PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

STRØMSVEIEN 33G

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2024/2025

Ferdigattest og godkjente byggetegninger

Reguleringsbestemmelser med kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Strømsveien 33 G
0658 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1997
BRA: 69 m^2
BRA-i: 69 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	15	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Strømsveien 33 G
0658 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34082

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Deler av terrasse med dårlig/manglende vedlikehold. Noe råte ble observert/registrert tilknyttet rekkverk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet råte i rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eier opplyser at 2 stk. takvinduer og ytterdør ble skiftet i regi av sameiet i 2024. Øvrige vinduer er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 glass i stuedel har punktert. Flere punkteringer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Glass med delaminering. Flere bunnforinger (MDF) har svellet.
TG-2 gis grunnet punktering, elde, slitasje og oppgitt avvik. Ytterdør og nye takvinduer gis TG-0.

Beskrivelse: delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til glassoverflaten. Delamineringen fremstår som blærer og/eller misfarging og starter i de aller fleste tilfellene fra glassets kant. Antatt årsak er fugemasse som ikke er kompatibel med laminatfolien i glasset.

Anbefalte tiltak

Utskifting av punktert glass. Justering samt overflatebehandlinger av vinduer. Eier opplyser at siste takvindu skal skiftes i regi av sameiet i løpet av 2025.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Eier opplyser at ny ventilator ble montert i 2019.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder fra byggeår gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

3 sprukkede veggfliser over innerdør. Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Inkl. silikonfuger. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring samt overflatebehandlinger. Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Deler av baderomsinnredning har løsnet fra vegg. Inkl. skjevheter. Noe svelleskader.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre oppgitt avvik tilknyttet baderomsinnredning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Parkett har svellet under takvindu på kjøkken.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Horisontal riss/sprekk tilknyttet vegg på 1 soverom gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dørblad tilknyttet 1 soverom er skadet.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Utskifting av skadet dørblad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
4.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Randi Beate Lehne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 17.07.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller. Uteboden er ikke vurdert.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strømsveien 33 G, 0658 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**291**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**16**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**16**		

Byggeår: **1997** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med stående kledning. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Malte ytterdører med glass.

Eier opplyser at dårlige kledningsbord skal skiftes i regi av sameiet.

Felles tomtestørrelse: 4373 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser om bruksrett til 1 garasjeplass (nr. 8). El-bil lader er montert.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygning	69	69	0	0	10
Utebod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**73**	**69**	**4**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	69	69	0	0	10
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	70	69	1
Totalt m²	**70**	**69**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	69	69	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 160-370 cm).	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod på 4,2 m2 (BRA-e). Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler. Bjelkelag med underliggende stålplater for avrenning. Størrelse: 10 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om nytt terrassegulv.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Deler av terrasse med dårlig/manglende vedlikehold. Noe råte ble observert/registrert tilknyttet rekkverk. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre avvik tilknyttet råte i rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Velux takvinduer. Malt ytterdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at 2 stk. takvinduer og ytterdør ble skiftet i regi av sameiet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Eier opplyser at 2 stk. takvinduer og ytterdør ble skiftet i regi av sameiet i 2024. Øvrige vinduer er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 glass i stuedel har punktert. Flere punkteringer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Glass med delaminering. Flere bunnforinger (MDF) har svellet.
TG-2 gis grunnet punktering, elde, slitasje og oppgitt avvik. Ytterdør og nye takvinduer gis TG-0.

Beskrivelse: delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til glassoverflaten. Delamineringen fremstår som blærer og/eller misfarging og starter i de aller fleste tilfellene fra glassets kant. Antatt årsak er fugemasse som ikke er kompatibel med laminatfolien i glasset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av punktert glass. Justering samt overflatebehandlinger av vinduer. Eier opplyser at siste takvindu skal skiftes i regi av sameiet i løpet av 2025.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert på befaringsdagen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Eier opplyser at ny ventilator ble montert i 2019.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Opprinnelig bod er innlemmet som del av soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 18.06.1998 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1997	
Størrelse	
115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra byggeår gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

3 sprukkede veggfliser over innerdør. Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Inkl. silikonfuger. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring samt overflatebehandlinger. Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Deler av baderomsinnredning har løsnet fra vegg. Inkl. skjevheter. Noe svelleskader.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre oppgitt avvik tilknyttet baderomsinnredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Eier opplyser at nytt aggregat ble montert i 2019.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: belegg og parkett.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Bruksslitasje i flere rom. Parkett har svellet under takvindu på kjøkken.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Horisontal riss/sprekk tilknyttet vegg på 1 soverom gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: takess.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Finerte og furu fyllingsdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Dørblad tilknyttet 1 soverom er skadet.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Utskifting av skadet dørblad.

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

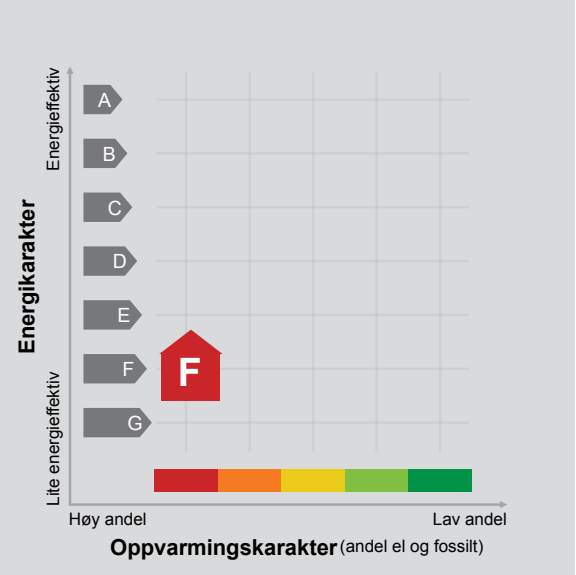
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 33G
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81617260
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-146970
Dato	18.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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-en).

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250033

Selger 1 navn
Randi Beate Lehne

Gateadresse
Strømsveien 33G

Poststed	Postnr
OSLO	0658

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250033

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra takvindu på kjøkken. Reparert ved nytt vindu.

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

Beskrivelse: Liten sprekk i en flis på badet. Sprekk i betongvegg i soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader på oppstillingsplass i parkeringskjelleren.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt terrassegulv, ny inngangsdør, to nye takvinduer.

Arbeid utført av: Bakken Bygg

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: 306250033

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: 306250033

Tilleggskommentar

Busser og lastebiler som kjører altfor fort over kumlokk sydover i Strømsveien, kan skape litt rystelser i bygget enkelte ganger. Sameiet er i dialog med kommunen, og det har blitt laget innsnevring av veien for å dempe farten.

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: 306250033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Beate Lehne	390e950fd4759861f945f9c210cf5d16c74e38b2	17.07.2025 15:48:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250033

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

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250033 . Vår ref.: 5306-1-16 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vålerenga Sameie
Organisasjonsnr:	983752810
Seksjonseier:	Lehne, Randi Beate
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Strømsvn 33 G, 0658 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	232
Bnr.	291

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599228.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass i kjeller. De som har garasje, må selge denne sammen med seksjonen. Eieren av hver ideelle 1/31 av snr. 56 (garasjeseksjonen) har enebruksrett til den garasjeplass som er tildelt ved førstegangsoverdragelse av den ideelle 1/31 av snr. 56. Kostnader for garasjeeierne (felleskostn. for garasjeseksjonen og akonto for vedlikehold) kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Se forøvrig vedtekter og bruksavtale for garasjeplassene (vedlegg til vedtektene). Sameiet har lån i Handelsbanken, og ble først utbetlt i 2023./2024, og senere økt. Lånet er fordelt på alle seksjoner iht. vedtekter/brøk. Garasjeseksjonens andel fellesgjeld er fordelt likt på hver av de ideelle eierne av garasjeskeksjon 56. Kontakt evt, styret/forr.fører for info OBS! Kontakt styret vedr. mulig refinasering og økt lån ifm. med pågående arbeider. Felleskostnadene (for bolig og garajse) øker med 16% fra 01.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208582534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	12 927 620,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208582526
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	4 995 979,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 822,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 822,39	4 433,97 fra 01.08.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 152,-
Annen formue:	2 893,-
Gjeld:	200 443,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208582534
Restsaldo:	235 976,73
Kapitalkostnader:	1 543,09

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208582526
Restsaldo:	91 195,03
Kapitalkostnader:	593,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327 171,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kerstin Elisabeth A. Ketterer, e-post: valerenga@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

SAMEIEVEDTEKTER OG BRUKSAVTALE
FOR
VÅLERENGA SAMEIE
Org.nr. 983 752 810

Revidert 18.september 1997,10. mars 1999, 14. mars 2001, 15. april 2002, 29. mars 2006, 10. april 2012, 26.mars 2015.16. april 2016, 20.03.2018, 09.03.23 Sist endret på årsmøtet 12. mars 2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Sameiets navn er Vålerenga Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.12.1997. Sameiet består av 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 232, bnr. 291 i Oslo Kommune, adresse Strømsveien 31-43, 0658 Oslo. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og av listen under:

Seksjonsnr.	Sameiebrøk	Seksjonsnr.	Sameiebrøk
1	56/4798	29	84/4798
2	84/4798	30	69/4798
3	70/4798	31	70/4798
4	56/4798	32	84/4798
5	84/4798	33	69/4798
6	70/4798	34	70/4798
7	56/4798	35	84/4798
8	84/4798	36	69/4798
9	70/4798	37	69/4798
10	70/4798	38	84/4798
11	84/4798	39	70/4798
12	69/4798	40	69/4798
13	70/4798	41	84/4798
14	84/4798	42	70/4798
15	69/4798	43	69/4798
16	70/4798	44	84/4798
17	84/4798	45	70/4798
18	69/4798	46	56/4798
19	69/4798	47	84/4798
20	84/4798	48	70/4798
21	70/4798	49	56/4798
22	69/4798	50	84/4798
23	84/4798	51	70/4798
24	70/4798	52	56/4798
25	69/4798	53	84/4798
26	84/4798	54	70/4798
27	70/4798	55	150/4798
28	70/4798	56 (garasje)	712/4798

2. FORMÅLET
Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender.

3. SAMEIETS ORGANER
Sameiets øverste organ og myndighet er årsmøtet, hvor samtlige seksjonseiere har møterett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem (i tillegg til den som avgir stemme) har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

4. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte seksjonseier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne regnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

6. STEMMERETT/FULLMAKTER
I årsmøte og ekstraordinært årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøte med mindre noe annet fremkommer av fullmakten. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7. FLERTALLSKRAV
Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall. Likeledes andre beslutninger enn endring av vedtekter og vedtak om nyanskaffelser samt forbedring eller utbedringer, som efter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige. For slike beslutninger kreves 2/3 to tredjedels flertall. Vedtektenes § 11.4 ledd og 13 samt denne bestemmelse kan ikke endres uten ved samtlige seksjonseieres samtykke.

8. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøte etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene (inkludert varamedlemmer) er tilstede. Beslutninger treffes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av minst 3 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

Forvaltning av sameiets daglig anliggende kan overlates til en forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret. Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Overdragelse og bortleie skal meldes til styret på forhånd. I melding om salg skal styret få oppgitt selgers nye adresse og kjøpers adresse om kjøper selv ikke skal bebo seksjonen. I melding om bortleie skal leietakers navn samt utleiers nye adresse oppgis.

For å opprettholde bebyggelsens karakter kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling/beising av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende.

Hver seksjonseier i 1. etasje, samt eneboligen (seksjon 55), har enebruksrett til det uteareal med direkte utgang fra sin seksjon. Arealet er markert som skravert (inkludert evt. sportsbod) og / eller balkong som fremgår av den bebyggelsesplan som er vedlagt disse vedtekter, og derved er en del av disse.

Eieren av hver ideelle 1/31 av s.nr.56 (garasjeseksjonen) har enebruksrett til den garasjeplass som er tildelt ved førstegangsoverdragelse av den ideelle 1/31 av snr. 56. Forøvrig vises til sameiets bruksavtale, som gjelder som en del av disse vedtekter.

Enebruksretter er iht. Eierseksjonsloven § 67 siste ledd, midlertidige og gjelder i 30 år fra 01.01.2018.

12. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT – BRUK AV OG FORMÅL MED SEKSJONEN

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal, uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

13. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

Alle felleskostnader til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøken med disse unntak:

1. For hver enkelts ideelle andel av garasjeseksjonen betales felleskostnader iht. garasjeseksjonens halve sameiebrøk.

2. Seksjon (55 (eneboligen) er en seksjon på linje med resten av sameiets seksjoner. Seksjonen har de samme rettigheter og plikter overfor sameie som de øvrige

seksjonene. Seksjon 55 betaler felleskostnader basert på sin sameierbrøk.

3. Utearealene som disponeres av enkelt-seksjonseiere iht. pkt. 11.4 ledd vedlikeholdes av hver enkelt med slik bruksrett.

14. VEDLIKEHOLDANSVAR

Hver enkelt seksjonseier plikter selv å besørge vedlikehold samt såing og beplantning av sitt naturlige tilliggende uteareal. Seksjonseierne må selv og for egen regning besørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av sine seksjoner, boder og uteareal som seksjonen disponerer selv i henhold til § 11 ovenfor.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting. Eventuelt ekstrautstyr som elektro eller solcellefunksjoner bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Bygningsmessige endringer, herunder inngrep i bebyggelsens fasader/tak, i eller utenfor hver seksjon kan kun foretas etter styrets eventuelle godkjennelse. Utelamper i fellesarealet, herunder inngangspartier, boder og bakgård skal være ensartede. På uteplasser, hvor det faller naturlig med privat bruksrett, kan seksjonen velge mellom to typer godkjent av styret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og porter mot Strømsveien og «100-meterskogen» er sameiets ansvar. Ansvar for garasjeport og inngangsdør til garasjeanlegg ligger til garasjeseksjonen

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendige ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

15. SAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

16. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. En leietakers mislighold av husordensmessig karakter, jf. husordensreglene, ansees som mislighold også for seksjonseier.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdesloven, kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

17. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

18. LOV OM EIERSEKSJONER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BRUKSAVTALE

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Strømsvn. 31-43. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av garasjeplass slik det fremgår av følgende oversikt.

S.nr.	Leilighet	Garasjepl.	Bod	S.nr.	Leilighet	Garasjepl.	Bod
1	111		1	28	411		32
2	112	19	5	29	412	25	33
3	113	7	9	30	413		34
4	121		2	31	421	20	30
5	122	2	3	32	422	17	26
6	123		4	33	423		35
7	131		6	34	431	18	31
8	132	3	7	35	432	1	27
9	133		8	36	433	29	36
10	211	4	10	37	511		37
11	212	5	12	38	512	21	39
12	213		14	39	513		45
13	221		11	40	521		38
14	222	6	13	41	522	22	42
15	223		18	42	523	23	44
16	231	8	15	43	531	24	40
17	232	9	16	44	532	16	41
18	233	10	17	45	533	26	43
19	311		19	46	611		49
20	312	11	22	47	612	27	54
21	313		23	48	613		55
22	321		20	49	621		48
23	322	12	24	50	622	28	46
24	323		25	51	623		51
25	331	13	21	52	631		47
26	332	14	28	53	632		50
27	333	15	29	54	633	30	52
	Vaktmester		53	55	Enebolig	31	56

3. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av den garasjeplass som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om bruken av sin garasjeplass.

4. Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.
   Vi tar forbehold om eventuelle endringer i tildeling av carport/biloppstillingsplasser. Endelig oversikt vil bli tilsendt når samtlige leiligheter er solgt.

Oslo, 5. september 1997

HUSORDENSREGLER
FOR VÅLERENGA SAMEIE

Endret 15. april 2002, endret 29. mars 2006, endret 22.03.2011, endret 26. mars 2015.
Sist endret 14.03.2017.

Hver enkelt eier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i dette Husordens - reglementet blir fulgt.
Reglementet inneholder ikke bare plikter, men også råd og rettigheter. Vær oppmerksom på at reglementet skal sikre eiere og beboere orden, ro og hygge i hjemmet.

Meldinger, rundskriv og oppslag fra styret plikter alle beboere å lese.

ALMINNELIGE REGLER

- Inngangsdørene skal alltid være låst.
- Ved innflytting skal det bestilles skilt for navn på postkasse og ringeklokke. I egen infomappe til nye eiere finnes informasjon om dette.
- Hele sameiets bakgårdsareale, og alle sandkasser og utemøblement er et felles gode til fri benyttelse for alle beboere.
- Beboernes bruk av egen seksjon og uteplass, samt trapper, svalganger og øvrige fellesarealer, må ikke være til sjenanse, ulempe eller mulig skade for andre beboere i sameiet.

RO, ORDEN OG RENHOLD I SAMEIET

- Normal lek er tillatt på fellesarealene.
- Det skal være ro i sameiet etter kl.23.00.
- Foreldrene har ansvar for at det ikke støyes unødig.
- Foreldrene er ansvarlig for at barna ikke skader beplantningen og at leker / stein / sand fra barnas lek blir ryddet fra fellesområdet.
- Oppgangene til andres leiligheter skal ikke brukes til lekeområder.
- Søppel må pakkes inn og kastes i containeren og ikke settes utenfor søppelcontaineren. Hvitevarer og brunevarer skal leveres inn til forhandler og ikke settes ved søppelkassene.
- Det er ikke lov til å benytte kullgrill eller annen grill med åpen flamme i sameiet, unntatt ved sameiets fellesarrangementer. Det samme gjelder fakkelbokser.
- Ved større rengjøring på svalgang og balkong må en vise hensyn og aktsomhet overfor naboer under som kan bli påvirket av dette. Avtal tid med dem som blir berørt

DYREHOLD

- Hunder skal holdes i bånd på fellesområdet. Hundeeiere skal fjerne hundemøkk på sameiets fellesområder, og tissing på beplantning må unngås.
- Bakgården og andre fellesområder skal ikke brukes til å lufte hunden.
- Katteeiere bes bruke halsbånd med adresse på eier på kattene sine, og bidra til å fjerne katteavføring fra fellesområdene.

GARASJEPLASS

Beboerne skal benytte sine faste plasser i parkeringshuset. Beboer som disponerer garasjeplass er ansvarlig for å holde orden på egen plass og ikke parkere til hinder for andre.

Utover bil, sykler, MC, 4 x reservehjul og annet bilrelatert utstyr skal det ikke oppbevares annet utstyr eller materiale på garasjeplassen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5306
VÅLERENGA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i VÅLERENGA SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 17:00, Kirkestua Vålerenga Kirke 2 etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sameiets økonomi - økning i låneopptak eller kapitalinnkreving
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
9. Utvidelse av antall medlemmer i styret med tilhørende forslag om økning i styrehonorar .
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VÅLERENGA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Preben Rasmusen fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Årsmøtet velger Preben Rasmusen fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Kandidater velges på det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 og kommentarer.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 147 000,- , justert iht KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 147 000 justert iht. KPI.

Sak 7

Sameiets økonomi - økning i låneopptak eller kapitalinnkreving

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet står i en krevende oppgraderingsprosess hvor mangel på vedlikehold har ført til betydelig behov for oppussing. Siden 2023 har arbeidet pågått og mange store oppgaver er gjort men det gjenstår likevel en betydelig del. Styret ser behov for økt finansiering og anbud er innhentet på en totalramme av 18.000.000kr. Sameiet har per i dag en belåning på 13.000.000kr og spørsmålet er hvordan vi går videre for å hente inn de siste 5.000.000kr.

Alternativ 1:

Sameiet øker sitt eksisterende lån med kr. 5 000 000--, som fordeles etter brøk/vedtekter slik som i dag.

Alternativ 2:

Kapitalinnkreving fra eierne på totalt kr. 5 000 000,-, som fordeles etter brøk/vedtekter. Hver eier får innbetalingskrav på sin del og får sørge for sin egen finansiering.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er kapitalinnkreving. Selv om dette innebærer noe mer jobb for hvert enkel eier vil dette gi mest fleksibilitet og best lånebetingelser for hver og en.

Forslag til vedtak 1
Sameiet øker sitt eksisterende lån med kr. 5 000 000,-, som fordeles etter brøk/vedtekter.

Forslag til vedtak 2
Kapitalinnkreving fra eierne på totalt kr. 5 000 000,-, som fordeles etter brøk/vedtekter.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak.

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Vedlegg

2. Adm.avtale.pdf

3. Avtale seksjonseier.pdf

Sak 9

Utvidelse av antall medlemmer i styret med tilhørende forslag om økning i styrehonorar .

Forslag fremmet av:
Bjørn W. Jakobsen og Christina Hofseth (valgkomiteen)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at antall styremedlemmer økes fra 3 til 4, slik at styret inkludert styreleder blir på totalt 5 personer. Antall vararepresentanter forblir 2.

Dersom styret utvides, vil det neste år legges inn forslag om å økes fra kr 143 000 til kr 177 000-, evt. pluss KPI.

Begrunnelse: To relativt nyinnflyttede eiere har meldt sin interesse for styrearbeid, og valgkomiteen mener at det i et langsiktig perspektiv er en stor fordel å inkludere disse i styrearbeidet. Det vil framover fortsatt være krevende tider for sameiets styre, med mye å administrere, og styret mister nå et styremedlem som har vært en uvanlig stor ressurs. Det er store summer styret forvalter på vegne av sameiet, og bred representasjon inn i styret kan i den sammenheng ses som en fordel. Økning i honorar foreslås for å unngå nedgang i styrehonorar for det enkelte styremedlem.

Forslag til vedtak
Øke antall styremedlemmer fra 3 til 4, slik at styret inkludert styreleder blir på totalt 5 personer. Antall vararepresentanter forblir 2. Dersom styret utvides, vil det neste år legges inn forslag om å økes fra kr 143 000 til kr 177 000-, evt. pluss KPI.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kerstin Elisabeth Anlèn Ketterer

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Helland Broll
- Jon Mattias Shafferer
- Lisa Eriksen Vågsæter

Valg av 2 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Eva Grinde
- Linda Glomlien

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite.pdf

Styrets årsrapport

I 2024 har styret gjennomført 18 st styremøter, fokus for året har vært den store oppussings prosessen Sameiet står i grunnet vedlikeholdsbehov. 18 møter er langt over normalen. I tillegg ligger mange uformelle møter samt timer med befaring og samtaler på telefon og /i sameiet bak dette, vi håper på en noe mer moderert arbeidsmengde for 2025.

Sameiet er ferdig med både 31 og 33. 33 har blitt satt som mal for videre arbeider i sameiet. Begge byggene har blitt noe dyrere enn stipulert grunnet skulte funn som er blitt oppdaget underveis i prosessen, men resultatet er godt. Vi har isolert grunnen mot Strømsveien i hele sameiet og tatt flere hjørner og yttervegger mot Strømsveien hvor det har vært behov. Sameiet har byttet alle lamper til sikre og rimelige led lamper grunnet brannfare og vi har spylt og delvis fått reparert avløp/kloakkrør. Vi har fått sett over deler av tak og gjort noen utbedringer her. Samtidig har vi byttet halvparten av alle takvinduer og halvparten av alle ytterdører. Styret er meget fornøyd med jobben til Tømrermester Bakken Bygg AS.

Vi fikk dessverre en overraskelse med Strømsveien 43, eneboligen, hvor det ble oppdaget store konstruksjonsfeil fra byggeår som ila 27 år bygget opp store HMS avvik. Her måtte vi i gang med umiddelbare tiltak, det er blitt drenert og skiftet masser, innvendig revet i kjelleren og utbedret. Under opptørkingen ble det oppdaget nye problem i form av VOC stoffer i luften som gav en helt ny problemstilling. Dette avviket er fortsatt ikke lukket og 1/3 av bygget er fortsatt lukket. Styret jobber videre med saken.

Vi har oppdaget og utbedret fukt og mugg innvendig i noen enheter og også dette avviket ble lukket før jul 2024.

Vi har i tillegg hatt en lekkasje mellom etasjer i bygg 41 grunnet rehabilitering av bad. Denne saken er fortsatt under prosess.

Styret har gjennomført 2 ordinære dugnader med hagearbeid og 2 maledugnader. Sistnevnte mener vi var en så vellykket at vi planlegger flere av disse, for å holde kostnaden nede for sameiet.

Vi har sagt opp gartneravtalen grunnet faktum at bakgården vår er påvirket av oppussings prosessen og faktum at vi har lite penger. Vi ser for oss en prøveordning med dugnadsarbeid også her, og hvis behov vil vi kjøpe inn spesifikke tjenester for eksempel trimming av hekker.

Styret er så langt ikke veldig fornøyd med samarbeidet rundt snørydding og strøing, vi vil gå en runde på dette innfor neste vinter.

Arbeid fremover:

Styret har vedtatt å montere vannmålere i sameiet og dette vil bli gjort ila våren. Jobben er i gang.

Jobben med å ferdigstille eneboligen er i gang.

Vi har gjennomført et Sameiermøte hvor prosessen videre med oppussing og finansiering ble diskutert. Hvordan vi velger å finansiere skal det stemmes over på årsmøtet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader pga. rehabiliteringen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt lån pga. rehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 207 395,-

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.25.

I etterkant er det vedtatt en ytterligere økning på 10% fra 01.05.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VÅLERENGA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 013IL-4U1CE-J6G0Q-4JSCC-B5N5K-KAD6X

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

VÅLERENGA SAMEIE
ORG.NR. 983 752 810, KUNDENR. 5306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 316 180	2 148 567	2 198 000	2 639 344
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 316 180**	**2 148 567**	**2 198 000**	**2 639 344**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 688	-18 330	-18 330	-24 000
Styrehonorar	4	-168 000	-130 000	-130 000	-143 000
Revisjonshonorar	5	-7 565	-9 004	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-122 170	-116 183	-120 000	-102 326
Konsulenthonorar	6	-45 489	-12 542	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-11 650 049	-1 413 842	-348 000	-244 000
Forsikringer		-219 604	-187 552	-205 000	-246 000
Kommunale avgifter	8	-622 530	-539 941	-617 000	-687 200
Energi/fyring		-35 769	-30 829	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 814	-124 740	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-109 770	-65 134	-111 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 139 449**	**-2 648 097**	**-1 748 330**	**-1 766 526**
DRIFTSRESULTAT		**-10 823 269**	**-499 530**	**449 670**	**872 818**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 587	21 836	0	0
Finanskostnader	11	-409 827	-7 198	0	-759 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-397 240**	**14 638**	**0**	**-759 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 220 509**	**-484 891**	**449 670**	**113 818**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-446 934	-484 891		
Udekket tap		-10 773 575	0		

VÅLERENGA SAMEIE
ORG.NR. 983 752 810, KUNDENR. 5306

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 289	304
Forskuddsbetalte kostnader		48 064	0
Andre kortsiktige fordringer		0	790
Driftskonto OBOS-banken		237 392	467 186
Sparekonto OBOS-banken		107 595	430 251
SUM OMLØPSMIDLER		**402 340**	**898 531**
SUM EIENDELER		**402 340**	**898 531**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	446 934
Udekket tap	12	-10 773 575	0
SUM EGENKAPITAL		**-10 773 575**	**446 934**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 980 970	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 980 970**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 611	34 330
Leverandørgjeld		152 128	417 267
Påløpte renter		4 171	0
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**194 945**	**451 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**402 340**	**898 531**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Vålerenga Sameie

Kerstin Elisabeth A. Ketterer Maurits Ovren Lisa Eriksen Vågsæter

Mads Andreas Abild Olsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 117 314
Garasje	169 186
Vedlikehold garasje	29 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 316 180**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 688
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 688**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 168 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-389
Honorar, lavTOX AS	-45 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-45 489**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Bakken Bygg og Tømrermester AS	-11 050 493
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 050 493**
Drift/vedlikehold bygninger	-7 694
Drift/vedlikehold VVS	-3 472
Drift/vedlikehold elektro	-443 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 188
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 650 049**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-332 713
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-288 729
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-622 530**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-36 598
Lyspærer og sikringer	-1 113
Renhold ved firmaer	-3 326
Snørydding	-60 045
Andre fremmede tjenester	-1 403
Trykksaker	-315
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-160
Porto	-50
Kontingenter	-790
Bank- og kortgebyr	-3 242
Velferdskostnader	-428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-109 770**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 556
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	31
SUM FINANSINNTEKTER	**12 587**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-409 028
Renter på leverandørgjeld	-799
SUM FINANSKOSTNADER	**-409 827**

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lån Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt i år	3 000 000	
		0
Lån Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 993 585	
Økning 2024	-1 000 000	
Økning 2024	-2 006 415	
Nedbetalt i år	7 000 000	
		0
Lån Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt i år	8 000 000	
		0
Lån Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 29 år.		

Opprinnelig 2024	-10 992 000	
Nedbetalt i år	11 030	
		-10 980 970
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 980 970**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Vålerenga Sameie. - org.nr 983 752 810 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse per lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

For

_____ _____

Administrasjonsavtale for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Vålerenga Sameie (selskap nr. 5306), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Eierseksjonssameiet)

og

Eier (e) xxx xxx (heretter kalt seksjonseier(ne)) til seksjon nr. x] i Eierseksjonssameiet.

Punkt 1
Utgangspunkt

Sameiet har i årsmøte dato besluttet å tilrettelegge for innfrielse av andel fellesgjeld for den enkelte seksjonseier. Det er inngått en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I hht Eierseksjonsloven § 30 hefter sameiere proratarisk for fellesgjelden og gjelden betjenes ved at seksjonseierne betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen fra seksjonseier som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 2
Låneforhold

Ordningen kan kun benyttes for lån som omfattes av administrasjonsavtalen mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Punkt 3
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

Retten til innbetaling fra seksjonseier er betinget av at denne avtale aksepteres og undertegnes av samtlige hjemmelshavere til seksjonen. Avtalen signeres og returneres til OBOS Eiendomsforvaltning AS som deretter sender ut faktura på pålydende innfrielsebeløp. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.

Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld per lån. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Innbetalingene fra seksjonseierne skal i sin helhet benyttes til nedbetaling av Eierseksjonssameiets lån. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert ovennevnte konto.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor Långiver, eller eventuelt tilbakebetaling til seksjonseier, tilfaller Eierseksjonssameiet.

Punkt 4
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld.
Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

OBOS Eiendomsforvaltning AS registrerer innfrielsen og oppdaterer sine systemer med hensyn til felleskostnadenes størrelse, andel fellesgjeld, ligningsoppgaver mv.

For seksjonseier vil det ved innfrielse av andel fellesgjeld påløpe en etableringskostnad per innbetaling pt. pålydende kr 2 000,- inkl. mva.

Punkt 5
Eierskifte

Ved eierskifte plikter seksjonseier å gjøre denne avtalen kjent for ny eier.

Punkt 6
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For seksjonseier(ne)

---

1. Forslag dersom valgkomitéens forslag om å øke styret med et styremedlem vedtas:

Styreleder	1 år	Kerstin Ketterer	Strømsveien 43
Styremedlem	2 år	Lisa Eriksen Vågsæter	Strømsveien 37A
Styremedlem	2 år	Emil Helland Broll	Strømsveien 37J
Styremedlem	2 år	Jon Mattias Shafferer	Strømsveien 31D
Vara	1 år	Linda Glomlien	Strømsveien 39H
Vara	1 år	Eva Grinde	Strømsveien 31J

2. Forslag dersom valgkomitéens forslag nedstemmes:

Styreleder	1 år	Kerstin Ketterer	Strømsveien 43
Styremedlem	2 år	Lisa Eriksen Vågsæter	Strømsveien 37A
Styremedlem	2 år	Emil Helland Broll	Strømsveien 37J
Vara	1 år	Eva Grinde	Strømsveien 31J
Vara	1 år	Jon Mattias Shafferer	Strømsveien 31D

Valgkommite velges på årsmøtet

Styremedlem Maurits Ovren er ikke på valg i år

Mvh Bjørn Jakobsen og Christina Hofseth

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 5306 **Selskapsnavn:** VÅLERENGA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vålerenga Sameie

Møtedato: 03.04.2025
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Kirkestua Vålerenga Kirke 2. etg.

Til stede: 37 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Preben Rasmussen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Turid Martinsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekkes fra egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr. 147 000,-, justert iht. KPI.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sameiets økonomi - økning i låneopptak eller kapitalinnkreving

Sameiet står i en krevende oppgraderingsprosess hvor mangel på vedlikehold har ført til betydelig behov for oppussing. Siden 2023 har arbeidet pågått og mange store oppgaver er gjort men det gjenstår likevel en betydelig del. Styret ser behov for økt finansiering og anbud er innhentet på en totalramme av 18.000.000kr. Sameiet har per i dag en belåning på 13.000.000kr og spørsmålet er hvordan vi går videre for å hente inn de siste 5.000.000kr.

Alternativ 1:
Sameiet øker sitt eksisterende lån med kr. 5 000 000,-, som fordeles eter brøk/vedtekter slik som i dag.

Alternativ 2:
Kapitalinnkreving fra eierne på totalt kr. 5 000 000,-, som fordeles eter brøk/vedtekter. Hver eier får innbetalingskrav på sin del og får sørge for sin egen finansiering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er kapitalinnkreving. Selv om dette innebærer noe mer jobb for hvert enkel eier vil dette gi mest fleksibilitet og best lånebetingelser for hver og en.

Forslag til vedtak 1
Sameiet øker sitt eksisterende lån med kr. 5 000 000,-, som fordeles eter brøk/vedtekter.

Forslag til vedtak 2
Kapitalinnkreving fra eierne på totalt kr. 5 000 000,-, som fordeles eter brøk/vedtekter.

Vedtak: Forslag 1 ble vedtatt. 34 stemte for. 7 stemte imot.

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Eter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:
· Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak.
· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
· Seksjonseiere må være klar over sit debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet eter inngått avtale
· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.
Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr. 2 000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knytet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dete betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”

Vedtak: Det ble bestemt av årsmøtet å først stemme på sak 8. Forslaget ble vedtatt. 34 stemte for. 5 stemte imot. 2 stemte blank.

9 Utvidelse av antall medlemmer i styret med tilhørende forslag om økning i styrehonorar.

Forslag fremmet av: Bjørn W. Jakobsen og Christina Hofseth (valgkomiteen)

Det foreslås at antall styremedlemmer økes fra 3 til 4, slik at styret inkludert styreleder blir på totalt 5 personer. Antall vararepresentanter forblir 2.

Dersom styret utvides, vil det neste år legges inn forslag om å økes fra kr 143 000 til kr 177 000-, evt. pluss KPI.

Begrunnelse: To relativt nyinnflyttede eiere har meldt sin interesse for styrearbeid, og valgkomiteen mener at det i et langsiktig perspektiv er en stor fordel å inkludere disse i styrearbeidet. Det vil framover fortsatt være krevende tider for sameiets styre, med mye å administrere, og styret mister nå et styremedlem som har vært en uvanlig stor ressurs. Det er store summer styret forvalter på vegne av sameiet, og bred representasjon inn i styret kan i den sammenheng ses som en fordel. Økning i honorar foreslås for å unngå nedgang i styrehonorar for det enkelte styremedlem.

Forslag til vedtak
Øke antall styremedlemmer fra 3 til 4, slik at styret inkludert styreleder blir på totalt 5 personer. Antall vararepresentanter forblir 2. Dersom styret utvides, vil det neste år legges inn forslag om å økes fra kr 143 000 til kr 177 000-, evt. pluss KPI.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. 38 stemte for. 1 imot. 2 blanke stemmer.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 1 år, ble Kerstin Ketterer

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B. Som styremedlem for 2 år, ble Emil Helland Broll foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Jon Mattias Shafferer foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Lisa Eriksen Vågsæter foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C. Som varamedlem for 1 år, ble Eva Grinde foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Linda Glomlien foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Christina Hofseth og Anette Snekvik foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.02 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Preben Rasmussen /s/

Fører av protokollen
Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne
Navn: Turid Martinsen /s/

Protokoll fra styremøte 22. januar 2025

Boligselskap: VÅLERENGA SAMEIE (5306)
Klokkeslett: 14:00
Sted: Telefonmøte

Møtedeltagere: Lisa Eriksen Vågsæter, Mads Andreas Abild Olsen, Maurits Ovren

Signert av: Lisa Eriksen Vågsæter /s/, Maurits Ovren /s/, Mads Andreas Abild Olsen /s/

Sak 1

Arbeid på nr. 43

- Vi har gjennomført nye prøver i nr 43. Resultatene viser at undertrykk løsningen virker og VOC er nå innenfor akseptable mengder, men det er fortsatt funn av stoffer som ikke bør finnes i boligmiljø.

Styret har søkt ekstern rådgivning knyttet til løsninger og blitt rekommandert en løsning der det settes inn permanent undertrykk (radonbrønn), i kombinasjon med membran. Membranen sin funksjon i dette tilfellet vil være å hindre at de uønskede stoffene kommer inn i bygget. Membranen til bli lagt på gulv og opp etter vegger. Denne løsningen er også den eneste løsningen vi har på dette uvanlige problemet. Styret både håper og tror dette vil bli det siste tiltaket vi må gjøre for å reparere skadene på bygg 43.

Dette arbeidet startet denne uken. Antatt tidsbruk er 5-6 uker for oppbygging og prisen er estimert til 1 million.

Forslag til vedtak

Styret vil utbedre kjelleren i eneboligen ved å legge membrann på gulv og opp etter vegger. Vi vil også sette inn radonbrønn.

Prisen er estimert til 1. 000 000

Vedtak

Styret vil utbedre kjelleren i eneboligen ved å legge membrann på gulv og opp etter vegger. Vi vil også sette inn radonbrønn.

Prisen er estimert til 1. 000 000

Saken følges opp senere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5306

Vålerenga Sameie

Velkommen til årsmøte i Vålerenga Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 17:30, Vålerenga Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært honorar til styremedlem
8. Forslag til Vedtektsendring fra Styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vålerenga Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på det fysiske møtet.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekking av årets resultat fa egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Vålerenga Sameie 2023. Endelig! (3).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret ble sist justert i 2021, styret ønsker derfor å fremme et forslag om økning av styrehonoraret noe lavere enn KPI, 10 % tilsvarende 13 000 til 143000kr.

Styrets innstilling

Honorar for Styret settes til 143000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 143 000

Sak 7

Ekstraordinært honorar til styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker samtidig å opprette et ekstra ordinært honorar for Mads Andreas Abild Olsen, grunnet den store arbeidsmengden han utfører som Byggleder for sameiet i rehabiliteringsprosessen. Han sparer sameiet for store summer og legger mange timer i uken på å følge opp prosessen. Styret foreslår et honorar på 50000kr delt på to år, dvs 25000kr for 2024 og 25000kr for 2025. Dette kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Vedta ekstraordinært styrehonorar på kr. 50 000 til Mads Olsen, fordelt over 2024 og 2025.

Sak 8

Forslag til Vedtektsendring fra Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fra vedtektene:
14-3
Seksjonseierne har selv ansvaret for vedlikehold og evt. utskiftning av vinduer og dører som hører til den enkelte seksjon. Ved utskiftning skal det benyttes samme dører og vinduer som opprinnelig, mht. kvalitet, størrelse og farger. Ved maling av utvendige fasader males samtidig også vinduene utvendig, for sameiets regning.

Forsalg til vedtektsendring:
Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting. Eventuelt ekstrautstyr som elektro eller solcellefunksjoner bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene bør endres for å sikre riktig vedlikehold i hele byggmassen.

Forslag til vedtak

Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Her er innstillingen fra valgkomitéen i Vålerenga sameie til ordinært sameiemøte 2024:

Styremedlemmer:

Mads Olsen velges for 2 år (gjenvalg)

Maurits Ovren velges for 2 år (gjenvalg)

Varamedlemmer:

Eva Grinde (31 J) velges for 1 år

Linda Glomlien velges for 1 år (gjenvalg)

Valgkomité:

Bjørn Jakobsen velges for 1 år (gjenvalg) Christina Hofseth velges for 1 år (gjenvalg)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mads Olsen
- Maurits Ovren

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Grinde
- Linda Glomlien

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Jakobsen
- Christina Hofseth

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kerstin Elisabeth A. Ketterer	Strømsvn 43
Styremedlem	Mads Andreas Abild Olsen	Strømsvn 37 J
Styremedlem	Maurits Ovren	Strømsvn 33 F
Styremedlem	Lisa Eriksen Vågsæter	Strømsvn 37 A
Varamedlem	Linda Glomlien	Strømsvn 39 H
Varamedlem	Janne Sand	Strømsvn 41 J

Valgkomiteen

Christina Hofseth	Strømsvn 31 C
Bjørn W Jakobsen	Strømsvn 39 F

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vålerenga Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Vålerenga Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 983752810, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 291

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vålerenga Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- I 2023 ble det avholdt styret 14 styremøter. Det ble noen flere enn normalt grunnet den store oppussingsprosessen som er blitt satt i gang.
- Sameiet har startet med en svær vedlikeholds prosess som er påbegynt lengst ned i sameiet. Hus 1 er avsluttet (nr. 31), prosjektet ble startet her grunnet størst vedlikeholdsbehov. Byggmesteren er nå i gang med bygg 2 (nr. 33).
- Styret har videreført avtale med gartner/vaktmester. Vi har blitt flyttet over på et nytt snøryddingsfirma fra Uterom til Skandinavisk Utemiljø, grunnet avvikling av denne tjenesten fra Uterom. Det var noe misskommunikasjon i begynnelsen, men nå virker det tilfredsstillende.
- I begynnelsen av oppussingsprosessen ble det avdekket en konstruksjonsfeil i hele sameiets svalganger/balkongfester. Dette ble en HMS hastesak og måtte utbedres med en gang. Dette var en svær utgift og en lei sak for sameiet. Det er også oppdaget mindre skader med vanninntrenging, mugg osv som er utbedret.
- Styret har dratt i gang et dyrkeprosjekt i sameiet og dette har vært en læreprosess, hagegruppen fortsetter arbeidet inn i 2024, særlig barna har godt av denne aktiviteten og vi føler det har gitt bedre samhold og nye venner i bakgården.
- Styret har gjennomført 2 dugnader, en på våren og en på høsten.
  Sommerfest for barna med Klovnen Abby snacks og gøy.
  Juletrefest med pepperkaker, gløgg og bål. Dette var veldig koselig og vi håper på enda flere naboer neste gang!

Fremtidige planer:

- Vålerenga Sameie er i gang med en omfattende oppussing prosess og arbeidet er ferdig utført i bygg 31. Prosjektet videreføres i 33 og planen er at dette videreføres opp gjennom bakgården. Både med utbedring av panel og yttervegger, svalganger, isolering og utbedring av kondensproblemer som leder til innvendig fukt på kortsidene.
  Dersom vedtektsendringen vedrørende vinduer og dører går igjennom vil også dette prosjekteres ila de nærmeste årene.
  Vi må følge nøye med på hvor mye og ofte vi må justere felleskostnadene for å betjene nye lån som skal finansiere dette prosjektet, men målet er å holde kostnader så mye som mulig tilbake for å skåne sameiets økonomi så langt det går.
  Sameiet er også i gang med å skifte ut all utebelysning for å sikre brannfarlige, gamle og ineffektive lamper. Vi regner med å holde ned elbruken med nye ledlamper.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

I starten av prosjektet ble vi gjort oppmerksom på at balkonger og svalganger ikke var sikret tilfredsstillende og denne regningen alene kom inn på 700.000kr. For årene som kommer vet Styret nå mer om hva forventet kost er for videre vedlikehold. Vi startet med nr 31, det bygg med størst skader. For 33 er kostnaden estimert til ca ¾ av kostnaden for 31. Vi forventer en videre nedgang i kostnad på hus 35 og videre oppover.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 446 934,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er lagt til grunn at hvert og et av byggene i sameiet kommer koste mellom 1-1,5 millioner per bygg. I tillegg kommer annet vesentlig vedlikehold som utskifte av lamper, vedlikehold på boder osv.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenga Sameie.

Lån
Vålerenga Sameie har ingen lån for 2023, men har tatt opp et lån på 3 millioner i starten på 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrehonorar
Styret foreslår en økning av Styrehonorar. Styrehonoraret ble sist justert i 2021, styret ønsker derfor å fremme et forslag om økning av styrehonoraret noe lavere enn KPI, 10 % tilsvarende 13 000.
Styret ønsker samtidig å opprette et ekstra ordinært honorar for Mads Andreas Abild Olsen, grunnet den store arbeidsmengden han utfører som Byggleder for sameiet i rehabiliteringsprosessen. Han sparer sameiet for store summer og legger mange timer i uken på å følge opp prosessen. Styret foreslår et honorar på 50000kr delt på to år, dvs 25000kr for 2024 og 25000kr for 2025. Dette kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VÅLERENGA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Penneo Dokumentnøkkel: FS2LG-LXUI5-NX7XU-V2YDF-M3PD6-ZIZAC

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 sameiets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FS2LG-LXUI5-NX7XU-V2YDF-M3PD6-ZIZAC

VÅLERENGA SAMEIE
ORG.NR. 983 752 810, KUNDENR. 5306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 148 567	2 000 688	2 149 000	2 198 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 148 567**	**2 000 688**	**2 149 000**	**2 198 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-9 004	-8 576	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-116 183	-111 700	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-12 542	-35 428	-6 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 413 842	-243 813	-349 000	-348 000
Forsikringer		-187 552	-170 558	-188 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-539 941	-457 683	-541 500	-617 000
Energi/fyring		-30 829	-46 096	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 740	-124 740	-135 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-65 134	-113 525	-105 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 648 097**	**-1 460 449**	**-1 651 830**	**-1 748 330**
DRIFTSRESULTAT		**-499 530**	**540 239**	**497 170**	**449 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 836	5 777	0	0
Finanskostnader	11	-7 198	-19 898	-14 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 638**	**-14 121**	**-14 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-484 891**	**526 118**	**483 170**	**449 670**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	526 118		
Fra opptjent egenkapital		-484 891	0		

VÅLERENGA SAMEIE
ORG.NR. 983 752 810, KUNDENR. 5306

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		304	68
Andre kortsiktige fordringer	12	790	790
Driftskonto OBOS-banken		467 186	602 113
Sparekonto OBOS-banken		430 251	712 443
SUM OMLØPSMIDLER		**898 531**	**1 315 414**
SUM EIENDELER		**898 531**	**1 315 414**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		446 934	931 825
SUM EGENKAPITAL		**446 934**	**931 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	303 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**303 186**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 330	53 317
Leverandørgjeld		417 267	26 982
Påløpte renter		0	104
SUM KORTSIKTIG GJELD		**451 597**	**80 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**898 531**	**1 315 414**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Vålerenga Sameie

Kerstin Elisabeth A. Ketterer Mads Andreas Abild Olsen Maurits Ovren

Lisa Eriksen Vågsæter

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 961 730
Garasje	157 077
Vedlikehold garasje	29 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 148 567**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 004.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-8 775
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 767
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 542**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Bakken Bygg og Tømrermester AS	-1 132 813
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 132 813**
Drift/vedlikehold bygninger	-12 414
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 472
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 706
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 500
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-11 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 413 842**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-274 542
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-264 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-539 941**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 018
Driftsmateriell	-899
Snørydding	-27 727
Andre fremmede tjenester	-989
Trykksaker	-384
Andre kontorkostnader	-546
Porto	-80
Kontingenter	-790
Bank- og kortgebyr	-3 207
Velferdskostnader	-5 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-65 134**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 808
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	853
SUM FINANSINNTEKTER	**21 836**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 188
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 198**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kontingent dobbelt betalt i 2021	790
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**790**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 296 814	
Nedbetalt i år	303 186	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering av felles uteplass	«Festplassen» ved innkjøringsporten inkl. oppretting av synkehull.
2019	Elbillading	Installasjon av elbilladere i garasjen
2019	Portlåser	Alle porter har fått ny lås
2019	Porttelefoni	Installasjon av nye porttelefoner
2017	Fibernett	Nytt fibernett i alle leiligheter installert vinteren 2017
2016	Maling	Maling av boder og gjerder
2016	Ventilasjon	Omfattende rens av ventilasjonsanlegget og avløp (i og ut fra alle leiligheter).
2015	Omfattende reparasjoner av boder	
2014	Rehabilitering av fasader	
2013	Reparasjon av råteskader i panel	
2012	Oppgradering av utvendig anlegg	
2010	Garasjeport	Ny garasjeport
2009	Utvendige maler- og snekkerarbeid	
2008	Utvendige malerarbeider	
2007	Boder og gjerder	Montert takrenner og beslag på utvendige boder. Gjerder malt Reparasjon av taklekkasje
2005 - 2006	Sameiet malt og beiset	
2004 - 2005	Skifting av vinduer mot Strømsveien	
2003	Strømbesparende tiltak	
1999 - 2000	Malt / beiset	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24
Selskapsnummer: 5306 **Selskapsnavn:** Vålerenga Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vålerenga Sameie

Møtedato: 12.03.2024
Møtetidspunkt: 17:30
Møtested: Vålerenga Bydelshus

Til stede: 24 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kerstin Ketterer foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Maurits Ovren foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekkes fra egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 143 000,-.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ekstraordinært honorar til styremedlem

Styret ønsker samtidig å opprete et ekstra ordinært honorar for Mads Andreas Abild Olsen, grunnet den store arbeidsmengden han utfører som Byggleder for sameiet i rehabiliteringsprosessen. Han sparer sameiet for store summer og legger mange timer i uken på å følge opp prosessen. Styret foreslår et honorar på 50000kr delt på to år, dvs 25000kr for 2024 og 25000kr for 2025. Dete kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret.

Forslag til vedtak
Vedta ekstraordinært styrehonorar på kr. 50 000 til Mads Olsen, fordelt over 2024 og 2025.

Vedtak: Vedtatt

8. Vedtektsendring

Fra vedtektene:
14-3
Seksjonseierne har selv ansvaret for vedlikehold og evt. utskiftning av vinduer og dører som hører til den enkelte seksjon. Ved utskiftning skal det benyttes samme dører og vinduer som opprinnelig, mht. kvalitet, størrelse og farger. Ved maling av utvendige fasader males samtidig også vinduene utvendig, for sameiets regning.

Forslag til vedtektsendring:
Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting. Eventuelt ekstrautstyr som elektro eller solcellefunksjoner bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vedtektene bør endres for å sikre riktig vedlikehold i hele byggmassen.

Forslag til vedtak
Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting.

Vedtak: Vedtatt med 22 stemmer for, 1 stemte imot og 3 stemte blankt.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A. Som styremedlem for 2 år, ble Mads Olsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Maurits Ovren foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Eva Grinde foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Linda Glomlien foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Bjørn Jakobsen og Christina Hofseth foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:22. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Kerstin Ketterer /s/

Fører av protokollen
Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne
Navn: Maurits Ovren /s/

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

HRTB A/S, Arkitekter
Øvre Slottsgate 7

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960018691	96/59726

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	H.Munch-Ellingsen	5. september 1996

Arbeidssted : 232/0291 Strømsveien 31-47
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: VÅLERENGA FELT D - HUS 2, NYBYGG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

PLANGRUNNLAG
Eiendommen, felt D på Vålerenga, er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-3098, vedtatt 29.06.89.

Bebyggelsesplan sak 430/89 gjelder tilsvarende. Gesimshøyder og byggelinjer er definert på planen og det skal innpasses gangvei i randsonen av felt D, mot nabobebyggelsen i sør-øst.

SØKNADEN
Det vises til opprinnelig søknad datert 18.03.96 og revidert søknad datert 20.05.96. Det søkes om godkjenning for nybygg, hus 1. Bygget er en del av et større prosjekt som består av 2 byggetrinn. Omsøkte bygg tilhører byggetrinn 1 og består av 4 boligbygg med 36 boenheter. Bebyggelsen er organisert i 4 tun definert av vinkler, sportsboder som hver er under 50 m2 i grunnflate og soner med belegning og beplantning. Bodene ligger i hovedsak langs nabogrensen mot bevaringsområdet. Adkomst skjer via porter fra Strømsveien. Tidligere planlagte gangvei i randsonen av felt D mot nabogrensen i sør-øst er tatt ut, bl. annet på grunn av protester fra nabolaget.

Alle leilighetene har adkomst direkte fra bakkeplan eller via trapper fra utvendige balkonger. Bebyggelsen har 2-, 3- og 4-roms leiligheter med overvekt av 3-roms leiligheter. Krav til klesboder skal løses innenfor leilighetenes areale.

Det er prosjektert parkeringsgarasje i betong for 33 biler under hus 1, delvis under hus 2 og delvis under gårdsrommet. Nedkjøring til garasjen ligger på sør-vest siden av hus 1. Garasjen skal betjene både byggetrinn 1 og 2.

Bygget har bærekonstruksjon i betong, dekker av hulldekkelementer og er kledt med trepanel. Panelet skal males i 3 ulike fargefelt for hvert hus. Ved denne feltoppdelingen vil hvert hus, visuelt sett, underdeles i mindre enheter tilpasset eksisterende trehusbebyggelse i området. Byggene har i hovedsak saltak, men fløyene innover i gården har valmet form. Gesimshøyden overskrider bebyggelsesplanens høyder, men holder seg innenfor høydene i reguleringsplanen. Avstand til nabogrenser er minimum 7 m.

På grunn av trafikkstøyen i området har vegger og vinduer meget god lydisolering. Det er tatt hensyn til støybelastningen også når det gjelder ventilasjon.

Det er levert utomhusplan.

Det søkes om dispensasjon fra bebyggelsesplanen vedr. gesimshøyder, byggelinjer og gangvei i nabogrensen i sør-øst.

VARSLING / PROTESTER
Naboer og gjenboere er varslet om bebyggelsen og dispensasjonssøknader. Det er innkommet bemerkninger:

Det protesteres mot manglende tilpassing til eksisterende bebyggelse vedr. vindusutforming, fasadeutforming og detaljering. Byggenes struktur med lange blokker er fremmed i området. Omsøkte bebyggelse er for høy og må reduseres fra 3 til 2 etasjer. Spesielt i hver ende av felt D er det viktig at husene trappes ned mot lav nabobebyggelse. Fasadene er monotone, kjedelige og lite gjennomarbeidede. Byggene bør differensieres og det bør skaffes mer liv og variasjon i fasadene. Prosjektet bærer preg av ønske om maksimal økonomisk gevinst med enkle løsninger og lite fantasifull arkitektur. Det må ikke legges vinduer og balkonger mot nabobebyggelse i syd-øst.

Avløpsvann fra eksisterende eiendommer ledes til en bekk som renner i nabogrensen. Problemer med dette avløpsvannet må løses av utbygger. Kloakk for den nye bebyggelsen må legges slik at eksisterende bebyggelse lett kan kobles på.

Det bør ikke gis dispensasjoner for forhold som er negative for nabolaget. Gjeldende lover, planer og forskrifter må følges. Barnehagetomten i Vålerenggata 45 må opprettholdes for regulert formål.

TILSVAR TIL PROTEST
Strømsveien med tungtrafikk paserer området og strøket er noe belastet. Oppnåelige salgspriser tillater ikke kostbare løsninger. På tross av dette har arkitektene oppnådd mye. Bebyggelsens sammenhengende struktur er naturlig i et tett bystrøk som dette. Åpningen mellom husene tillater solen å slippe inn mellom bygningskroppene. Prosjektet har en helhetlig løsning. Branntekniske forhold blir ivaretatt i samarbeid med Brannvesenet. Problematisk overvann vil bli drenert fra tomten.

Bebyggelsen på motsatt side av Strømsveien er høy. Det er derfor urimelig å kreve at omsøkte bebyggelse skal være 2 etasjer. Tomteutnyttelsen er liten. Ny arkitektur skal ikke være kopi av eldre arkitektur, men tilpasse seg ved fargebruk, materialbruk og dimensjonering av vinduer. Det benyttes elementer i fasaden som bidrar til å underdele byggenes flater. Tilrettelegging av ledningsnett for kloakk kan utføres på naboenes bekostning.

Balkonger er plassert på tunsiden for å tilfredsstille beboernes behov for og byggeforskriftenes krav til uteoppholdsplass uten støy fra Strømsveien.

Det byggeanmelte prosjekt er i tråd med reguleringens intensjoner.

UTTALELSE FRA ANDRE ETATER
Saken har vært oversendt Oslo vann og avløpsverk, Samferdselsetaten, Etat for eiendom og utbygging, Bydelsforvaltningen Gamle Oslo, Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsynet og Byantikvaren. Det har vært møte mellom utbygger og Brannvesenet.

Oslo vann og avløpsverk / Samferdselsetaten
Oslo vann og avløpsverk og Samferdselsetaten har ingen innvendinger mot utbyggingen.

Bydelsforvaltningen Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen mener at bebyggelsen i store trekk er i samsvar med intensjonene når det gjelder bevarings og fornyelsesplanen for Vålerenga.

Etat for eiendom og utbygging
I kjøpekontrakt med EEU ble det stilt krav med hensyn til leilighetsfordeling og at boligene skulle tilfredsstille funksjonskravene i Husbankens minstestandard. Det byggemeldte prosjekt tilfredsstiller kravet når det gjelder leilighetsfordeling. Det etterlyses møbleringsplan for å kunne kontrollere om prosjektet tilfredsstiller Husbankens minstestandard.

Utomhusplanen er revidert etter EEU's uttalelse, men av de elementer etaten etterlyser mangler det fremdeles sitteplasser og sykkelparkering.

Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsynet
Etat for miljørettet helsevern mener at de tiltak som er foretatt vedr. støydemping er tilfredsstillende.

Byantikvaren
Det vises til Byantikvarens behandling av saken datert 25.06.96.

Vålerenga er en av Oslos forstader fra siste halvdel av forrige århundre med 1 til 2 etasjes trehus og variasjon i løsninger og detaljer. Dette gjør at de gatepartier som preges av denne type bebyggelse ikke fremstår som monotone. Den planlagte fasaderekken, bestående av 6 hus a en lengde på ca 26 m, vil totalt bli ca 180 m lang. Huslengdene for den opprinnelige bebyggelsen på Vålerenga, som har svært få 3 etasjes bygg, kommer skjelden opp i over 10 m.

Byantikvaren fraråder godkjennelse av prosjektet, som ikke er akseptabelt ut fra ønske om å bevare Vålerenga som kulturmiljø med variert småhusbebyggelse. Det må innarbeides en stor grad av variasjon med hensyn til volumer, maretialbruk, fargesetting etc. og bebyggelsen må tilpasses nabobebyggelsen.

Brannvesenet
På bakgrunn av møte mellom utbygger og Brannvesnet foreligger det referat med Brannvesenets godkjennelse. Det vises til referat av 21.02.96, 02.05.96 og 20.08.96. Referat av 20.08.96, godkjendt av Brannvesenet 22.08.96, oppsummerer brannkrav ihht. approberte tegninger og er vedlagt.

PLAN OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON
Arbeidet er søknadspliktig etter plan og bygningslovens § 93.

Bebyggelsen er i hovedsak ihht. reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan. Parkeringsforhold er ihht. reguleringsbestemmelsene med 0,5 parkeringsplasser pr. bolig.

Plan og bygningsetaten vil til tross for Byantikvaren uttalelse godkjenne søknaden. Den omsøkte bebyggelse er repeterende med forsiktige artikulerende detaljer. Byantikvarens bemerkninger vedr. huskropp og fasader er forståelig dersom man tar for seg Vålerengas opprinnelige bebyggelse isolert. Vålerenga har imidlertid en enda mer variert fortid. I tillegg til den opprinnelige småhusbebyggelsen har spesielt Strømsveien bebyggelse med helt andre uttrykk fra senere perioder. Det er etter Plan og bygningsetatens oppfatning naturlig å godta Strømsveien, i motsetning til de rene bevaringsområdene, som et sted der man kan tillate ulike tidsepoker å møtes og la ny bebyggelse være det det er. Omsøkte bebyggelse ligger i en overgangssone mellom bevaringsområdet i tre og høyere bebyggelse i mur. Det å planlegge fasader i tre i denne overgangssonen er i seg selv en tilpasning til småhusbebyggelsen.

Bebyggelsen, spesielt mot gaten har klare kvaliteter som med dyktig detaljering kan gi gode resultater. Med karnapper, blomsterkasser, variasjon i vindusstørrelser og panel og planlagt oppdeling av fasadene med ulike fargefelt har arkitekten, med bakgrunn i prosjektets økonomi, intensjoner om å innføre ornamentikk på en moderne måte. Gatefasaden er i så måte kommet langt, men kan komme lenger med noen avvikende tilleggselementer. Dette kan, i tillegg til et eksisterende karnapp for hvert hus med blomsterkasse / stativ for overliggende vindu, gjøres ved at et par vinduer, i fasadefeltene på hver side av midtfeltet, transformeres til innadslående dører (franske dører) med utenpåmontert rekkverk, eller på annen måte. Fasaden ligger attraktivt mot nord-vest, og vil få kveldssol. Fasadene må justeres.

To felt i hvert hus har horisontale fasadeskiller i 3. etg. med skifte av paneltyper over. Dette bidrar til å bryte opp fasadens vertikalitet. Det kan virke påtatt, i bestrebelsen etter variasjon, å droppe det samme virkemidlet for det 3. feltet. Det bør vurderes om fasadeskille skal være gjennomgående.

For å unngå enkelte branngavler som stikker opp på tilsynelatende tilfeldige steder er dette elementet gjort til et regelmessig motiv for enden av hvert hus. Motivet er foreløpig bare tegnet inn på gatefasaden og vil sannsynligvis komme i konflikt med sidefløyene på fasadene mot gården dersom disse ikke trekkes noe inn fra hjørnet. Dette bør vurderes. Den forsiktige / følsomme ornamentikken fra gatefasadene savnes for gårds- og sidefasadene. Rekkverkene for terrasser og trapper vil være takknemlige flater for bearbeiding. Fasadene må bearbeides videre. Det må vurderes om valmtak er den riktige formen for takavslutning på sidefløyene.

Avlange uteboder, med unntak av en for hus 1 i Strømsveien 31, ligger langs nabogrensen mot sør-øst. Uterommet for hus 1 deles opp på en litt uheldig måte. Plassering langs nabogrensen bør vurderes også for denne boden.
Det er vanskelig å gjøre seg opp en mening om utebodenes takform ut fra det innleverte materiale. Utebodene bør ikke ha flatt tak.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra bebyggelsesplanen vedr. gesimshøyder, byggelinjer og gangvei i nabogrensen i sør-øst. Som særlig grunn kan nevnes:

Gesimshøyder:
Gesimshøydene, som overskrider bebyggelsesplanens høyder med 40-60 cm, ligger innenfor reguleringsplanens høyder. Overskridelsen i forhold til bebyggelsesplanen er relativt beskjeden.

Byggelinjer:
Byggenes vinkler inn mot naboeiendommene er mindre enn vinklene i bebyggelsesplanen. Omsøkte bebyggelse gir derfor større uteareal og vil være mindre påtrengende overfor nabolaget. Bebyggelsesplanens intensjoner er likevel ivaretatt.

Gangvei:
Gangveien kan lett bli et tilholdssted for uønskede individer og dermed lite brukervennlig for barn og andre. Fjerning av gangveien er i samsvar med ønske fra beboerne i området.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 7, 12, 14, 15, 16, 17 og 18 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 05.09.96 på situasjonskart. Sokkelhøyden for hus 1 skal være c + 46,4, hus 2 c + 47,4, hus 3 c + 48,4 og hus 4 c + 49,4.

Bygget har bygningsbrannklasse 4. Referat med Brannvesenets påstempling datert 22.08.96 er vedlagt. Dette og kravene i Byggeforskriftene kap. 30 og 31 skal følges. Approberte tegninger har få opplysninger vedr. brannspesifikasjon. Komplett brannspesifikasjon skal være påført tegninger. Reviderte tegninger må innsendes og godkjennes.

Ventilasjonen forutsettes å tilfredsstille kap.47 i Byggeforskriftene.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Bad, wc og kjøkken skal luftes over tak.

Eventuelle piper, ildsteder og fyringsanlegg må meldes til Oslo brannvesen.

Bygningens 1. etg. må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:7, 41:8 og 43:2. Byggets øvrige etasjer må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad det er mulig.

Trapper og rekkverk skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 44.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap.52.

Det kreves 4 m2 klesbod for hver leilighet. Bodarealet for klesboder kan halveres dersom leilighetene har min. 1 lm. skapplass pr. sengeplass. Arealet for klesboder er på tegningene mindre enn 4 m2. Boder for 2-roms leilighetene er ikke markert på planen. Reviderte tegninger der dette er supplert må innsendes og godkjennes.

Det må leveres utfyllende tegninger for utvendige boder.

Approberte fasadetegninger mot gaten må berikes noe.
Approberte fasadetegninger mot gårdsrom og gavlfasader er ikke oppdatert med hensyn til gavlavslutninger. I tillegg må fasadene bearbeides videre. Reviderte tegninger må innsendes og godkjennes.

Eksisterende vegetasjon på tomten, utenfor berørt byggegrube skal sikres og bevares. Trærne skal tegnes inn på utomhusplanen. Revidert, oppdatert utomhusplan påført sitteplasser, sykkelparkering og eksisterende trær utenfor byggegrube skal være innsendt og godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes og godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger være innsendt og godkjent.

3. Reviderte og bearbeidede tegninger være innsendt og godkjent:

Fasader: Fasade mot gaten må berikes.
Fasade mot gård og gavler må oppdateres og bearbeides videre.
Takavslutning for sidefløyer må vurderes.
Tegninger for utvendige boder.
Kompletteres i forhold til brannspesifikasjon.

Planer: Justeres i forhold til boder.
Sidefløyer evt. forskyves pga. gavldetaljering.
Kompletteres i forhold til brannspesifikasjon.

Utomhusplan: Oppdateres og påføres sitteplasser, sykkelparkering og eksisterende trær.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ. Approberte tegninger skal være påført brannspesifikasjon. Ved ettersending av reviderte tegninger (2 stk. av hver) skal dette alltid være påført.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

H. Munch-Ellingsen
Hildegunn Munch-Ellingsen
overarkitekt

Vedlegg: Referat med Brannvesenets påstempling av 22.08.96.

Kopi: Byantikvaren.

Protesterende naboer:
Tor Ivar Bråten, Vålerenggata 36, 0658-O.
Per Schulhus og Mai Lis Schau, Vålerenggata 38, 0658-O.
Vålerenga vel, Hedmarksgata 2, 0658-O.
Etat for eiendom og utbygging, avdeling UNGBO, Møllergata 40, 0179-O.
Ellen og Per Haugen, Vålerenggata 44, 0658 Oslo.
Berit og Kåre Kløvstad, Vålerenggata 34, 0658-O.
Vålerenga Historielag v/ Odvar Horne, PB 9405 Vålerenga, 0610-O.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bråten, Widar
c/o Moderne Bygg AS
Blindernveien 5
0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	960018691	96/65552

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	1. oktober 1996

Arbeidssted : 232/0291 Strømsveien 31-47, hus 2
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: VÅLERENGA FELT D - TUN 2, NYBYGG

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 05.09.96 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Det er innkommet protester.

Den (de) protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.
Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Konstruksjoner og isolasjon i etasjeskiller, vegger og tak.
2. Vegger og gulv (membran) i bad, dusj og WC.

Påvisning og kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

for Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

HRTB A/S, Arkitekter
Øvre Slottsgate 7

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960018691	96/66714

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	H.Munch-Ellingsen	4. oktober 1996

Arbeidssted : 232/0291 Strømsveien 31-47, HUS 2
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: VÅLERENGA FELT D - NYBYGG

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

INNSENDT MATERIALE
Det vises til brev av 17.09.96 med innsendt tegningsmateriale ihht. approbasjonsbetingelsenes punkt 3:

Det er levert prinsipptegninger som viser hvordan fasader mot gate kan berikes og etter hvilket grunnlag fasader mot gård og sider vil bli bearbeidet videre.

Takavslutning og posisjon for sidefløyer beholdes som de er. Det vil ifølge utbygger medføre store problemer å endre dette. Tegninger for utvendige boder er levert. Plantegninger er komplettert i forhold til krav for klesboder. Fasade og plantegninger er komplettert i forhold til brannkrav.

Utomhusplan er oppdatert, påført sitteplasser, sykkelparkering og eksisterende trær.

VARSLING
Naboer og gjenboere er ikke varslet på nytt. Endringene som det nå er gitt tilleggsapprobasjon for har små konsekvenser for nabolaget i forhold til tidligere approberte tegninger.

PLAN OG BYGNINGSETATENS VURDERING
Innvendige boder for to-romsleiligheter er ikke vist. Det forutsettes at bodkravet for disse leilighetene tilfredsstilles.

De tilføyelser som er gjort og innsendte prinsippgrunnlag for videre bearbeiding av fasader mot gate, gård og sider tilfredsstiller så langt

intensjonene i Plan og bygningsetatens betingelser. Reviderte fasadetegninger må være innsendt og godkjent før det kan gis ferdigattest.

Tegning med vårt stempel nr. 19, 20, 21, 22 og 23 approberes under henvisning til approbasjon av 05.09.96.

Tidligere approberte tegninger med vårt stempel nr. 12, 15, 16 og 17 utgår og må makuleres.

NB! Endringer i forhold til approbasjon og tilleggsapprobasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ. Tilleggsapproberte tegninger er påført brannspesifikasjon. Ved ettersending av reviderte tegninger (2 stk. av hver) skal dette alltid være påført.

PÅVISNINGSGEBYR
Gebyr for påvisning ble uteglemt i forbindelse med approbasjonen. Vi beklager dette. Påvisningsgebyr beregnes i forbindelse med denne tilleggsapprobasjonen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
overarkitekt

Hildegunn Munch-Ellingsen
overarkitekt

Vedlegg: Tegning med vårt stempel nr. 19, 20, 21, 22 og 23. Tegningene bes innsatt i approbasjonsmappen.

Rapport til PLAN- og BYGNINGSETATEN

Byggherre	
	Modems Bygg A/S
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
232/291	Strømsveien 31-47

Hyp.nr 960018691

Selbet høyde = ca. gulv
1. etg. fastsatt til
cote + 47,40 som approbert

Oslo, den 15/10 96

Underskrift

Skj. C -11. 28853-04 Andvord.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

HRTB A/S, Arkitekter
Øvre Slottsgate 7

0157 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	960018691	97/955
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		H.Munch-Ellingsen	7. januar 1997

Arbeidssted : 232/0291 Strømsveien 31-47, hus 2
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: VÅLERENGA FELT D - TUN 2, NYBYGG

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

INNSENDT MATERIALE
Det vises til revidert tegningsmateriale mottatt 17.12.96.

På bakgrunn av Fylkesmannens krav om oppsettende virkning besluttet byggherre ikke å opprettholde søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplanen vedr. gesimshøyder. Fylkesmannen har derfor opphevet sitt krav.

Gesimshøydene er senket og dagslys til leilighetene i redusert 3. etg. innhentes via lave vinduer, begrensede takløft, arker og overlys, i samsvar med bebyggelsesplanen.

VARSLING
Naboer og gjenboere er varslet på nytt. Det er innkommet protest fra Tor Ivar Bråten og Elsa Røysen som mener bygget burde hatt 2 etasjer og en annen utforming.

Bydelsforvaltningen Gamle Oslo har ingen innvendinger til søknaden, men ber likevel om at det tas hensyn til naboer når det gjelder byggehøyder og innsyn til naboeiendommene.

PLAN OG BYGNINGSETATENS VURDERING
Endringene som er gjort tilfredsstiller intensjonene i bebyggelsesplanen når det gjelder gesimshøyder. Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden.

Tegninger med vårt stempel nr. 24, 25, 26 og 27 approberes under henvisning til approbasjon av 05.09.96 og tilleggsapprobasjon av 04.10.96. Tegningene bes innsatt i approbasjonsmappen. I tillegg til disse tegningene gjelder tegniner med vårt stempel 7, 19, 20 og 23.

Tidligere approberte tegninger med vårt stempel nr. 14, 18, 21, 22 og evt. andre ikke-gjeldende tegninger (se over) utgår og må makuleres.

NB! Endringer i forhold til approbasjon og tilleggsapprobasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ. Tilleggsapproberte tegninger er påført brannspesifikasjon. Ved ettersending av reviderte tegninger (2 stk. av hver) skal dette alltid være påført.

KLAGE

Det er innkommet klage. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
overarkitekt

Hildegunn Munch-Ellingsen
overarkitekt

Kopi: Byantikvaren.
Tor Ivar Bråten og Elsa Røysen, Vålerenggata 36, 0658-O.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Bråten, Widar
Krokstien 10

0672 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	960018691	97/59800
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	9. oktober 1997

Arbeidssted : 232/0291 Strømsv.31-47 Felt D
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: VÅLERENGA FELT D - TUN 2, NYBYGG

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll ble avholdt 29.09.97.
På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 06.10.97 hvor det redegjøres for utførte arbeider, gir Plan- og bygningsetaten herved midlertidig brukstillatelse for leiligheter og garasje.

Vi minner om at punkt 5 i melding om gjenstående arbeider datert 01.10.97 må innfris som beskrevet.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige melding når alle arbeider er rettet.
Frist for å utføre gjenstående arbeider settes til 01.12.97.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361

Dato: 18 JUNI 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9601017-74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 31	Eiendom:	232/291//0
Tiltakshaver:	Moderne Bygg A/S	Adresse:	Blindernveien 5 Tlf: 22699000, 0361
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Øvre Slottsgate 7 Tlf: 2242217, 0157
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Saksnr. 9601017 erstatter mappenr. 960018691.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende i brev av henholdsvis 06.10.97, 01.12.97 og 09.06.98 hvor det belreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

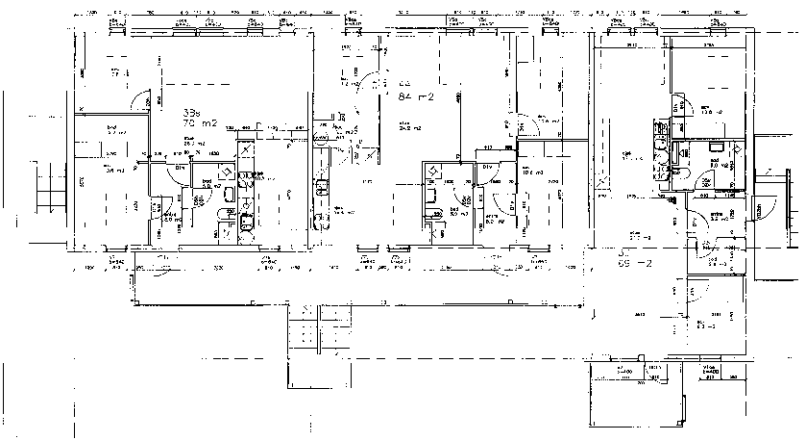
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

MOTTATT
17.DES.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

A-103, HUS 2

2.1 2.2 2.3 2.4



Rev	Dato	Sign.	Korreksjon
B	17.12.96	AA	[illegible]
C	17.09.96	AA	[illegible]
A	02.09.96	AA	[illegible]



A120, brannskillevegg

24

MODERNE BYGG AS
BJERKERVN. 5,
0361 OSLO

VÅLERENGA FELT D

STRØMSVEIEN 31-47
G.NR.232 / B.NR.291
PLAN 3. ETASJE, HUS 2

M:	Dato	Tegn.nr.	Rev.
1:100	22.08.96	A-103, HUS 2	C

Oslo

43089

Mindre vesentlig endring og bebyggelsesplan med bestemmelser for felt D, Strømsveien 25 - 49, Vålerenga.

43089 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.11.1989
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198850138
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3098

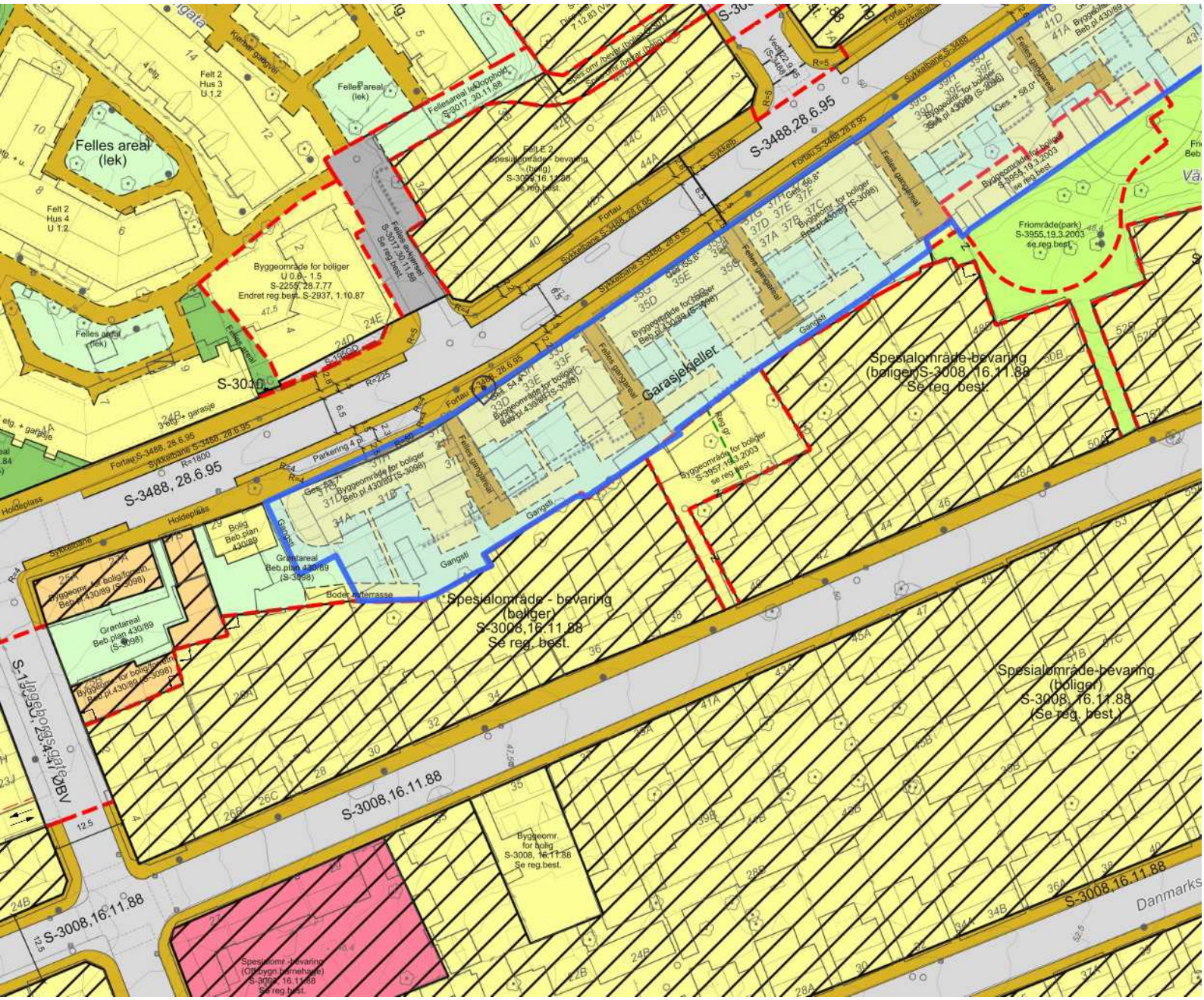
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


Felles areal (lek)
Felt 2 Hus 3 U 1,2
Felt 2 Hus 4 U 1,2
Byggeområde for boliger U 0,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felles areal (lek)
Felles areal
S-3010
S-3488, 28.6.95
Fortau S-3488, 28.6.95
Sykkelbane S-3488, 28.6.95
R=1800
Parkering 4 pl.
Holdeplass
Sykkelbane
Bolig Beb.plan 430/89
Gangsti
Grøntareal Beb.plan 430/89 (S-3098)
Boder/terrasse
Byggeområde for bolig/forretn. Beb.pl.430/89 (S-3098)
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3008,16.11.88 Se reg. best.
S-1 Inggebogsgate ØBV
S-3008,16.11.88
Byggeområde for bolig/forretn. Beb.pl.430/89 (S-3098)
Byggeområde for boliger Beb.pl.430/89 (S-3098)
Garasjekjeller
Spesialområde-bevaring (boliger) S-3008,16.11.88 Se reg. best.
Byggeområde for boliger S-3957,19.3.2003 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3955,19.3.2003 se reg.best
Friområde(park) S-3955,19.3.2003 se reg.best
Felles gangareal
Byggeområde for boliger Beb.pl.430/89 (S-3098)
Byggeområde for boliger Beb.pl.430/89 (S-3098)
Byggeområde for boliger Beb.pl.430/89 (S-3098)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømsveien 33G, 0658 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 291, Snr. 16 og Gnr. 232, Bnr. 291, Snr. 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250033

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
