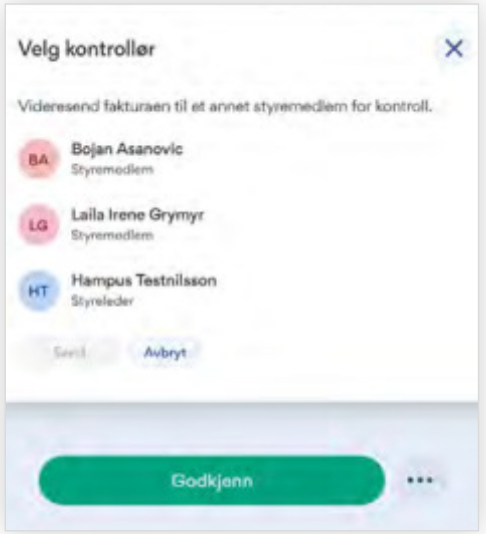




Sende til kontrollør. Hvis man ønsker å sende faktura videre til andre i styret går man inn på de tre prikkene til høyre for «Godkjenn» knappen. Når man klikker her får man opp flere alternativer og hvis man velger Endre kontrollør får man opp en liste på de andre styremedlemmene som kan behandle faktura.

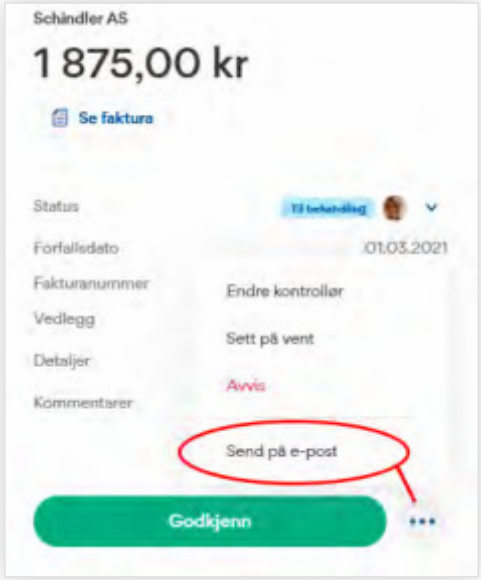


1. Velg de tre prikkene til høyre for Godkjenn knappen og velg Endre kontrollør



2. Velg den som skal kontrollere faktura.

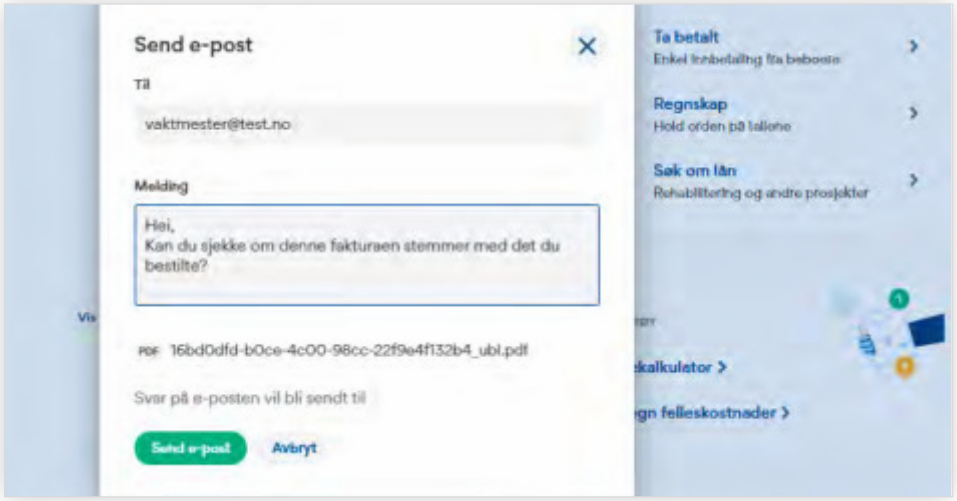
Hvis man klikker på «Godkjenn» går faktura automatisk til sluttbehandling hos siste behandler i styret.



Endre kontering
Hvis dere har behov for å endre kontering eller beskrivelse på fakturalinjer kan dere ta kontakt med rådgiver.

Send e-post
Noen ganger har du behov for å sende fakturagrunnlaget til noen som ikke har tilgang til Styrerommet.no. Du kan klikke på «Send på e-post» som du finner under de tre prikkene.

Du legger selv inn e-post adresse og en tekst til mottaker.

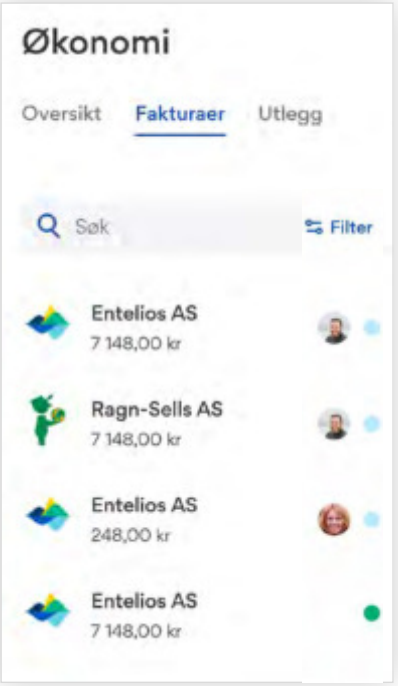


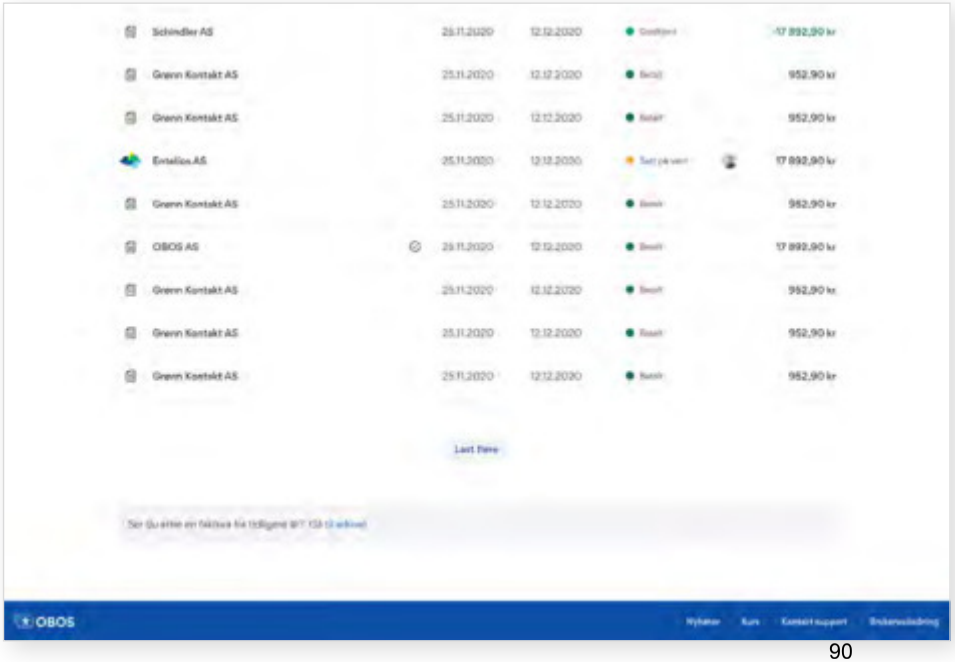
Det sendes en kopi av e-posten til styrerommets e-post og resten av kommunikasjonen går via denne. Andre vedlegg vil ikke følge med i e-posten, dette for å unngå at det sendes vedlegg som ikke skal leses av andre enn styret.

Søk etter faktura
Bruk søkefeltet hvis du har behov for å se andre fakturaer enn de du har i arbeidslisten din. Du kan søke på leverandør, dato eller status.

Søket er nyttig når du f.eks trenger å finne ut hvem som har en bestemt faktura til behandling, eller når den ble betalt.

Arkiv
Nederst på siden «fakturaer» finner du arkivet. Når du trykker på «Gå til arkivet» vil du bli sendt til Alusta, den gamle fakturaløsningen. Her finner du eldre fakturaer.





Utlegg

Å få refundert penger for utlegg har aldri vært enklere. Den som har hatt utlegget skriver inn adressen utlegg.obos.no i en nettleser på mobiltelefonen sin, for enkelt å kunne registrere utlegget og ta bilde av kvitteringen.



Hvis du har ofte har utlegg, anbefaler vi å legge siden til på startskjermen.

For Android



Android-telefoner spør automatisk om du ønsker å legge siden til på telefonens startside.

For Iphone



Dersom du bruker nettleseren Safari på iPhone, kan du trykke på deleknappen nederst på skjermen, og deretter finne "Legg til på Hjemskjerm".

For å logge inn, trykk «Neste». Legg så inn ditt mobiltelefonnummer og du mottar en 4-sifret kode.





Når du logger inn første gang legger du inn ditt kontonummer.





I neste steg velger du hva slags utlegg det dreier seg om. Gi også en beskrivelse av hva du har lagt ut for og i hvilken sammenheng.

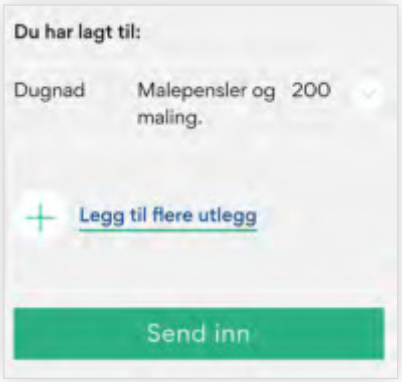
Fyll ut beløp, og trykk på «Legg ved kvittering». Du vil da få muligheten til å ta bilde av kvitteringen med kameraet på mobilen. Vær nøye med at det er en kvittering som lastes opp. Ordrebekreftelser og lignende kan ikke benyttes.

Når du er ferdig med utlegget, trykk «Bekreft utlegg».



Dersom du har flere utlegg, kan du legge til disse disse til ved å trykke på «Legg til flere utlegg», og repetere prosessen beskrevet i foregående steg.

Trykk til slutt på «Send inn».



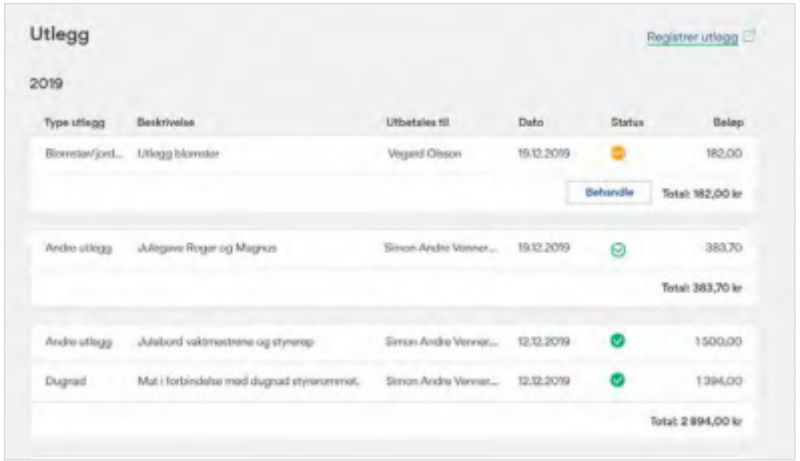
Så lett var det! Nå går det en SMS med en lenke til de som skal godkjenne utlegget. Lenken åpnes i en nettleser, og her får man mulighet til å se utlegget, samt godkjenne eller avvise. De som skal behandle utlegget har 14 dager på seg til å gjøre dette fra utlegget er registrert.

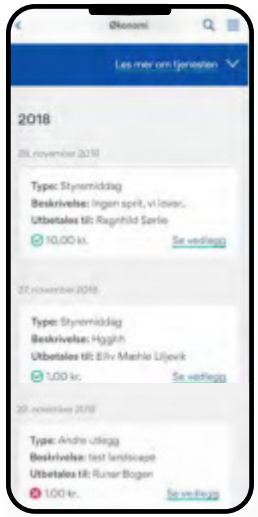
OBS! Utlegg som gjelder lønn/honorar/reisegodtgjørelse kan ikke leveres via denne løsningen. Ta kontakt med rådgiveren deres for hjelp.

Utlegg på Styrerommet.no

Utleggene kan også behandles inne på Styrerommet. Utlegget kan behandles både via "Mine gjøremål" på forsiden, eller fra listen under.

Kun de to som skal behandle utlegget vil se knappen for å behandle det. Det er ikke mulig å behandle sine egne utlegg.

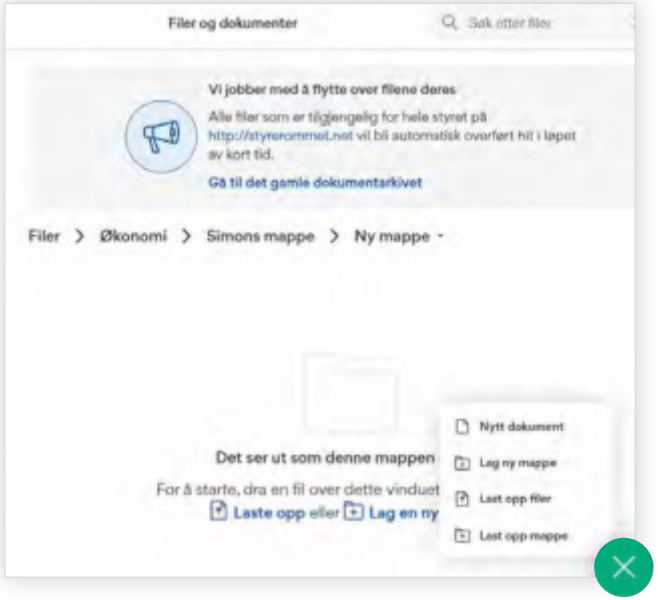


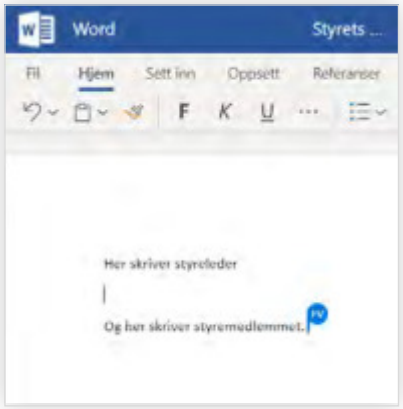


- Under behandling
- Avvist
- Godkjent
- Utbetalt

Filer og dokumenter

Her har dere tilgang til styrets filer fra hvor som helst, på både mobil, nettbrett og PC. Du kan laste opp individuelle filer og hele mapper. En måte å gjøre det på, er å «dra» filer eller mapper fra maskinen din og slippe dem i vinduet, som anvist på skjermen. En annen mulighet er å trykke på plusstegnet og velge enten «Last opp filer» eller «Last opp mappe».





Når du markerer en mappe eller fil som allerede er lastet opp, får du opp en rekke alternativer, blant annet å se versjonshistorikk. Word-, Excel- og PowerPoint-filer kan åpnes og redigeres direkte i Styrerommet, uten at du laster dem ned på maskinen din først. Flere i styret kan samarbeide i ett og samme dokument og endringer lagres fortløpende. I eksemplet her ser du et annet styremedlem, med initialene FV, som skriver den nederste setningen, samtidig som styreleder skriver den øverste.

Filer kan også deles med personer utenfor styret. Det gjøres ved å markere filen og velge «Del». Skru på deling, kopier lenken, og send den f.eks på e-post til de som skal kunne laste ned filen. Lenken gir kun tilgang til å laste ned filen. Eksterne kan dermed ikke redigere styrets filer, selv om filen er delt.

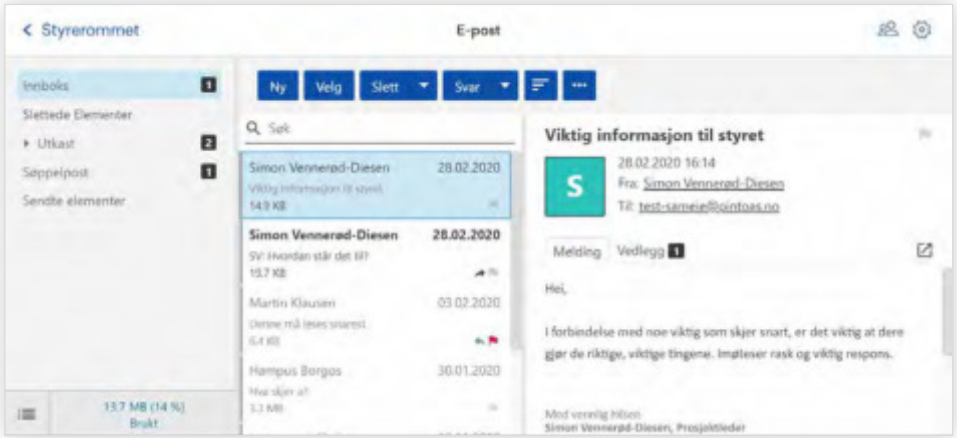


I hovedmenyen til venstre finner dere også hjelpemidler fra OBOS, slik som maler, skjemaer og informasjon om samarbeidsavtaler med leverandører. I tillegg kan dere se en oversikt over dokumenter dere har delt. Å skru av deling, gjøres på samme måte som å skru på; marker filen og trykk på «Del». Trykk deretter på den blå bryteren, slik at den blir grå og delingslenken forsvinner.



E-post

For å åpne styrets innboks, velger dere «E-post» fra snarveiene på forsiden. Uleste e-poster er markert ved at avsenders navn står i fet tekst. Et tall til høyre for ordet innboks i venstremargen forteller hvor mange uleste e-poster dere har. For å svare på en e-post, marker den aktuelle e-posten og trykk på svar. Dersom det er mange mottakere av e-posten, og dere ønsker å sende svaret til alle, trykk på pilen til høyre for «Svar» og velg «Svar alle».



Dersom dere ønsker å sortere e-poster i mapper, kan mapper opprettes fra menyknappen nederst til venstre.

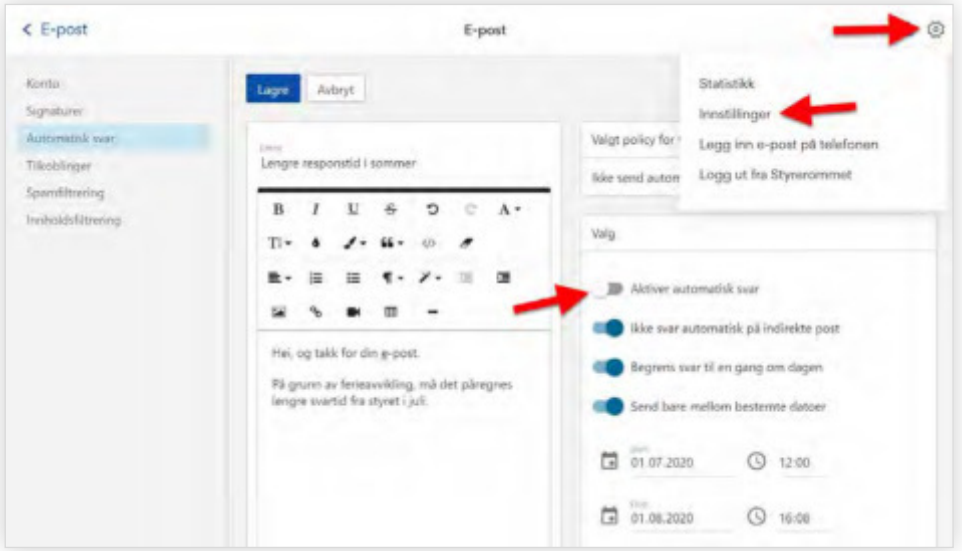
Legg merke til at vedlegg ligger i en egen fane. Trykk på ordet «Vedlegg» for å se og eventuelt laste ned vedleggene.

Kontakter

For å redigere kontaktlisten, trykker dere på ikonet av de to menneskene øverst til høyre. Alle eiere som har oppgitt e-postadresse ligger automatisk som kontakter. Alle kontakter kan enkelt velges som mottakere når dere skriver ny e-post.

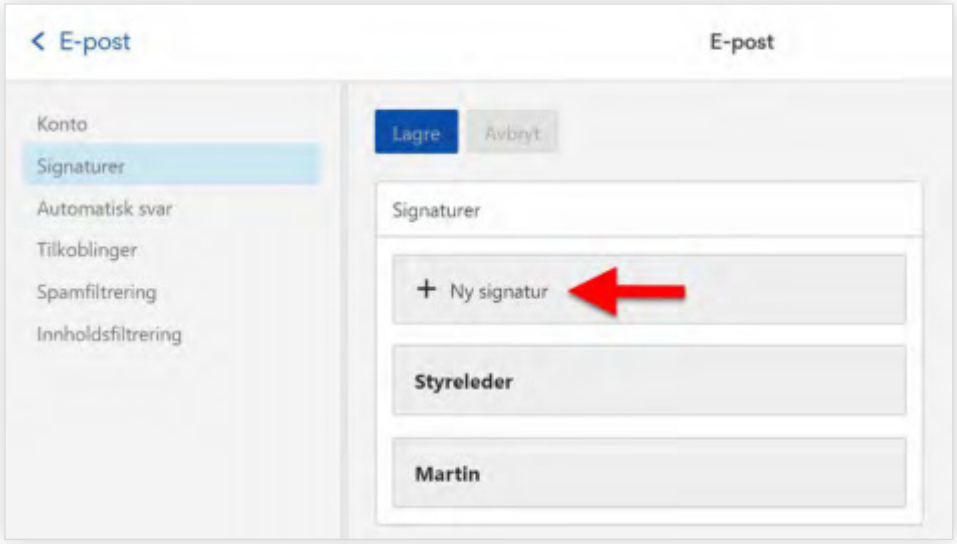
Automatiske svar

For å legge inn automatiske svar, trykker dere på tannhjulet øverst til høyre, og deretter innstillinger. I venstremargen, finner dere nå Automatiske svar. Her kan dere legge inn ønsket tekst, og f.eks velge at den kun skal sendes ut i et bestemt tidsrom. Husk å trykke på «Aktiver automatisk svar» til slutt.





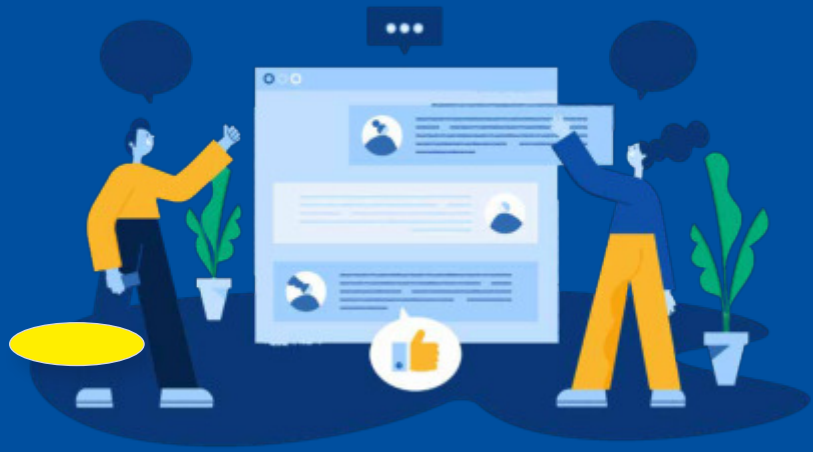
Signaturer
Å legge inn forhåndsdefinerte signaturer kan være tidsbesparende. Dette gjøres også fra innstillinger. Velg Signaturer fra venstremargen. Alle i styret kan legge inn sin egen signatur, som deretter enkelt velges når der dere skriver en e-post.



E-post på mobil
Styrets e-postkonto kan settes opp i e-postklienter, både på mobil og PC. Mer informasjon om hvordan dette gjøres for akkurat deres styre, finner dere under innstillinger. Velg «Legg inn e-post på telefonen».

PS! Når noen trer ut av styret, vil passordet for e-posten tilbakestilles. For å fortsette å bruke e-postkontoen i en klient, må nytt passord hentes fra «Legg inn e-post på telefonen»-siden.

Digitale årsmøter



Introduksjon

Styrerommet kan benyttes til å forberede årsmøtet, eller til og med gjennomføre hele møtet digitalt. Uavhengig av hvilken løsning man benytter, vil Styrerommet gjøre det lettere for styret å holde oversikt, overholde frister, og ikke minst å engasjere eierne til å ta del i lokaldemokratiet.

Digitale forberedelser
Som verktøy for forberedelser til årsmøtet, kan Styrerommet brukes til å varsle om årsmøtet, innhente saker fra eiere, samle alle saker og dokumenter og å sende innkallingen. Løsningen kan benyttes uavhengig av selskapsform.

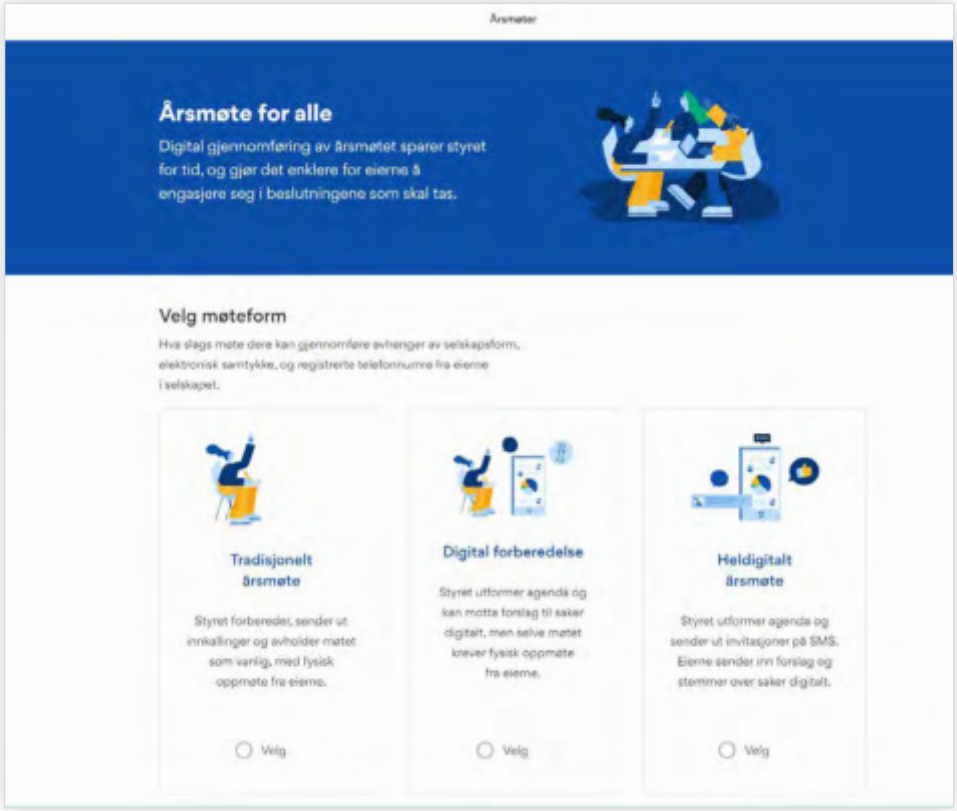
Heldigitalt møte
Er selskapet deres et boligaksjeselskap, har dere mulighet til å prøve ut digitalt årsmøte i sin helhet. Det betyr at i tillegg til forberedelsene, foregår også selve avstemningen digitalt.

Selve møtet vil da åpnes for eiere i en periode på åtte dager. Stemmegivningen, for både saker og tillitsvalgte, foregår over mobiltelefon i en løsning eierne logger seg inn på med sitt mobiltelefonnummer. I denne brosjyren vil vi forklare hva som gjøres av styret og beboere i de ulike fasene.



Digitale forberedelser til årsmøte

Opprett møte
Inne på styrerommet.no vil du finne lenke til “Årsmøte”. Herfra velger dere hvilke type årsmøte som passer for dere; tradisjonelt årsmøte, digital forberedelse eller heldigitalt årsmøte. Ønsker dere kun å gjennomføre digital forberedelse velger dere dette.

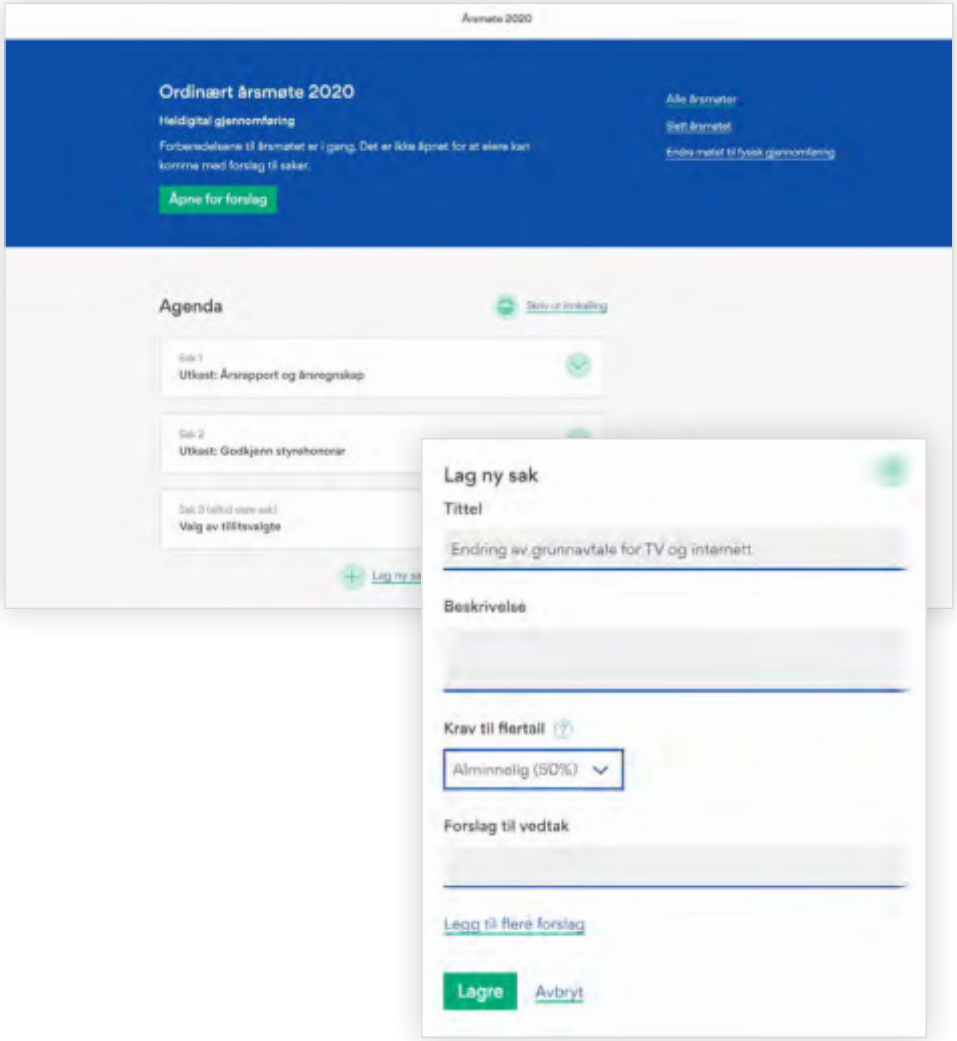


Heldigitale møter kan kun benyttes der man forventer enkle saker uten benkeforslag. Det er foreløpig ikke funksjonalitet for selskaper med flere stemmeklasser.

96

Styret forbereder sine saker

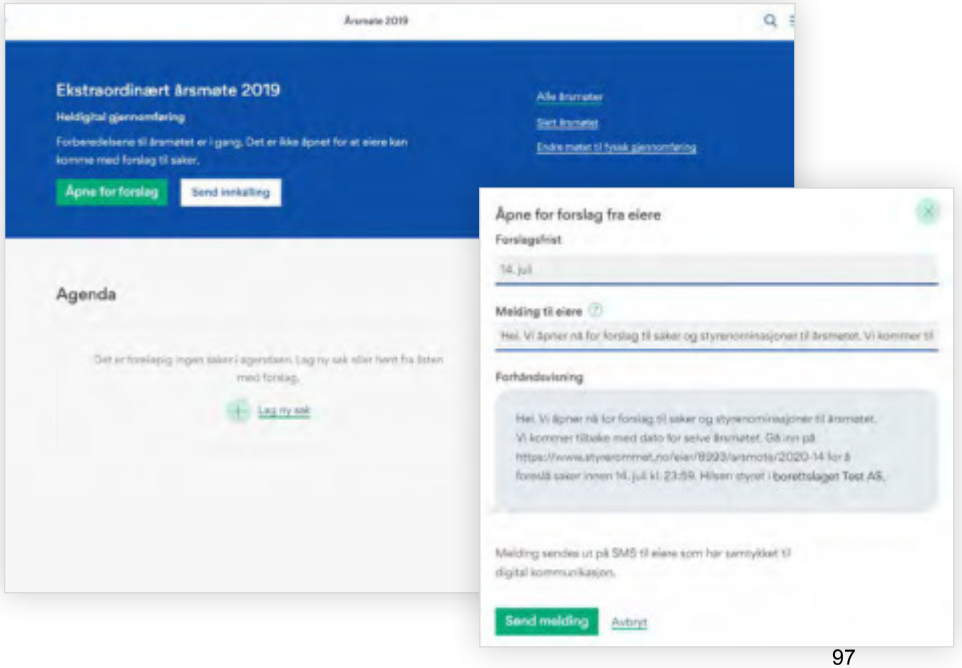
Her kan styret opprette de sakene som skal være med på agendaen. Beskriv sakene i detalj, legg ved eventuelle dokumenter og foreslå forslag til vedtak per sak. Dere kan endre rekkefølge på saker underveis, men siste sak er alltid “Valg av tillitsvalgte”.



Åpne for forslag fra eiere

For å få innspill fra eiere på eventuelle saker og nominasjoner, klikker dere på knappen “Åpne for forslag fra eiere”. Det blir da sendt ut en SMS til alle eiere med en lenke til forslagssiden. Eiere blir da gitt en frist for når de kan nominere tillitsvalgte, samt sende inn egne forslag til saker. Denne fristen er det styret selv som setter. Er det tvil om frister og årsmøtedato, ta gjerne kontakt med deres rådgiver i OBOS.

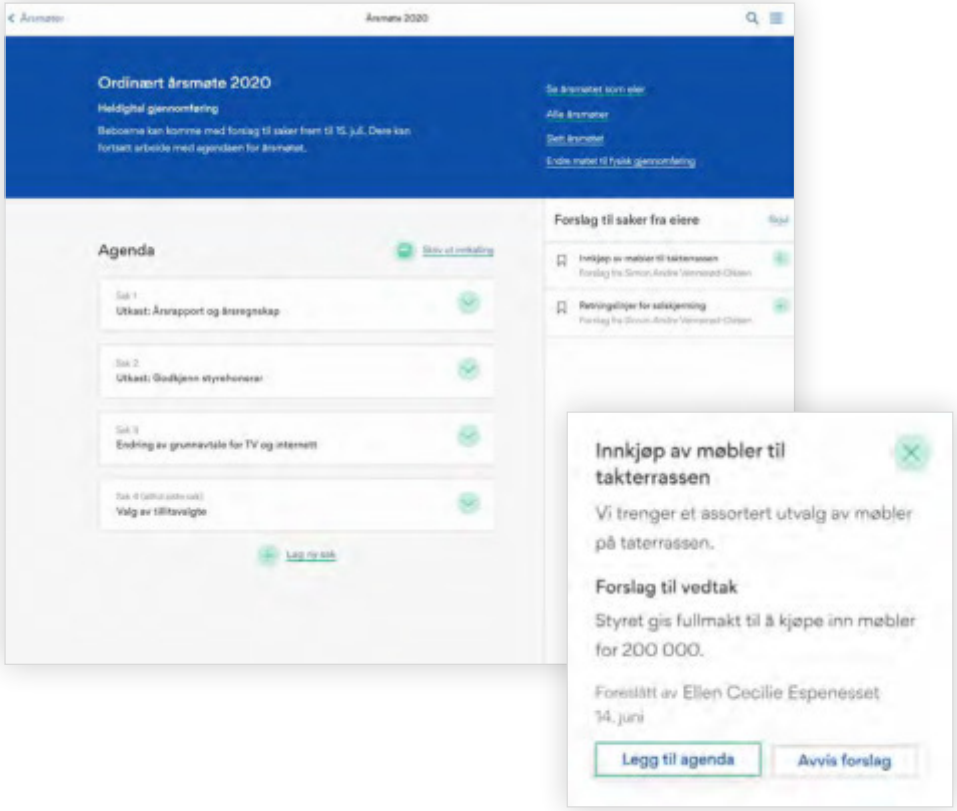
Har en eier ikke gitt samtykke til digital kommunikasjon, eller ikke er registrert med telefonnummer, vil vedkommende likevel kunne listes som kandidat til tillitsverv. I de tilfellene hvor en slik kandidat er nominert, må styret eller valgkomiteen ta kontakt med vedkommende for å avvise eller akseptere en nominasjon. Vedkommende må sende inn forslag til saker eller nominasjoner på ordinært vis, med e-post eller telefon. Dersom det ikke skal åpnes opp for forslag fra eiere, for eksempel ved et ekstraordinært årsmøte, kan man gå rett til utsendelse av innkalling.



Behandle innkomne saker fra eiere

I feltet til høyre i årsmøtemodulen, vil eventuelle forslag komme inn. Disse kan behandles fortløpende av styret uavhengig av tidsfristen for beboerne. Om en sak er aktuell for årsmøtet legger man den til i agendaen. Styret får da mulighet til å skrive sin innstilling til saken, og eventuelt legge inn egne forslag til vedtak.

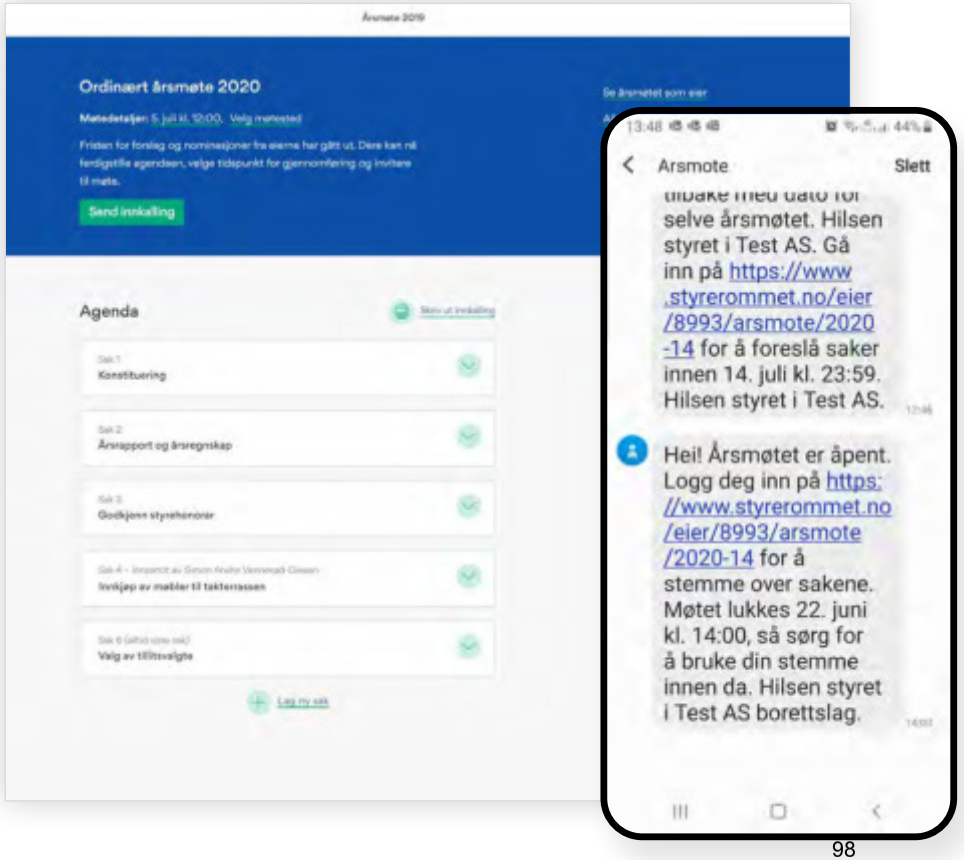
Om en sak ikke er aktuell for årsmøtet, kan dere å sende saken i retur med en begrunnelse. Beboere som har sendt inn saker som blir sendt i retur, vil da få beskjed om at saken ikke er tatt med i agendaen til årsmøtet. De vil få mulighet til å lage en ny versjon av saken og sende inn på ny. Alle innkomne forslag må behandles.



Send ut invitasjon til årsmøtet

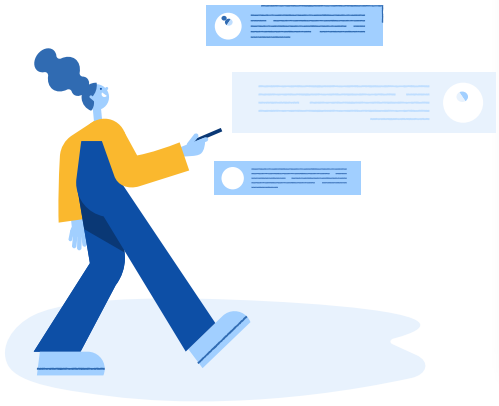
Når agendaen er klar, og alle innkomne saker er behandlet, sender styret ut en invitasjon til selve årsmøtet. Det er ikke mulig å legge til nye saker etter at invitasjonen er sendt ut. Invitasjonen til årsmøtet må sendes ut minimum åtte, men maks tyve, dager i forkant av selve årsmøtedatoen. Beboerne får da en SMS med lenke til alle saker og nominasjoner. Er dere et aksjeselskap, og kjører et heldigitalt møte, vil eierne få en tidsperiode på syv dager hvor de kan stemme og kommentere i alle saker.

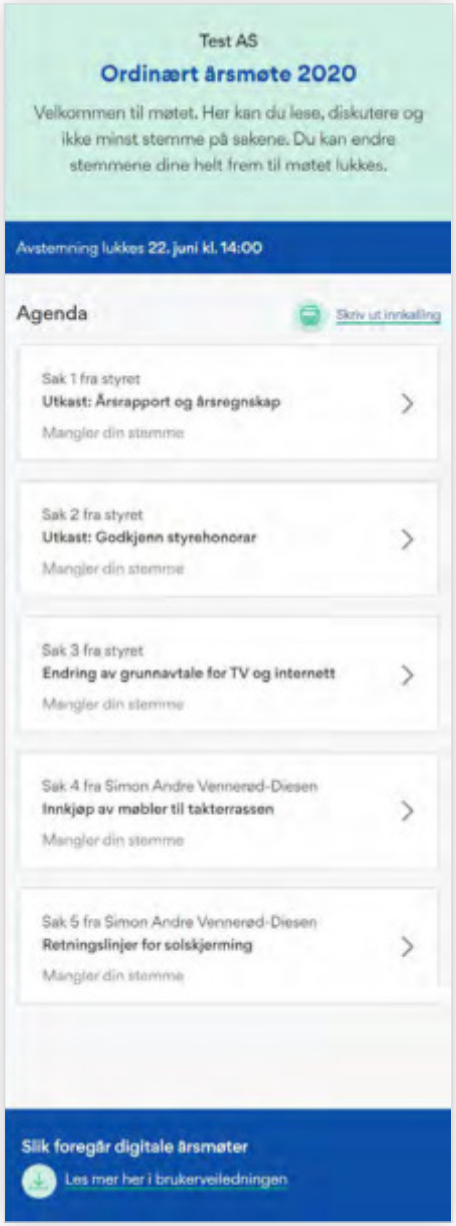
For beboere som ikke har gitt digitalt samtykke, vil OBOS sende ut invitasjon med agenda i posten.



Gjennomføring av digitalt årsmøte

Alt forarbeid til det heldigitale årsmøtet er som beskrevet i digitale forberedelser. For å gjennomføre den digitale avstemmingen må alle eiere, også de som er i styret, gå inn på lenken som blir sendt på SMS. Her vil man se agendaen, med mulighet for å stemme i alle saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir din stemme vil den telles som blank.

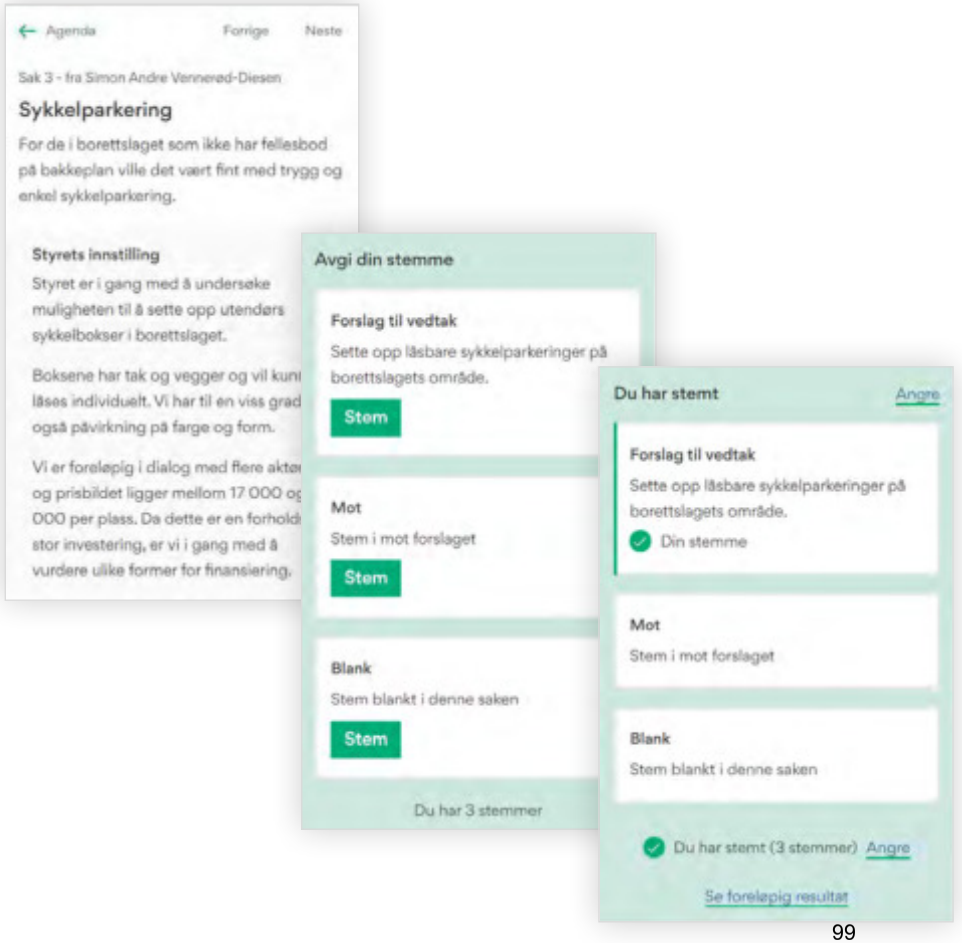




Avgi stemme i saker

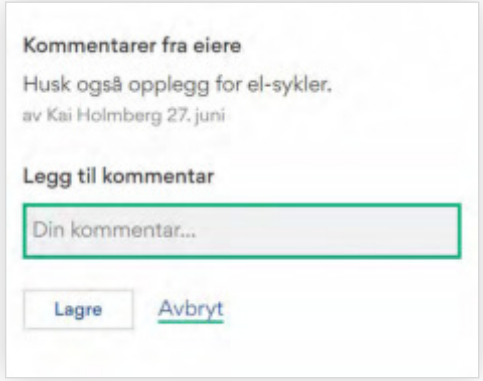
Etter saksbeskrivelsen vil du nå få opp et felt for å avgi din stemme. Noen saker kan ha flere forslag til vedtak. Du velger om du stemmer for forslaget til vedtak, eller om du stemmer i mot. Du kan også avgi en blank stemme. Om du eier flere seksjoner i et boligselskap, vil du ha flere stemmer.

Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.



Kommentarer

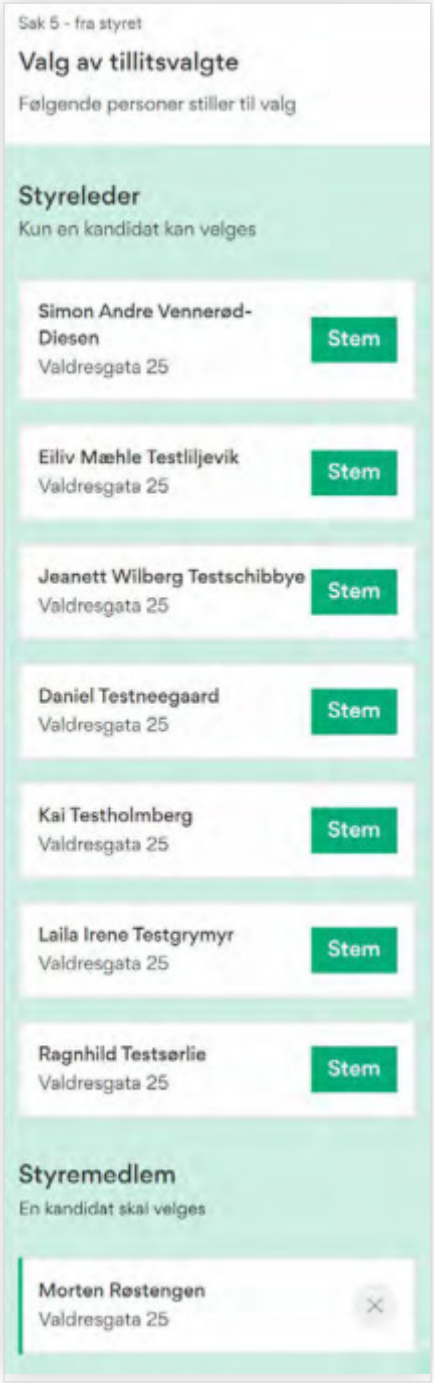
Kommentarer som legges ved saker er åpne, og alle kan kommentere på disse. Ønsker du som styrerepresentant å kommentere på vegne av styret eller deg som representant, benytt da kommentarfeltet til å presisere hvilken rolle du eventuelt har. Kommentarer publiseres under fullt navn.





Stem på tillitsvalgte

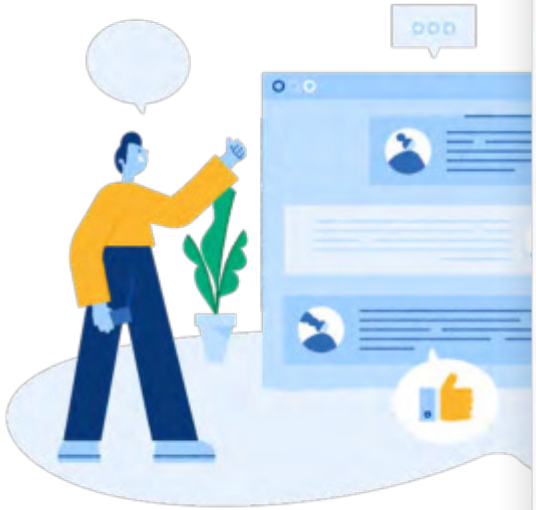
Den siste saken er valg av tillitsvalgte. Under hver kategori stemmer du på den eller de kandidatene du ønsker.

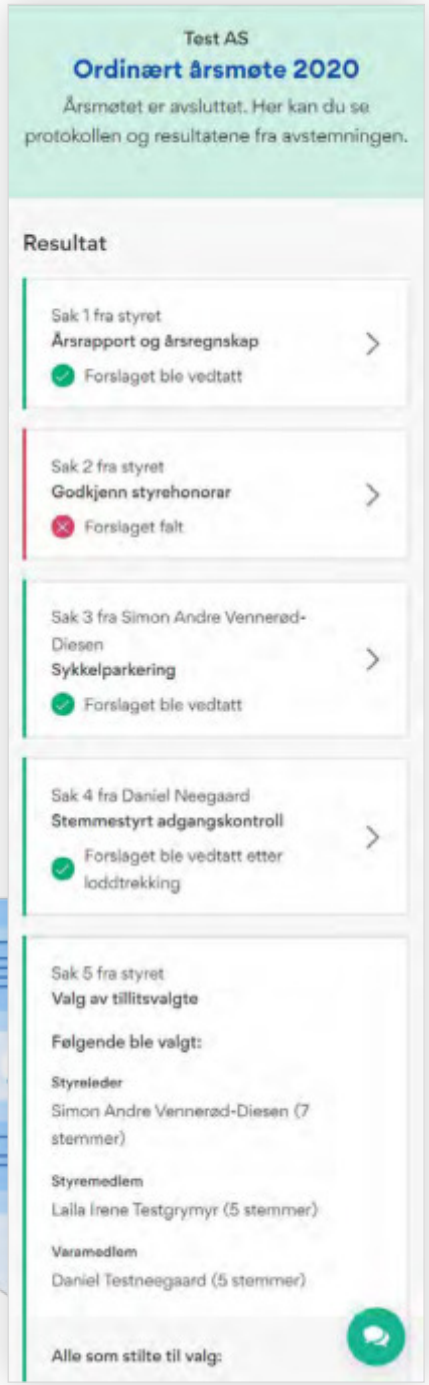


Resultat

Når årsmøtet er lukket, vises oversikt over resultat på alle saker oppe til avstemning, samt hvilke tillitsvalgte som er blitt valgt.

Flere detaljer om avstemmingen kan leses i protokollen, som lastes ned som PDF.

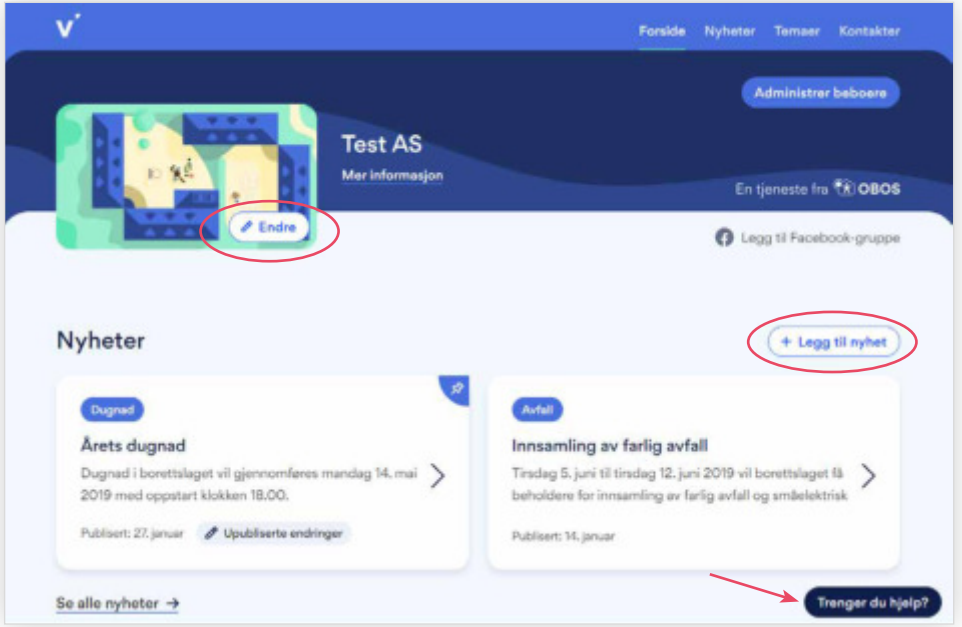




Vibbo – beboerportal og hjemmesideløsning

Den nylanserte beboerportalen vår gjør det enkelt for styret å samle alt beboerne trenger å vite om borettslaget eller sameiet på ett sted. Som på styrerommet.no logger du deg på med telefonnummer og mottar en 4-sifret kode på SMS, som du taster inn.

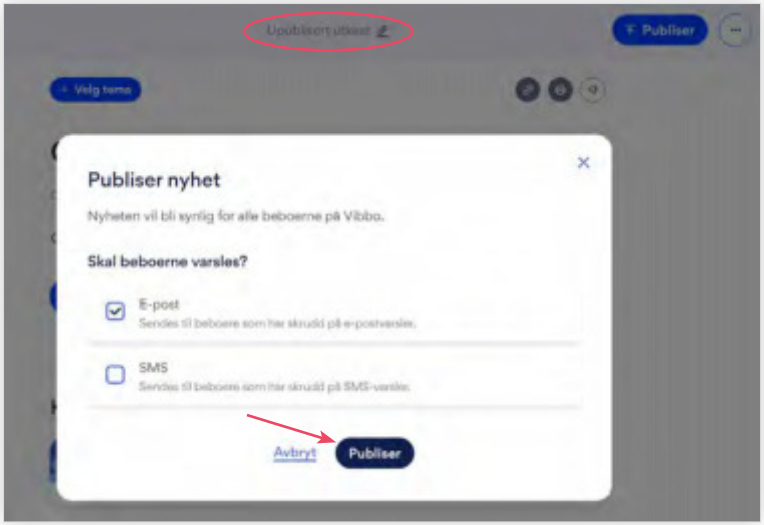
Første gang du logger deg inn kommer det automatisk opp en bruker-veiledning. Den kan du se så mange ganger du vil via «trenger du hjelp»-knappen nederst til høyre. Under denne knappen finner du også en fyldigere brukerveiledning i PDF-format.



Alle felt som har en blå ramme rundt seg, for eksempel «endre» eller «legg til nyhet» er det bare dere som har redigeringsrettigheter som ser. Det ser ikke beboerne. På eksempelet her vises hvor dere selv kan endre bildet eller legge til en nyhet.

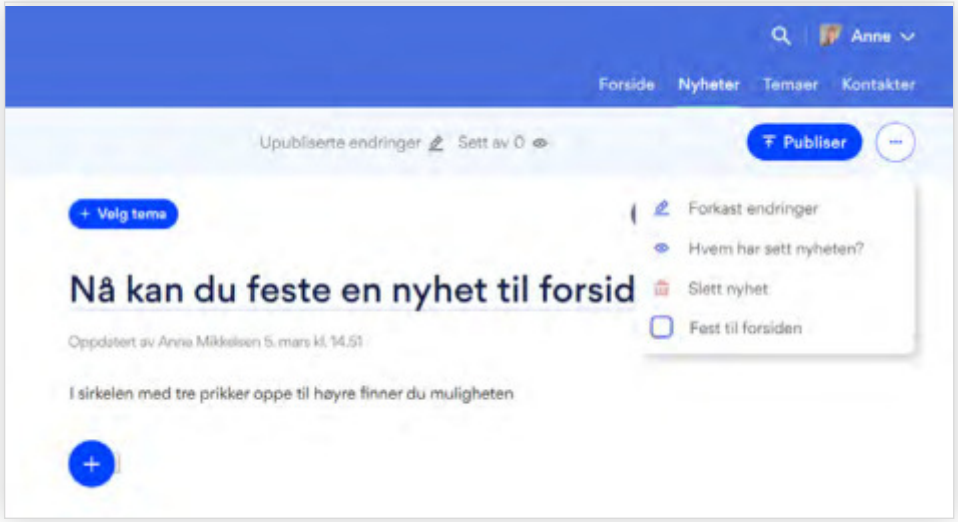
Nyheter

Vil du lage en nyhet gjøres det enkelt ved å klikke på «legg til nyhet» fra forsiden eller gå til nyhet i toppmenyen. Går du inn på nyheter fra toppmenyen vil du kunne se alle nyheter som er publisert samt legge til en ny. Du skriver inn overskrift, skriver inn tekst i feltet under og ved å trykke på plusstegnet får du mulighet til å lage flere tekstblokker, legge til bilde, vedlegg eller lenke.



Så lenge du ikke har publisert nyheten står det upublisert utkast i toppen. Du publiserer ved å trykke på blå knapp som sier «publiser». Vil du jobbe videre på en ny versjon av samme sak går du bare inn i den saken det gjelder og fortsetter å skrive i den. Da vil det på nytt stå upublisert utkast i toppen, men den allerede publiserte saken blir liggende synlig i sin opprinnelige versjon, helt til du trykker på publiser igjen. Da overskrives den med den nye teksten.

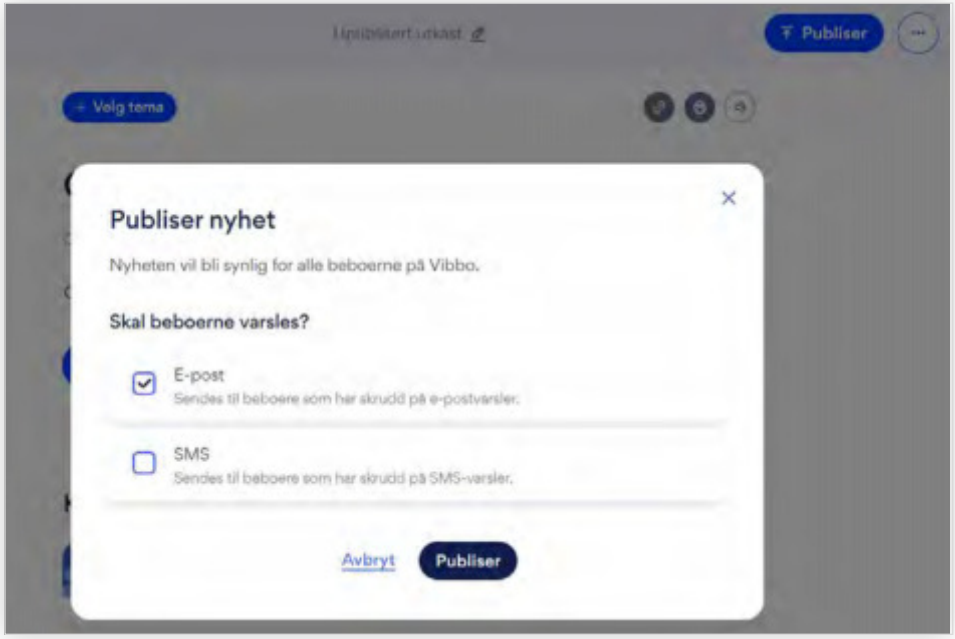
Når nyheten er publisert vil «upublisert utkast» endres til «publisert nyhet» og «Sett av x» dukker opp ved siden av. Der ser du hvor mange som har sett denne nyheten (se neste side).



På toppen ser du en blå knapp «velg tema». Du kan altså linke denne nyhetssaken til et tema om det samme. Temaene gjør det enklere for alle å finne tilbake til nyhetene senere, når de kanskje ikke lenger er eksponert på forsiden.

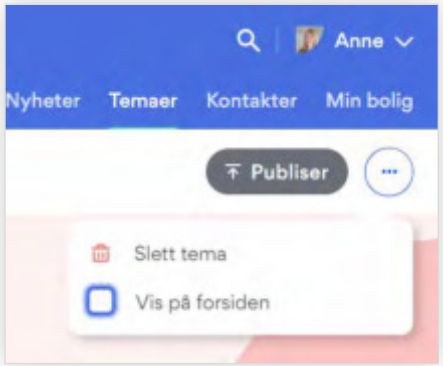
Ved siden av knappen for publisering finner du en sirkel med tre prikker. Her finner du mulighet for å feste en nyhet fast til forsiden. Velger du denne funksjonaliteten for enda en nyhet, vil den forrige du festet til forsiden legge seg i vanlig rekkefølge sammen med de andre nyhetene.

Når du trykker «publiser» får du opp valget om dette kun skal publiseres på Vibbo eller om beboerne også skal varsles om nyheten. Da kan du velge å varsle via epost eller SMS til alle som har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Husk at SMS kun bør i de tilfellene hvor det er av stor viktighet at alle får denne beskjeden umiddelbart. En slik nyhet får et rødt varslemerke på seg når den ligger på forsiden av Vibbo. En vanlig nyhet kan følges av en epost til alle som har registrert eposten sin, om dere ønsker det.
(Se bilde neste side.)



Temaer

Temaer er tenkt brukt til varig informasjon. For eksempel om dyrehold, avfall, parkering – spørsmål man får ofte, informasjon man ofte må gi på nytt og på nytt. Ved å gruppere informasjonen i temaer gjør man det enkelt for beboerne å finne det man er på jakt etter. Publiseringen er helt lik den som er beskrevet for å lage en nyhet – du lager overskrift, skriver inn i tekstfelt og via plusstegnet velger du om du vil legge til bilder, vedlegg eller en lenke.

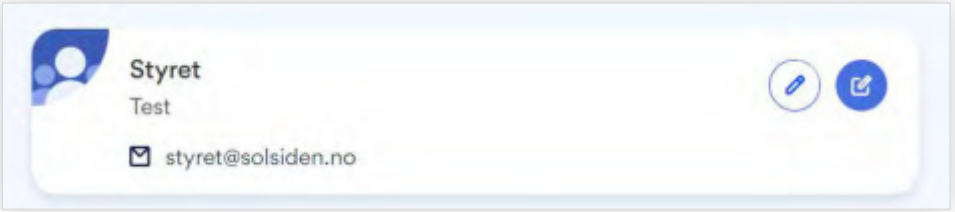


Du kan også bestemme hvilke temaer som skal dukke opp på forsiden. Ved siden av publiser-knappen oppe til høyre har du en sirkel med tre prikker i. Trykker du på den får du valget om du vil vise dette temaet på forsiden. Her kan du også slette temaet.

Kontakter

Det ligger noen kontakter ferdig publisert allerede ved første pålogging. Dette er kontaktkortene til styret. Du legger enkelt til flere kontakter – f.eks. til vaktmester, rørlegger eller andre faste kontakter dere har. Kontaktkortene kan også knyttes til temaer, slik at beboerne kan finne raskt fram til den som har ansvar for garasje, dyrehold eller annet.

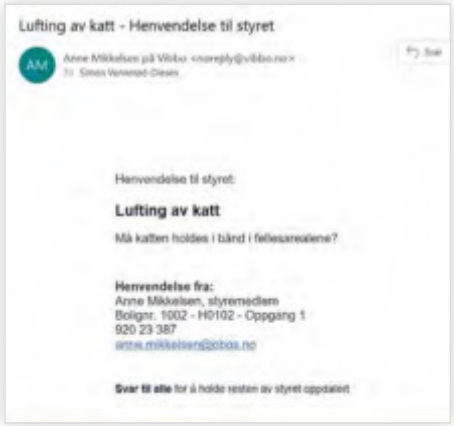
På kontaktkortet kan man selv endre eller skjule sitt telefonnummer. Det blå ikonet på kontaktkortene åpner et mailskjema som går til hele styret, men beboer kan velge hvem det stiles til og knytte det til tema om de ønsker det.

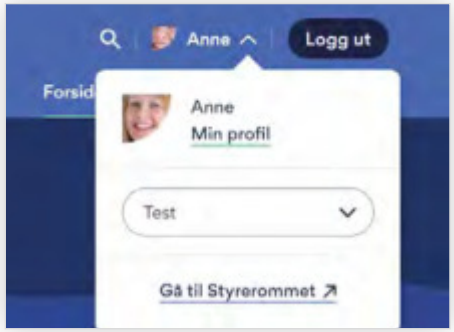


Kontaktskjemaet

Kontaktskjemaet på Vibbo gjør det enklere å samle og håndtere henvendelser fra beboerne på en ryddig måte. Du velger selv hvilken e-postadresse henvendelsene skal bli sendt til under kontakter, f. eks. styret@solsiden.no. På skjemaet kan du velge kontaktperson og tema for henvendelsen, som vil fylles ut automatisk hvis du trykker deg inn fra et spesifikt kontaktkort, fra et tema eller en nyhet.
(Se bilde neste side.)







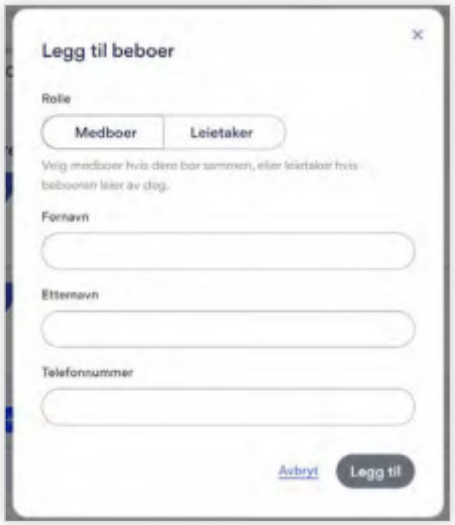
Henvendelser fra skjemaet blir sendt til styrets e-postadresse, og adressert til styremedlemmet som er valgt av den som henvender seg, eller til den som er ansvarlig for temaet/nyheten. På den måten kan alle i styret se hvem som burde svare på henvendelsen. Velg «Svar alle» for å kopiere inn resten av styret, og samtidig arkivere korrespondansen for ettertiden (og fremtidige styrer/tidigere styrer).

Min profil

Egen kontaktinformasjon kan også endres via «min profil» som man finner ved siden av navnet sitt øverst til høyre. På den siden kan også beboerne si om de vil ha epost fra styret når det publiseres nyheter.

Min bolig

Her finnes i tillegg til litt boliginformasjon en status over felleskostnadene. Det er kun boligens eier/medeier som ser felleskostnadene. Leietaker eller medboer har ikke tilgang til den informasjonen.
Her kan man også registrere leietakere /medboere i sin bolig, slik at også disse vil få mulighet til å registrere seg på Vibbo. Under min bolig kan man også få enkel adgang til utlegg, som er beskrevet på side 22.



Inviter beboerne inn på Vibbo

Når styret har publisert den informasjonen de skal ha på Vibbo sendes en invitasjon til beboerne. Det gjøres via knappen «administrer beboere» på forsiden. Under denne knappen vil dere finne en oversikt over beboere samt hvem som har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Ved hjelp av knappen «inviter beboere» får dere flere valg til hvordan dere vil at invitasjonen skal gå ut.



OBOS

Har du spørsmål?

Ta kontakt med deres rådgiver
eller nyestyrerommet@obos.no

Sak 6 c

Ventilasjonsanlegget.

Vedlegg: fire fotografier som viser tilgrising av min leilighet.

Jeg har flere ganger skrevet til styret for å fortelle at det er ulovlig å koble til elektriske kjøkkenvifter til den type ventilasjonsanlegg vi har i Strømsveien 20.

Jeg er plaget av at fett, lukt og partikler transporteres gjennom kanalene og tilgriser badet mitt.

Dette er både uhygjenisk og helsefarlig.

Jeg ser at styret nå har fremmet ulike saker for generalforsamlingen som skal bedre situasjonen, men jeg ønsker at generalforsamlingen i tillegg gir styret fullmakt til å gå inn i hver enkelt leilighet og sjekke at det ikke er elektriske kjøkkenvifter koplet til ventilasjonssystemet.

Forslag til vedtak:

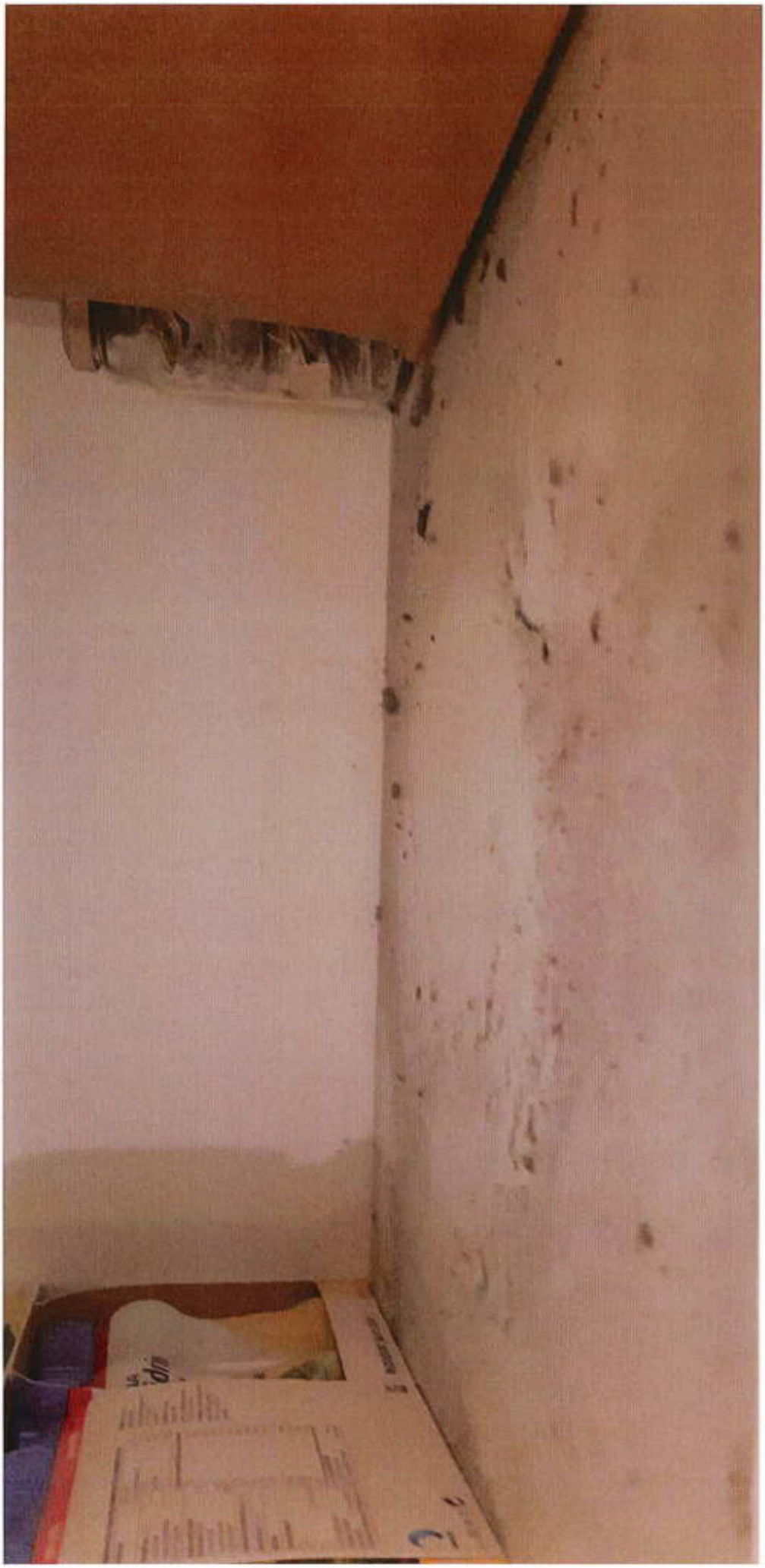
Styret gis fullmakt til å inspisere hver enkelt leilighet og sjekke at det ikke koples elektriske kjøkkenvifter til ventilasjonsanlegget.

Styrets kommentar:

Styret viser til tiltak iverksatt for å minske skadene ved at flere andelseiere har skiftet til elektriske kjøkkenvifter som både bidrar til en svekking av ventilasjonssystemet og til frakt av lukt og partikler. Dette er gjort rede for i Årsberetningen. Tiltak er inkludert i Tiltaks- og vedlikeholdsplanen og et forbud mot elektriske kjøkkenvifter er tatt inn i forslaget til reviderte vedtekter for borettslaget.

Styret har vært av den mening at vi ikke har hjemmel for å gå inn i den enkelte leilighet og sjekke om alle elektriske kjøkkenvifter er koplet av. Vi ber generalforsamlingen vurdere om de støtter forslaget fra Sammy Huas og dermed gi styret slik fullmakt.





L4


beurer
wellbeing

Sak 7

Forslag budsjett 2022 - NEDRE VÅLERENGA

DRIFTSINNTEKTER :	Budsjett 2021	Budsjett 2022	
HUSLEIE FASTE KOSTNADER (note 1)	1 043 700	1 185 625	
VEDLIKEHOLD FOND (note 2)		53 250	
LEIE NÆRINGSLOKALER (note 3)	72 600	96 600	
LEIE BORETTSLAG LEIEGHETER (note 4)	58 400	96 000	
SALG AV BRL LEIL.		2 200 000	
ANDRE INNTEKTER (note 5)	10 000		
SUM INNTEKTER	**1 184 700**	**3 631 475**	
LØNN OG SOSIALE KOSTNADER			
STYRE HONORAR	90 000	90 000	
ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 690	12 690	
SUM LØNN OG SOSIALE KOSTNADER	**102 690**	**102 690**	
DRIFTSKOSTNADER :			
REVISJONSHONORAR	23 000	21 000	
FORRETNINGSFØRSEL	76 400	80 300	
ANDRE HONORARER	20 000	50 000	
VAKTMESTERTJENESTER (note 7)	187 000	97 950	
RENHOLD (note 6)	54 000	48 000	
FORSIKRINGER	76 000	78 000	
EGENANDEL FORSIKRING	10 000	10 000	
KABEL-TV	172 000	178 000	
PORTO,FAKTURA GEBYR, KOPIERING	15 000	7 000	
BANK GEBYR	10 000	10 000	
KOMMUNALE AVGIFTER	205 000	211 000	
STRØM	40 000	80 000	
KONSULENT, VEDLIKEHOLSPLAN	62 500	62 500	kostnad bet. i 2022
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	120 000	50 000	
VENTILASJON, El OG VANNRØR		200 000	
TILTAKS- OG VEDL.PLAN		1 500 000	
KOSTNAD VED UTLEIE	11 000	10 600	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	20 000	20 000	
SUM DRIFTSKOSTNAD	**1 101 900**	**2 714 350**	
DRIFTSRESULTAT :	**-19 890**	**814 435**	

Note 1, det er kr 1 355 per andel fra 1/1-31/7/2022 og kr 1490,5 fra 1/8/2022

Note 2, Kr 150 per andel per mnd fra 1/8/2022

Note 3, leieinntekt næring er kr 6050 per måned - styret ønsker å øke med kr 24 000, til kr 8500 per måned

Note 4, Leieinntektene kan bli redusert dersom GF vedtar salg av andelen

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

Note 6, vaktmesteravtalen med Stenholen as er terminert per 31/3 og utgjør kr 46762 pr utløpsdato
Avtalen med Sefbo AS utgjør pr år kr 68250 + kr 30.000 til utforutsette utg.

Note 7, Renholdsavtalen med Stenholen AS er terminert 30/4 og utgjør kr 24 000 pr utløpsdato
Avtalen med RenholdSenter AS utgjør pr år kr 45.000 (vask hver uke/matteskift annen hver uke)

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2022
Nedre Vålerenga Borettslag

Tid: Torsdag 9. juni 2022 – kl 18.00-20.30
Sted: Kampen Menighetshus, Normannsgata 55

Sak 1 Konstituering

Styreleder Kari-Ann Skårbø Sande åpnet møtet og ønsket velkommen. Hun foreslo Bente-Marie Nørgård som møteleder. Generalforsamlingen valgte deretter Bente-Marie Nørgård som møteleder.

Kari-Ann Skårbø Sande ba deretter om at generalforsamlingen tillot en hybridløsning ved å tillatte at en andelseier fikk delta på møte via Teams. Generalforsamlingen ga enstemmig sin tilslutning til dette.

Innkalling og sakliste ble godkjent.

Thor Eckmann foreslo Karin Elizabeth Torp som referent. Karin Elizabeth Torp sa seg villig til det og hun ble enstemmig valgt som referent.

Protokollen:

Trond Andreassen og Roger Vinje ble valgt til å underskrive protokollen.

Følgende andelseiere var representer:
Almir Alispahic Spaho
Anders Leikarnes representert v/fullmektig Cheryl Johnsson
Anne Eva Beck
Anne Stålegård
Biljana Stalovic representert v/fullmektig Mario Maric
Charlotte Brodin
Daniel Ørnevik
Emil Krijesterac representert v/fullmektig Joana Qendro
Fredrik Grøndahl

Gullik Andre-Fjordbo representert v/fullmektig Karin Elizabeth Torp
Ine Andersen Tjønnvåg representert v/fullmektig Ove Stenholen
Ingvild Holen
Isak Blom
Jannike Eikå
Joana Qendro
Kari-Ann Skårbø Sande
Karin Elizabeth Torp
Karoline Bakken Lund deltok via Teams
Kim Riise representert v/fullmektig Bjørn Stenholen
Mari Aasen representert v/fullmektig Thor Eckmann
Mario Maric
May Therese Vorland representert v/fullmektig Almir A. Spaho
Nasim Abbas
Nele Loobas
Ove Stenholen
Roger Vinje
Sami Altaf Abbas
Sammy Suais Huas
Sigmund Kydland representert v/fullmektig Bente-Marie Nørgård
Tom Christer Larsen representert v/fullmektig Marianne Reizer Lyngaas
Tore Bratberg representert v/fullmektig Kari-Ann Skårbø Sande
Victor Jaxhagen
Virginija Sileviciute representert v/fullmektig Trond Andreassen

Det møtte 21 andelseiere. 1 andelseier deltok via Teams. 12 andelseiere var representert ved fullmakt. Totalt 34 av 71 andelseiere var dermed representert.

Fra forretningsfører møtte: Bente-Marie Nørgård.

Sak 2 Styrets årsberetning for 2021

Styremedlem Karin. E Torp gjennomgikk årsberetningen.
Den juridiske vurderingen omtalt under punktet Fibernett side 5. legges ved protokollen etter anmodning fra generalforsamlingen.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Sak 3 Regnskap for 2021 / Revisjonsberetning

Forretningsfører fremla årsregnskapet for 2021.

Vedtak: Regnskap for 2021 ble godkjent.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Styrehonorarer for 2021 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.

Det ble votert over hvert enkelt forslag til tiltak for kommende styreperiode.
Følgende tiltak prioriteres for perioden 2022/2023:

- Tekking av ventilasjonshus på taket
- Beising av vinduer og balkongdører
- Rens av ventilasjonskanaler
- Nytt låsesytem/nytt digital dørklokkesystem
- El-sjekk
- Vannsjekk
- Felling av tre i bakgård
- Oppgradering av vaskerom

Vedtak:

Generalforsamlingen fatter deretter følgende enstemmige vedtak

- **gir sin tilslutning til at det settes av kr 200 000 I budsjettet for 2022 til utferdigelse av rapport fra fagekspert om ventilasjonsanlegget, rørsystemet og det elektriske anlegget i Strømsveien 20.**
- **ber styret innhenter priser på revidert tiltaksplan for 22/23. Når totalsummen for alle tiltak foreligger, innkaller styret til ekstraordinær generalforsamling for å vedta finansieringen**

Sak 5 Nye vedtekter

Styreleder fremla forslaget til nye vedtekter.

Det var enighet om at andelseierne skal varsles om forbudet om å installere elektrisk kjøkkenvifte nedfelt i punkt 4.2. Det gis frist til 1.8. om å bringe dette i orden i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling til vedtak: Generalforsamlingen vedtar de nye vedtektene for Nedre Vålerenga Borettslag.

Vedtak : Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Innmeldte saker fra andelseiere

Generalforsamlingen behandlet de to første sakene under ett.

6.a Utrede mulighet for bytte av forretningsfører.

6.b Forslag om å endre forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Roger Vinje presenterte sitt forslag.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for at styret går ut i markedet for å undersøke om det er forretningsførere med mer transparent og billigere forvaltning enn dagens forvaltning.

Styret må avgjøre ut fra igangsatte og pågående prosesser, når det er aktuelt med et eventuelt bytte av forvalter/forretningsfører.

6 c. Om ventilasjonsanlegget.

Sammy Suais Huas la fram sitt forslag.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å inspisere hver enkelt leilighet etter 1. 8 2022 og sjekke at det ikke koples elektriske kjøkkenvifter til ventilasjonsanlegget.

Sak 7. Budsjett 2022

Styreleder presenterte forslaget til budsjett for 2022.

Det utsendte forslaget ble rettet opp i forhold til vedtaket fattet i sak 4.

Under DRIFTSINNTEKTER utgår salget av borettslagets leilighet og tilsvarende fjernes Tiltaks- og vedlikeholdsplanen under DRIFTSKOSTNADER.

I tillegg til styrehonoraret under LØNN OG SOSIALE KOSTNADER skal utgifter til dekking av styreleders reisekostnader og tapt arbeidsinntekt legges inn med inntil kr 10 000.

Revidert forslag til budsjett 2022 legges ved protokollen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok det reviderte budsjettet for 2022.

Sak 8. Valg

Valg av styreleder:

Kari-Ann Skarbø Sande sa seg villig til å bli sittende som styreleder fram til ekstraordinær generalforsamling. Hun er i dag bosatt og arbeider i Bergen. Det er en betingelse at hennes reiseutgifter og eventuelle tap av arbeidsinntekt dekkes over borettslagets budsjett.

Kari- Ann Skarbø Sande ble valgt ved akklamasjon.

Valg av styremedlem og varamedlemmer til styret.

Anne Eva Beck ble foreslått som nytt styremedlem.

Roger Vinje og Charlotte Brodin ble foreslått som nye varamedlemmer.

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det nye styrets sammensetning:

Styreleder Kari-Ann Sande (fram til ekstraordinær generalforsamling)

Styremedlem Almir Alispahic Spaho (ikke på valg)

Styremedlem Anne Eva Beck (valgt for 2 år)

Varamedlem Roger Vinje (valgt for ett år)

Varamedlem Charlotte Brodin (valgt for ett år)

Valg av ny valgkomite

Roger Vinje
Charlotte Brodin
Victor Jaxthagen
ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble avsluttet kl 20.30.

Underskrifter:

_____(sign) _____(sign)

_____
Karin Elizabeth Torp (ref.)

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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 (”Borett”). 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, avstamming, 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, utdannelse, 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.

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 brukerens 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 godkjennelse 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 utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

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 styrer 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 inndriving

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.

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 besluttes 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. 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 førstkommende 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 forvisse 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 etterstrebes 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 ------

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.
5.1 Det er forbudt å hensette avfall, stort eller smått, på fellesarealene. Ved tilfeller av forsøpling sender styre ut et gebyr til andelseier, på 2000kr + kostnader til fjerning av avfallet
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.
9.1 Det er forbudt å parkere motorisert kjøretøy i bakgården, herunder motorsykler, elektriske mopeder og scootere
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 lende 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.....

FERDIGATTESTER OG BYGGETEGNINGER

Anmeldelse
& tegninger
angående
Strindelen





Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. X2 - 20 Strömsveien

Innlevert 20 desember 1932 Attestert

Duplikat sendt [illegible]

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt [illegible] til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 desember 1932

A. Killand

Opmålingschefen j. nr. 1198
Mott 22 DEC. 1932

Sendes hr. reguleringschefen.
Tomten er senket og ligger 70 Centimeter under
kom. pen. Bl. 1 rødt opptrukket og kan godt
merk. Nr. 20 Strömsveien, men er kostforretning
ikke begjært.

Oslo opmålingsvesen 22/12 - 1932

Strömsv 20

Simpsrohn

Ekman

22.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

F.E. Bygg og eiendom AS
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 13 NOV 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206401-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 20	Eiendom:	232/280/0/0
Tiltakshaver	Hvidsten holding	Adresse:	Kirkegata 5, 0151 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

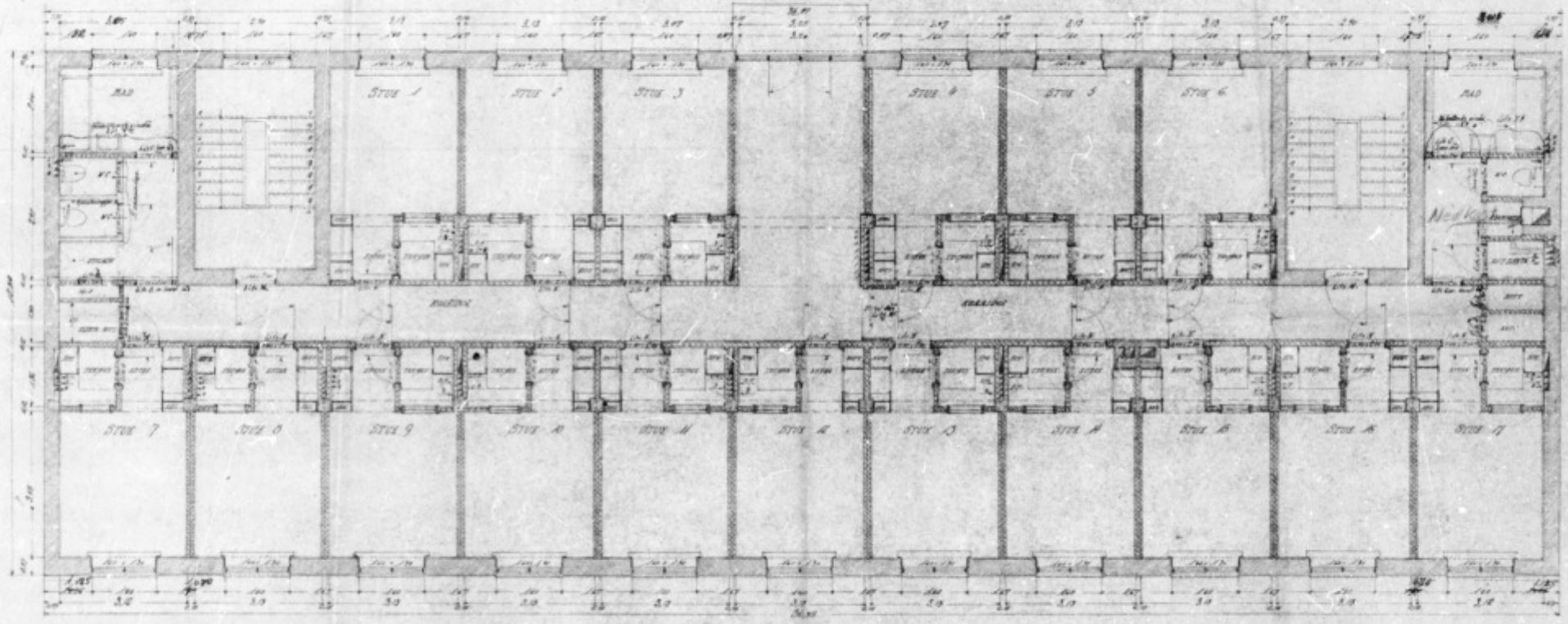
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Ansvarlig søker
Tiltakshaver

MIKROFOTOGRAFERT 19 X



0236

Bygn. sjefens kontor
mottatt 16 JUL 1951

Ø·K·H

ETASJEPLAN

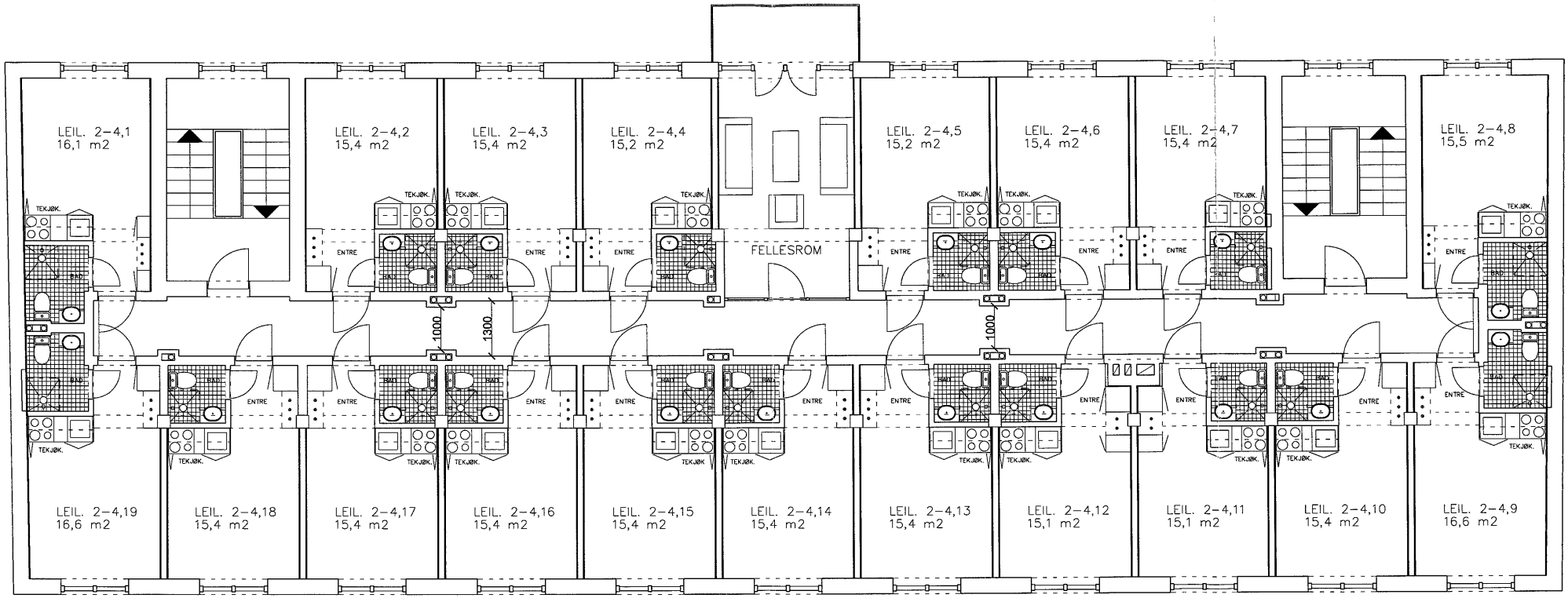
1/50

2 – 4 ETASJE

KLESBOD 1,5m2 x 57 = 85,5m2
SPORTSBOD 1m2 x 57 = 57m2

19 Stk. 1 – ROMS m/BAD

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



3

N

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			12.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2–4. ETASJE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 02 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

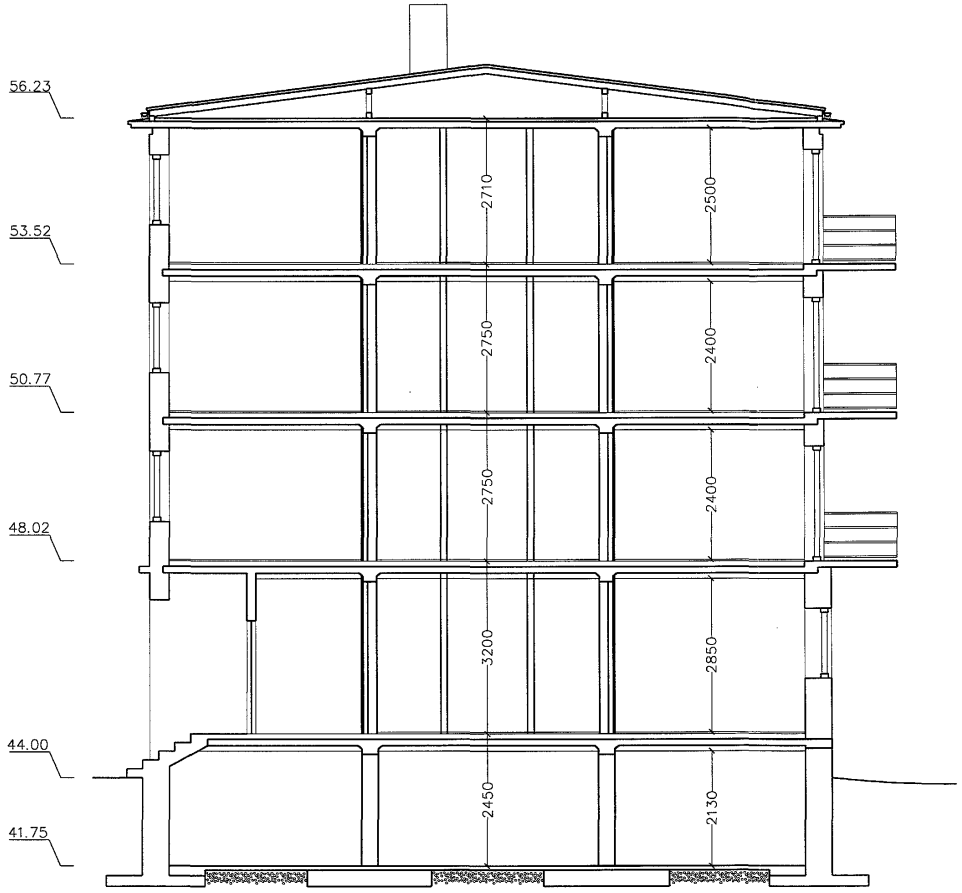
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

SNITT AA

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



GATESIDE

BAKGÅRDSIDE

4

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			13.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG SNITT AA	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 10 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:24:22, 1:100

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Francis Johansson-Merrick
STRØMSVEIEN 20

Dato: 07.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509293
8430507

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20250406 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

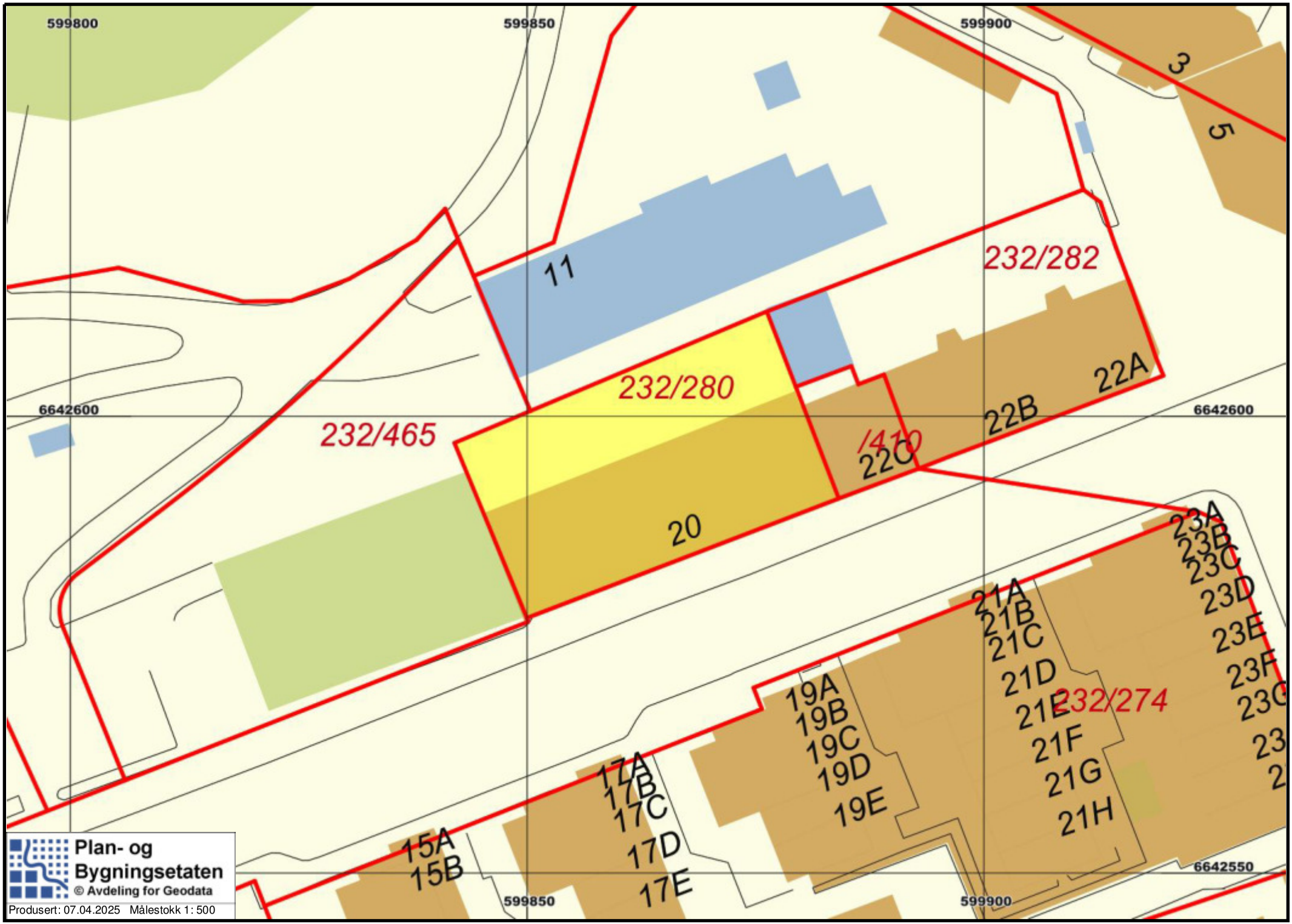
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

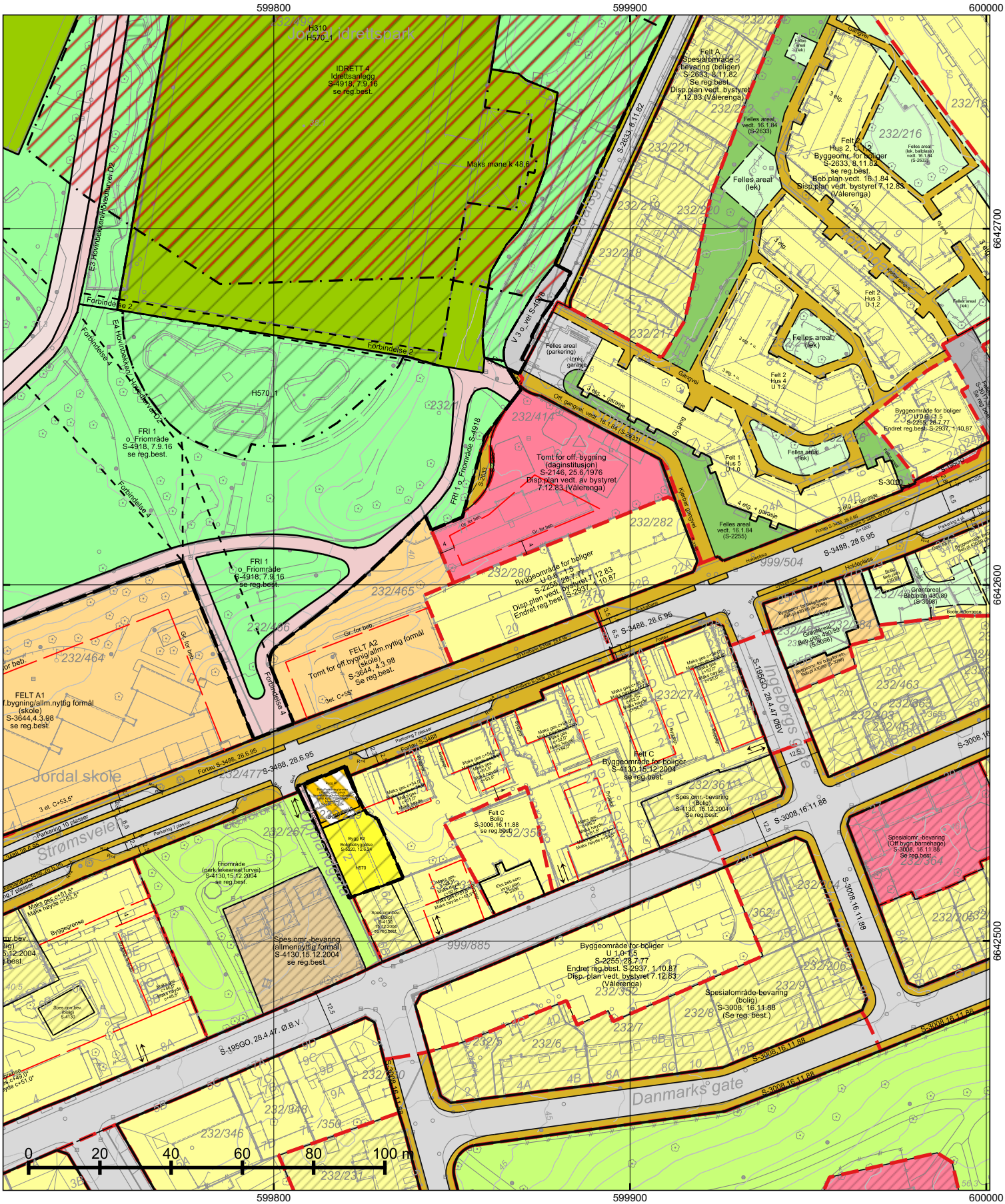
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599800
599850
599900
6642600
6642600
6642550
599850
599900
11
232/282
232/280
232/465
/410
22A
22B
22C
20
3
5
23A
23B
23C
23D
23E
23F
21A
21B
21C
21D
21E
21F
21G
21H
232/274
19A
19B
19C
19D
19E
17A
17B
17C
17D
17E
15A
15B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.04.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– 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.

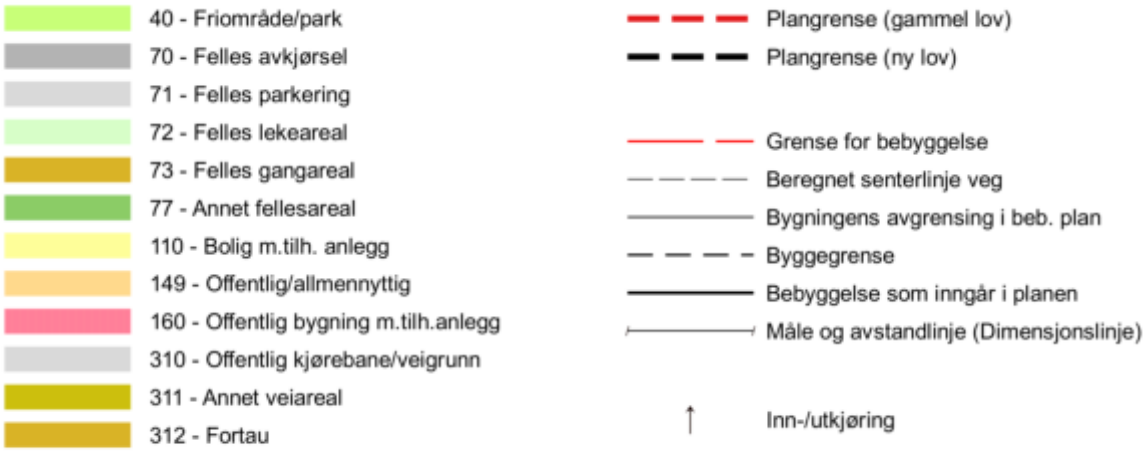
PlottID/Best.nr: 328358/ 86509293
Adresse: STRØMSVEIEN 20
Gnr/Bnr: 232/280

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Kommentar:

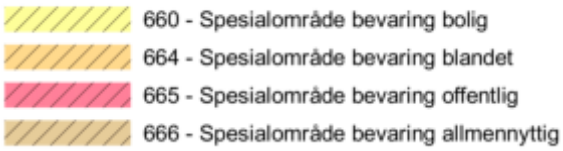
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

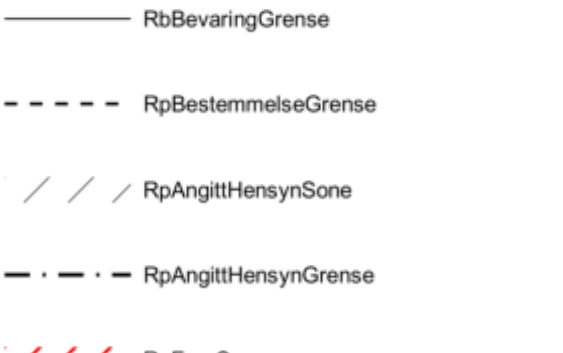
Se tegnforklaring på eget ark

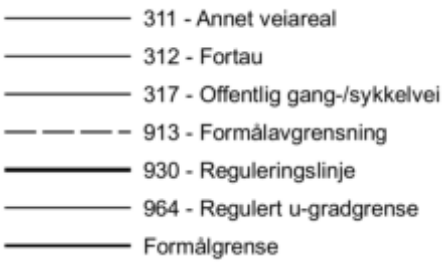
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

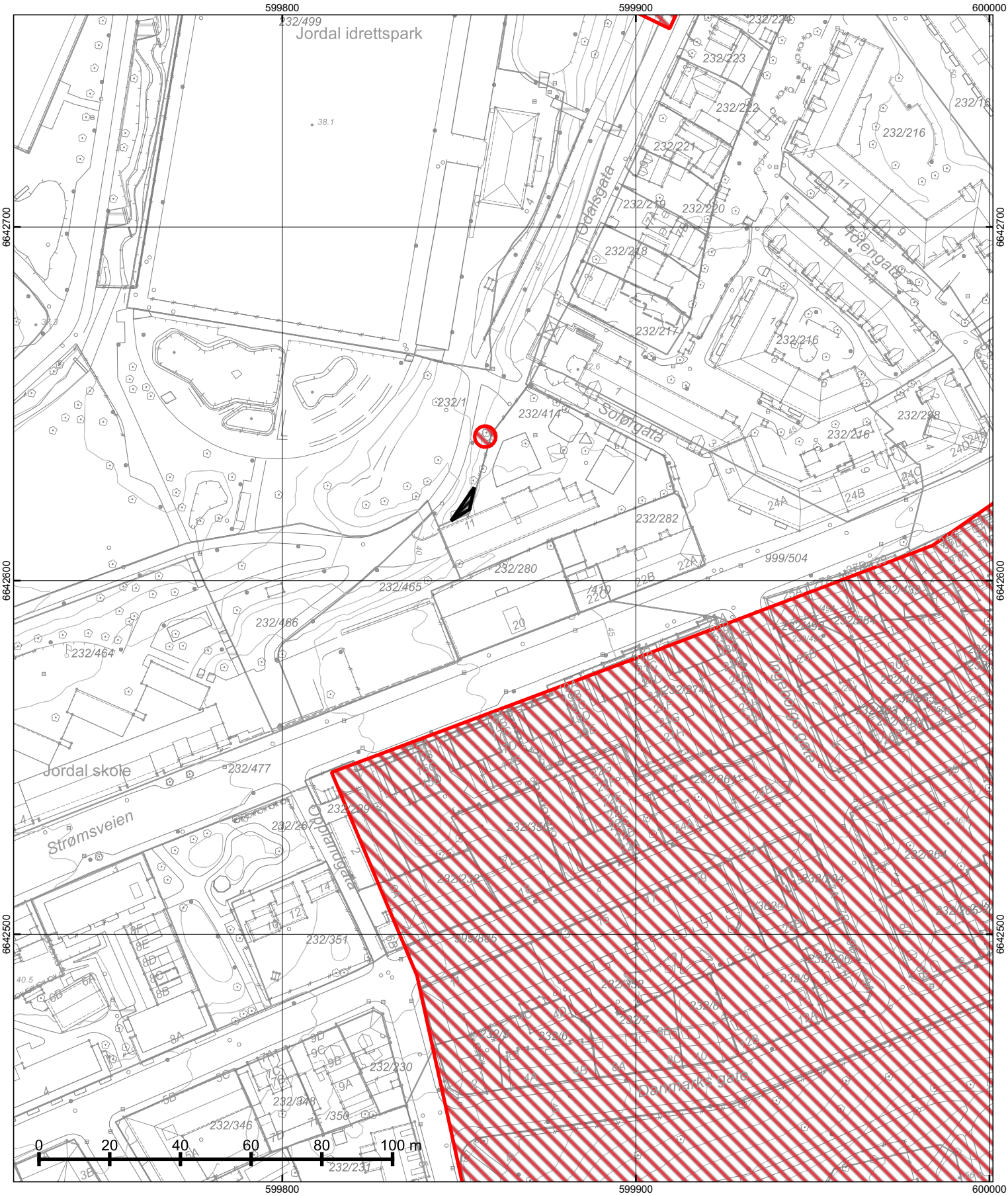












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

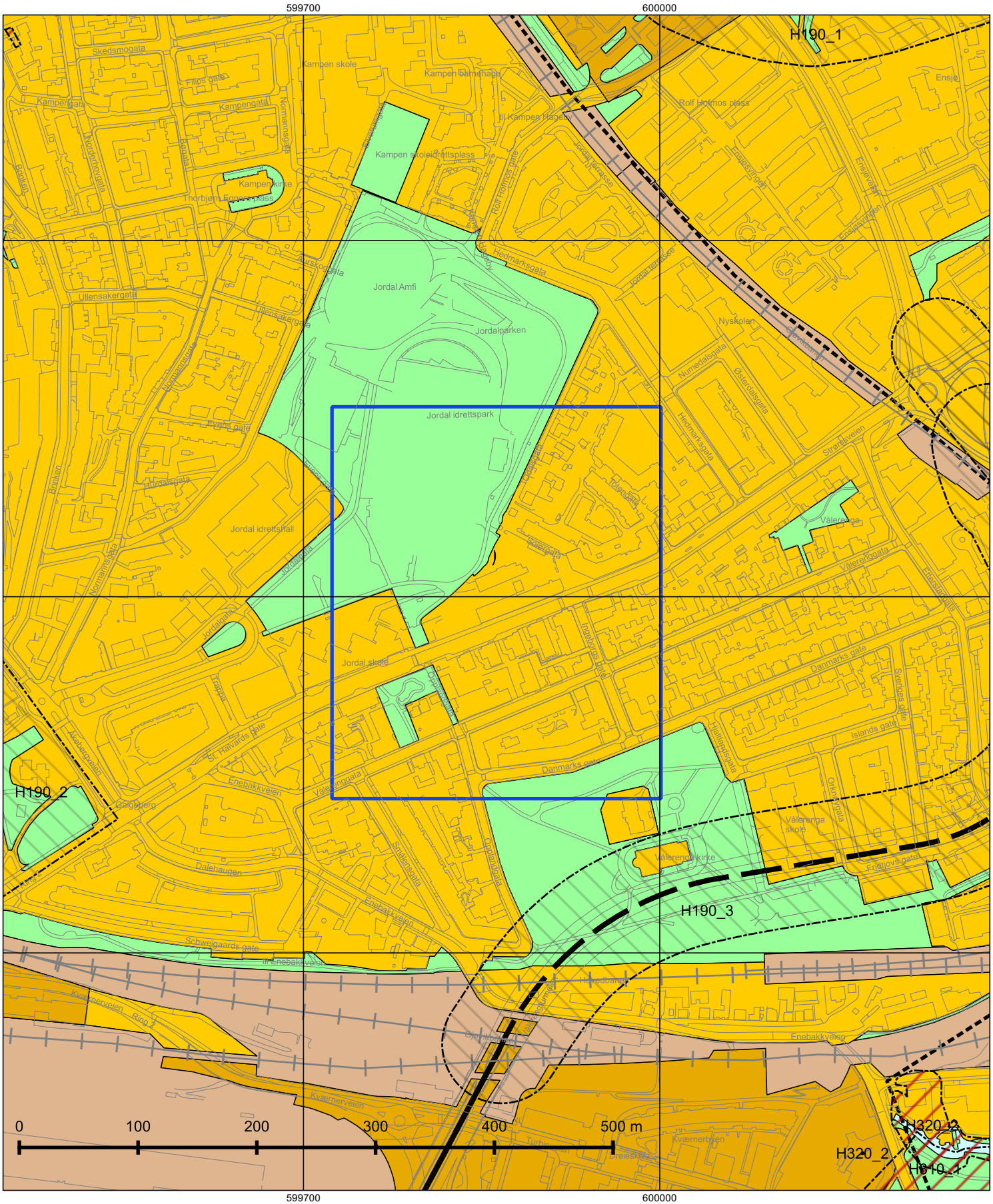
Naturmangfold

– 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: 328358/ 86509293
Adresse: STRØMSVEIEN 20
Gnr/Bnr: 232/280

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328358/86509293
Deres ref.: 62151/

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



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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-2037,1.10.87 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

Sentralbord: +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 begrensningslinjen 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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.

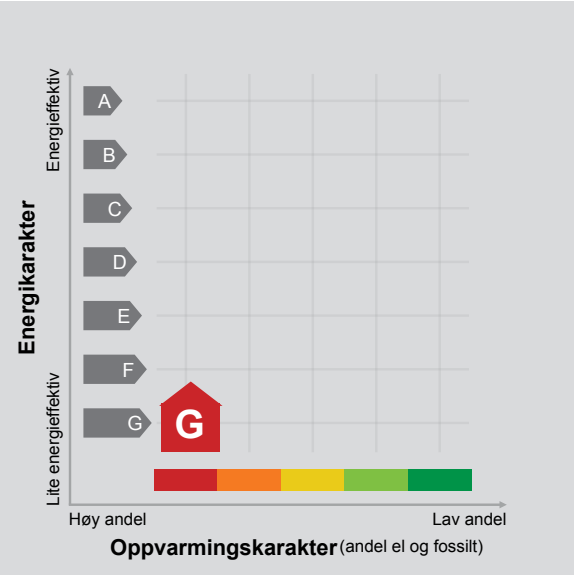
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80657978
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-105679
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 4 332 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 332 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	15
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

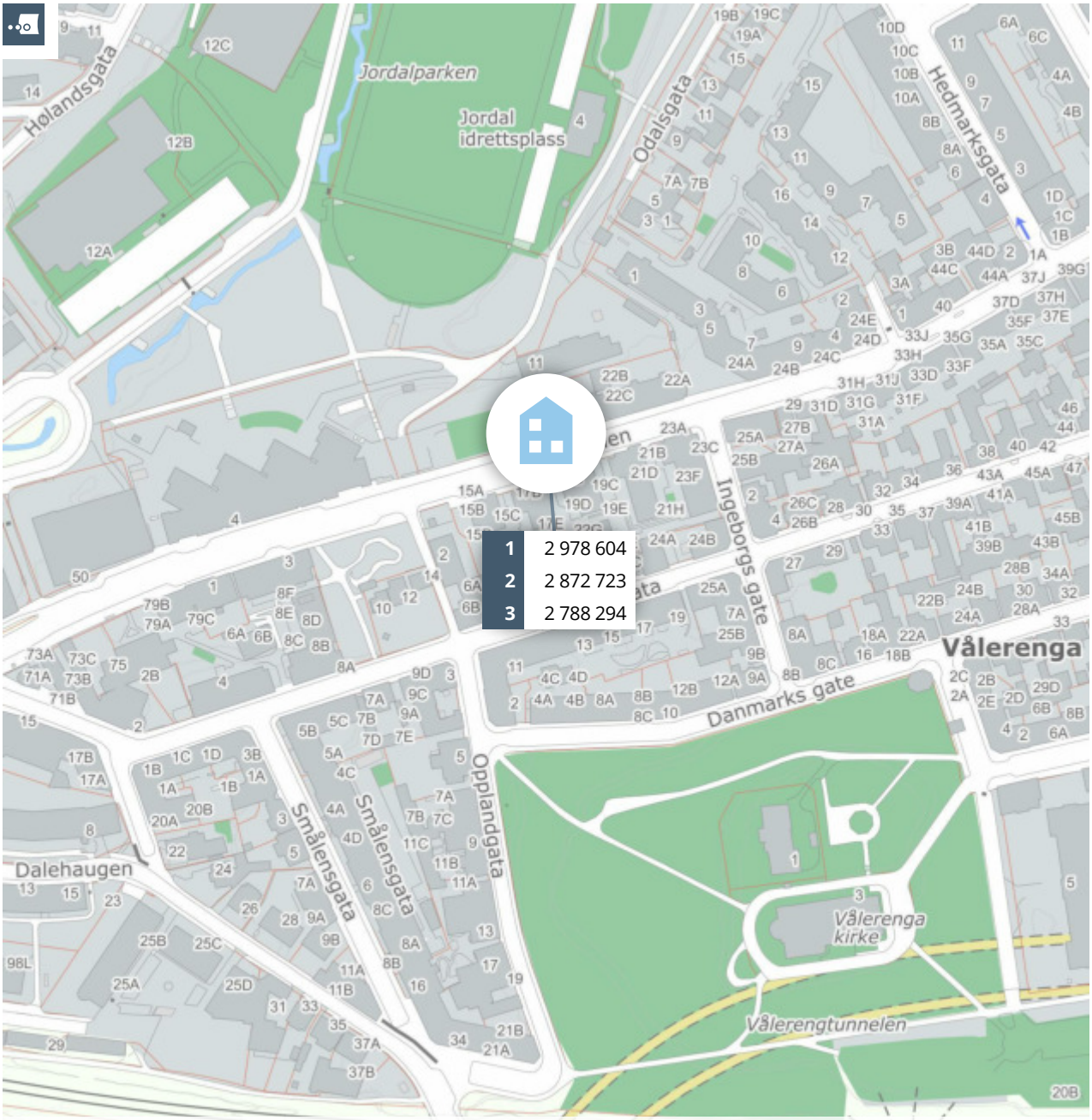
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRØMSVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 23.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsveien 20, 0657 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1932

GNR 232 BNR 280 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 3

Verdivurdert til

2 890 000

0	2 890 000	192 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	15 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	1 989
Formue	12 535
Soverom	0
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsveien 20 15 m² 1933 1. etg - sov			27.02.2024	2 050 000	**2 350 000**	628 604	2 978 604	**198 574**
2	Strømsveien 20 15 m² 1931 2. etg - sov			12.03.2025	2 200 000	**2 275 000**	597 723	2 872 723	**191 515**
3	Strømsveien 20 16 m² 1933 1. etg - sov			16.01.2025	2 200 000	**2 200 000**	588 294	2 788 294	**174 268**

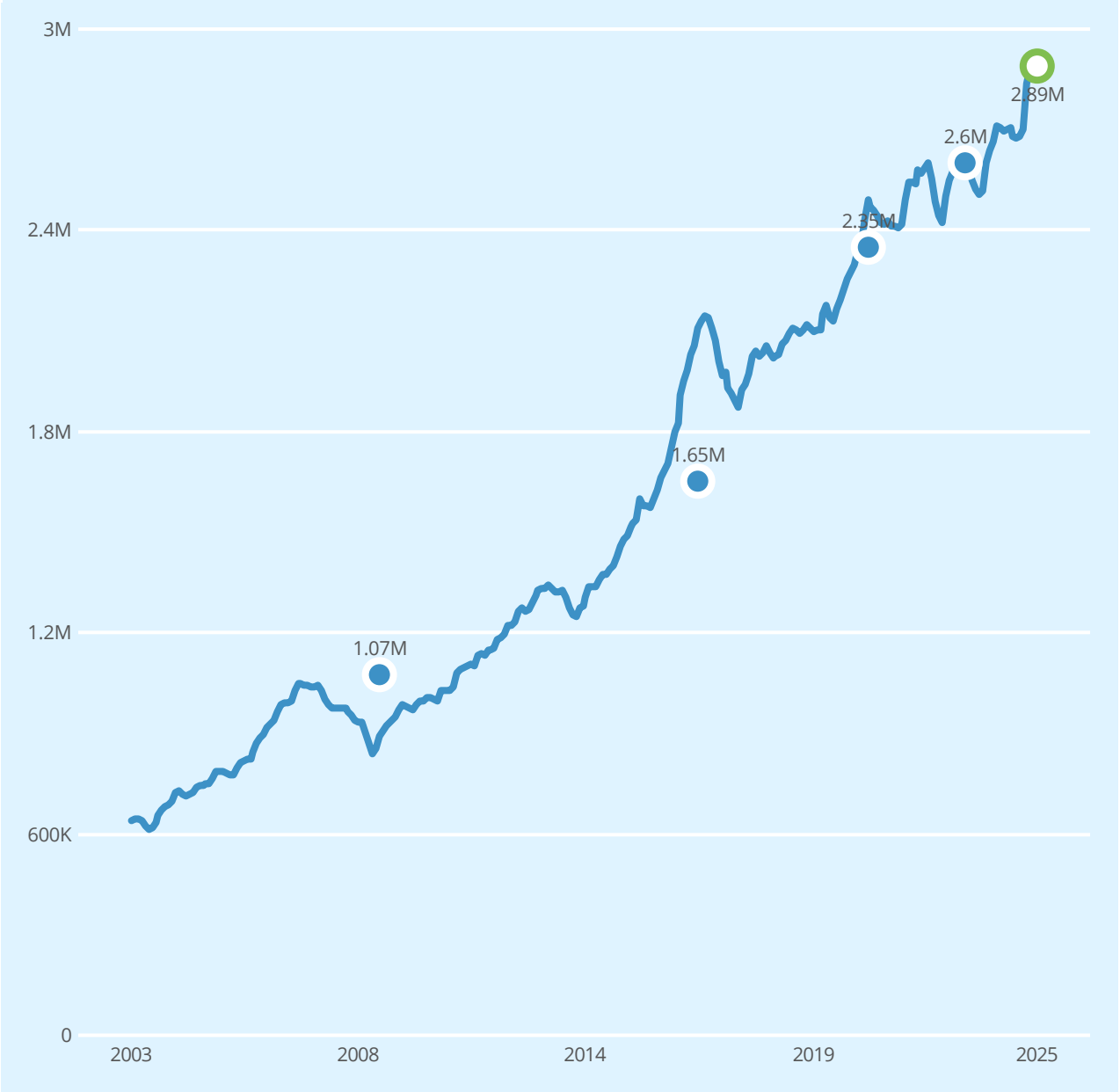
Smakfull og nyoppusset studioleilighet hvor hver eneste kvadratmeter er gjennomtenkt. Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 4.etasje og vender ut mot bakgård. Herlig og usjenert utsyn mot Jordal.

Nåværende eier har gjennomført en lekker og gjennomført oppussing med utrolig smarte løsninger med bl.a. fullt utstyrt kjøkken, nedfellbart kjøkkenbord og kombinert skapseng og sofa.

Umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, kollektivt og grøntområder like utenfor døren.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.07.2023	13.07.2023	08.08.2023	2 550 000	2 600 000	0	2 600 000
30.01.2021	09.02.2021	03.03.2021	2 250 000	2 350 000	0	2 350 000
09.12.2016	20.12.2016	12.01.2017	1 650 000	1 650 000	0	1 650 000
03.02.2009	03.02.2009	03.02.2009	-	150 000	924 692	1 074 692

Leiligheter til salgs i VÅLERENGA RODE 3 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.9M

4 639 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Leiligheter solgt i VÅLERENGA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.5M

5.2M

5 024 000 Salgspris i snitt

4 703 000 Prisantydning i snitt

4.3M

4.0M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 7.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

192 667 Strømsveien 20 Totalpris 2 890 000

120 663 VÅLERENGA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 899 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strømsveien 20
Andelsnr. 59 Orgnr. 988323632 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-25-0078

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick

Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52

E-post: francis.johansson-merrick@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater