Egenerklæring

Strømsveien 20, 0657 OSLO

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømsveien 20	Strømsveien 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli/august 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der utenom perioden februar 2024 - april 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Wang, Hedda Stolt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt dolokk, rens av sluk og bytte av vask og hele servantet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VisningsklarNorge

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69060252

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hedda Stolt Wang	**2026-05-07**

Identification

Hedda Stolt Wang

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hedda Stolt Wang	07/05-2026 16:09:37	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Strømsveien 20, 0657 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1933 | BRA-i: 15 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Befaringsdato: 05.06.2026
Strømsveien 20 | Matrikkel: 301-232/280/0/0 | Referanse: 2026-0920

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 05.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

TG 2 – Vesentlige avvik (6)

Vinduer
Treverket har synlige sprekker.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert bom under enkelte fliser. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det ble observert tydelige vannansamlinger i hjørnet i dusjsonen ved en enkel test.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)
Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrør under kjøkkenbenk var ikke tilgjengelige for inspeksjon under befaringen. Rørene er bygget inn i hjørneskap og kunne ikke undersøkes visuelt.

Vannledninger
Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket. Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring. Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Det har ikke vært mulig å kontrollere rørenes tilstand på kjøkkenet eller eventuelle tegn til lekkasjer. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.

Avløpsrør
Det har ikke vært mulig å kontrollere rørenes tilstand på kjøkkenet eller eventuelle tegn til lekkasjer. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.

IU – Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Varmtvannstank

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Branntekniske forhold
Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Elektrisk anlegg
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2003 i følge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 16 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom under enkelte fliser.
  Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det ble observert tydelige vannansamlinger i hjørnet i dusjsonen ved en enkel test.
  Konsekvens: Dette innebærer at vann ikke ledes godt nok mot sluket, men blir stående på gulvet. Stående vann gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, noe som over tid kan bidra til fuktskader. Det kan også gjøre gulvet glattere. Forholdet bør utbedres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.



Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.
  Konsekvens: Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrør under kjøkkenbenk var ikke tilgjengelige for inspeksjon under befaringen. Rørene er bygget inn i hjørneskap og kunne ikke undersøkes visuelt.
  Konsekvens: Det har ikke vært mulig å kontrollere rørenes tilstand eller eventuelle tegn til lekkasjer. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet.
  Konsekvens: Når rør ikke er godt nok klamret, kan de bevege seg når vannet slås av og på. Dette kan gi slaglyder i rørene og øker risikoen for slitasje på koblinger og festepunkter over tid. Forholdet bør utbedres for å redusere belastning på røropplegget og forebygge fremtidige skader.
- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
- Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring.
  Konsekvens: Det betyr at en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger ikke nødvendigvis vil bli fanget opp eller ledet til sluk, men kan renne direkte ut i vegg, gulv eller andre bygningsdeler. Dersom en lekkasje oppstår og ikke oppdages raskt, kan dette føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater. Manglende lekkasjesikring gir derfor økt risiko for skjulte vannskader over tid.
- Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
  Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.
- Det har ikke vært mulig å kontrollere rørenes tilstand på kjøkkenet eller eventuelle tegn til lekkasjer. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det har ikke vært mulig å kontrollere rørenes tilstand på kjøkkenet eller eventuelle tegn til lekkasjer. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

IU

Eier opplyser at berederen ble installert i 2022.

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen da den er innbygget i hjørneskap på kjøkkenet. Tilstand, utførelse, sikkerhetsutstyr og eventuelle lekkasjespor kunne derfor ikke kontrolleres. Ytterligere undersøkelser bør gjøres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
17 m²	**15 m²**	**2 m²**	**-**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1933)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
2. etasje	15 m²	-	-	**15 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**15 m²**	**2 m²**	**-**	**17 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Tapet.
Himling: Tapet.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn og Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Ny varmtvannsbereder	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Konsekvens: Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Strømsveien 20, 0657 Oslo**
Matrikkel: **301-232/280/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **19**
Eier adkomstdokumenter: **Hedda Stolt Wang**

Hjemmelshaver: **NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG**

Kunde: **Hedda Stolt Wang**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **05.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Hedda Stolt Wang (Kunde), Cristopher Hummervoll (Sakkyndig)**

Rapportdato: **22.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Cristopher Hummervoll
Bygningssakyndig
E-post: ch@norskeboligrapporter.no
Tlf: 41643719

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

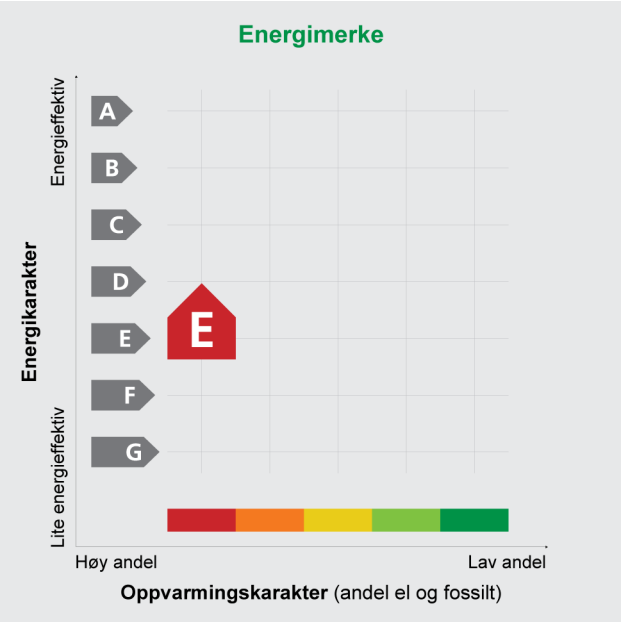
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnr	0657
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	19 / 205
Gnr.	232
Bnr.	280
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2022-1386041
Dato	22.04.2022



Innmeldt av	Alen Putes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	15
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsveien 20
Postnr/Sted: 0657 Oslo
Leilighetsnummer: 205
Bolignr: H0205
Dato: 22.04.2022 20:10:57
Energimerkenummer: A2022-1386041
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alen Putes

Gnr: 232
Bnr: 280
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag		**Vår ref.:**	2133/19	**Fødselsdato eier:**	07.09.2000
Strømsveien 20		**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO		**Eiere:**	Hedda Stolt Wang		
Organisasjonsnr:	988 323 632	**Andelsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 677**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	957
	Avdrag IN-lån	497
	Renter IN-lån	1 607
	Felleskostnader	1 689
	Avdrag IN-lån	627
Tilleggsytelser:	Vedlikehold	300

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	609 113	Gjeld siste årsoppg.:	612 545
Klient ajourf. lån:	27 928 272,27	Klient gj. s. årsoppg.:	25 342 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 16.04.2026: 15 974 262

Andel av saldo: 381 487

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

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 16.04.2026: 9 530 651

Andel av saldo: 227 626

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

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sami Altaf Nagari
Adresse:	Åkebergveien 18B
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 48894217
E-post:	NVBRL@MITTUSBL.NO

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	612 545	Andre inntekter:	761
Annen formue:	13 906	Utgifter:	33 501		

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

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Vår ref.: 2133/19
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Hedda Stolt Wang

Fødselsdato eier: 07.09.2000

Organisasjonsnr: 988 323 632

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	232/280		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	785

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83506791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023			SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag		**Vår ref.:**	2133/19	**Fødselsdato eier:**	07.09.2000
Strømsveien 20		**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO		**Eiere:**	Hedda Stolt Wang		
Organisasjonsnr:	988 323 632	**Andelsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 677**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	957
	Avdrag IN-lån	497
	Renter IN-lån	1 607
	Felleskostnader	1 689
	Avdrag IN-lån	627
Tilleggsytelser:	Vedlikehold	300

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	609 113	Gjeld siste årsoppg.:	612 545
Klient ajourf. lån:	27 928 272,27	Klient gj. s. årsoppg.:	25 342 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 16.04.2026: 15 974 262

Andel av saldo: 381 487

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

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 16.04.2026: 9 530 651

Andel av saldo: 227 626

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

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sami Altaf Nagari
Adresse:	Åkebergveien 18B
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 48894217
E-post:	NVBRL@MITTUSBL.NO

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	612 545	Andre inntekter:	761
Annen formue:	13 906	Utgifter:	33 501		

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

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Vår ref.: 2133/19
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Hedda Stolt Wang

Fødselsdato eier: 07.09.2000

Organisasjonsnr: 988 323 632

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	232/280		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	785

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83506791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023			SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

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

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



INNKALLING 2026

Nedre Vålerenga Borettslag

Torsdag 12.03.2026 kl. 17:00

Strømsveien 20, underetasje - forsamlingsrom.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Møtet finner sted torsdag 12.03.2026 kl. 17:00 - Strømsveien 20, underetasje - forsamlingsrom.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Nedre Vålerenga Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer eiere, medeiere og eventuelle leietakere til å opprette en beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

5.4 Ringeklokke

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet er forsinket grunnet eksterne forhold hos revisor KPMG. Vedlagt ligger foreløpig årsregnskap.
Styregodkjent årsregnskap og evt. revisjonsberetning ettersendes før-, eller fremvises senest under generalforsamlingen.

Eventuelle avvik fra vedlagt regnskap vil tydeliggjøres. Styregodkjent årsregnskap og revisjonsberetning vil på et senere tidspunkt tillegges innkallingen.
Dersom årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke er klart innen generalforsamlingen, vil Usbl kalle inn til et digitalt ekstraordinært møte for å godkjenne årsregnskapet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes under forutsetning at eventuelle avvik er minimale og ikke påvirker borettslagets resultat, samt at revisjonsberetning foreligger.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 135.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

Sak innsendt av: Styret

Styret hadde søkt om midler via Enova til fasaderehabilitering i 2025. Vi fikk avslag på søknaden.
Måten ordningen fungerer på, er at man konkurrerer med andre prosjekter, og Enova vurderer blant annet kost/nytte-verdien med hensyn til energibesparelsen tiltaket oppnår.
Avslaget er imidlertid ikke endelig, og borettslaget kan søke igjen 13. mars i år.
Styret har tenkt å sende inn en ny søknad innen fristen.
Prosjektkostnaden estimeres til ca. 3,5–4,5 millioner kroner. Det vil likevel være behov for låneopptak.
Dersom borettslaget mottar delvis støtte fra Enova, er planen å gjennomføre fasaderehabiliteringen.
Styret ønsker derfor å forhøre seg med generalforsamlingen om hva som er ønskelig dersom borettslaget ikke mottar midler.
Det er mulig og sannsynlig at det kommer nye støtteordninger med hensyn til EU/EØS-krav om energibesparing. Det er imidlertid ikke avklart når disse ordningene vil være på plass.

Forslag til vedtak: Dersom borettslaget får avslag på søknad om delvis støtte til fasaderehabiliteringen:
A) Det avventes til nye støtteordninger er på plass.
B) Fasaderehabiliteringen gjennomføres uten støtteordninger.

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

Sak innmeldt av: Styret

Styret har kommet godt i gang med sparing til større vedlikehold.

Per i dag ser det ut til at fasaderehabiliteringen vil være det største prosjektet. I tillegg er planen å gjennomføre kostnadseffektive maleprosjekter på bygget.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

Sak innsendt av: Styret

Borettslagets vedtekter sier idag at "Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer."

Styret foreslår å endre 2. setning til:

"I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

Gjennom et skifte i ordlyden fra "skal" til "kan" gir det borettslaget økt fleksibilitet dersom generalforsamlingen i fremtiden ikke skulle lyktes med å velge inn nøyaktig to varamedlemmer til styret - og dermed være i brudd med egne vedtekter. Forslaget om endring må også sees opp mot at valgt styre i borettslaget alltid skal registreres i offentlige registre, som ser til våre vedtekter ved registrering. I tilfeller hvor vi ikke hadde klart å velge nøyaktig to varamedlemmer, ville det blitt stilt krav om en ny, ekstraordinær generalforsamling kun med dette som formål.

Forslag til vedtak: Vedtektenes §8.1 2. setning endres fra:

I tillegg skal det velges to varamedlemmer."

til:

"I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

5.4 Ringeklokke

Sak innsendt av: Marie Anja Ah-pew

Ønsker fungerende ringeklokke

Forslag til vedtak: App-styrt ringeklokke med døråpner

Styrets innstilling: Styret har tidligere arbeidet med å få reparert systemet vi har i dag. Dessverre har produksjonen av deler utgått.

Slik situasjonen er nå, må callinganlegget byttes ut, noe som vil medføre en større kostnad. Utskifting av callinganlegget står på styrets agenda, men styret anbefaler å avvente til fasaden er rehabilitert. Dette for at prosjektkostnadene i minst mulig grad skal påvirke felleskostnadene.

Styret anbefaler på nåværende tidspunkt å stemme mot forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari - Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Almir Alispahic -Valgt fra2025, Valgt for 2 år
Styremedlem: Ronja Lie Lundin - Valgt fra 2025 for 2 år
Varamedlem: Ove Stenholen - Valgt fra 2025 for 1 år
Varamedlem: Javiera Sanhueza - Valgt fra 2025 for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Sami Altaf Nagari er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Javiera Sanhueza er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**762 252**	**627 546**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	666 020	664 567
Tilbakeføring av avskrivning	23 663	11 832
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-118 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 997 606	-423 376
Endringer i andre langsiktige poster	2 437 016	0
B. Årets endring disponible midler	**129 093**	**134 705**
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	922 618	1 005 392
Kortsiktig gjeld	-31 273	-243 141
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**

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

Resultatregnskap 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 868 532	3 733 427	3 921 441	3 751 157
Leie forretningslokaler	1	176 000	133 752	12 000	204 000
Sum leieinntekt		**4 044 532**	**3 867 179**	**3 933 441**	**3 955 157**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	112 875	0	0
Diverse inntekt	2	66 798	124 539	25 000	35 000
Sum annen inntekt		**66 798**	**237 414**	**25 000**	**35 000**
Sum inntekt		**4 111 330**	**4 104 593**	**3 958 441**	**3 990 157**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	17 310	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 663	11 832	0	23 663
Driftskostnad					
Energikostnad		59 473	61 791	90 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5, 6	766 088	174 496	165 000	141 000
Kommunale avgifter/renovasjon		314 589	280 729	320 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	5 918	17 278	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 136	31 842	20 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	197 551	487 096	325 331	381 000
Revisjonshonorar		8 129	14 536	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		98 705	97 580	98 705	103 000
Andre honorar	10	70 569	231 580	80 000	75 000
Kontorkostnad		766	1 258	1 000	0
TV/bredbånd		202 608	197 856	197 856	210 002
Forsikring		147 007	108 344	130 000	150 000
Eiendomsskatt		0	2 928	0	0
Andre kostnader	11	26 414	6 549	15 000	12 000
Sum kostnad		**2 073 535**	**1 759 924**	**1 607 312**	**1 664 585**
Driftsresultat før IN		**2 037 795**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		29 831	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 067 626**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 238	51 148	0	0
Rentekostnad		1 454 844	1 731 249	1 579 573	1 284 633
Netto finansposter		**1 401 606**	**1 680 102**	**1 579 573**	**1 284 633**
Årsresultat		**666 020**	**664 567**	**771 556**	**1 040 939**
Overført til/fra annen egenkapital		666 020	664 567	0	0
SUM OVERFØRINGER		**666 020**	**664 567**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	14 595 000	14 595 000
Bygninger	4	47 000 000	47 000 000
Andre driftsmidler	4	82 822	106 486
Sum anleggsmidler		**61 677 822**	**61 701 486**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		44 004	29 054
Kundefordringer		5 600	3 600
Andre kortsiktige fordringer		144 779	39 207
Forskuddsbetalte kostnader		139 585	103 405
Innestående konsernkonto og bank		588 651	830 126
Sum omløpsmidler		**922 618**	**1 005 392**
SUM EIENDELER		**62 600 441**	**62 706 878**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 362 126	26 696 107
Sum opptjent egenkapital		**27 362 126**	**26 696 107**
Sum egenkapital	**12**	**27 369 226**	**26 703 207**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 648 642	28 646 248
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	7 776 298	5 339 282
Sum langsiktig gjeld		**35 199 941**	**35 760 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 558	21 310
Leverandørgjeld		0	207 197
Påløpne renter		7 097	8 688
Annen kortsiktig gjeld		16 618	5 946
Sum kortsiktig gjeld		**31 273**	**243 141**
Sum gjeld		**35 231 214**	**36 003 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 600 441**	**62 706 878**
Pantstillelser	14	35 199 941	35 760 531

Sted:_____ Dato:_____

Sami Altaf Nagari Styreleder	Ronja Lie Lundin Styremedlem	Almir Alispahic Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 418 760	1 418 760
3625 Fremtidig vedlikehold	252 000	252 000
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	183 000	68 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 462 807	1 674 271
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	551 965	320 396
3605 Leie forretningslokaler	176 000	133 752
Sum	**4 044 532**	**3 867 179**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	41 625	40 425
3990 Andre driftsinntekter	25 173	84 114
Sum	**66 798**	**124 539**

Konto 3990 gjelder gebyr for forsøpling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-102 690
Sum	**136 920**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Konto 5332 gjelder tilbakeføring av avsetning styrehonorar for 2022.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000	118 318
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	118 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	35 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	82 822
Årets avskrivninger :	0	0	23 663
Anskaffelsesår :	2006	2006	2024
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 71 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 232, B.nr 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 785 kvm. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6390 Andre driftskostnader	634 994	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**766 088**	**174 496**

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6390 Andre driftskostnader	634 994	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**766 088**	**174 496**

Kostnad på konto 6390 gjekder innbetaling av fellesgjeld

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	5 013	0
6420 Lisenser og Epost i Bonabo	905	17 278
Sum	**5 918**	**17 278**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	19 235
6552 Driftsmateriell	15 136	12 607
Sum	**15 136**	**31 842**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	54 213	48 332
6603 Vedlikehold elektro	29 004	134 150
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	8 555
6616 Vedlikehold vaskeri	7 776	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	63 596
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	70 860	9 813
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 946	6 610
6644 Fasade/balkonger	0	3 125
6648 Vedlikehold dører og porter	22 752	202 916
Sum	**197 551**	**487 096**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 069	60 637
6720 Juridisk honorar	11 203	27 000
6730 Teknisk honorar	0	31 130
6750 Vakthold	0	5 313
6790 Andre fremmede tjenester	9 297	107 500
Sum	**70 569**	**231 580**

Kostnad på konto 6714 gjelder avtale for IN og ekstra arbeid ifm styregodtgjørelse.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	838	214
7770 Betalingskostnader	2 072	2 102
7773 Omkostninger innkreving	3 140	2 592
7790 Andre kostnader	18 209	1 641
7795 Husleietap	2 155	0
Sum	**26 414**	**6 549**

Kostnad på konto 7790 gjelder bruksendring andel i eget eie (seksjon 57).

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 696 107	666 019	27 362 126
Sum opptjent egenkapital	**26 696 107**	**666 019**	**27 362 126**
Sum egenkapital	**26 703 207**	**666 019**	**27 369 226**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**16368581899**	**16368581880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 989 650	17 922 913
Lånesaldo 01.01:	10 839 252	17 806 996
Avdrag i perioden:	1 229 278	1 768 327
Lånesaldo 31.12:	**9 609 974**	**16 038 669**
Saldo 5 år frem i tid:	7 855 742	14 646 563
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	929 691	1 537 156
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 561	13 270
Andelssaldo 31.12:	**913 131**	**1 523 886**
Sum pantegjeld for lån:	**10 523 104**	**17 562 554**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581880	1	391 351	391 351
	13	383 025	4 979 325
	10	374 697	3 746 970
	14	366 486	5 130 804
	5	358 044	1 790 220
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581899	1	234 552	234 552
	13	229 521	2 983 773
	7	224 532	1 571 724
	2	224 531	449 062
	1	224 528	224 528
	11	219 542	2 414 962
	3	219 541	658 623
	5	214 551	1 072 755

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	33 424 941
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 199 941**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**61 595 000**

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

Årsmelding 2025 - Nedre Vålerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Sami Altaf Nagari
Styremedlem: Almir Alispahic
Styremedlem: Ronja Lie Lundin
Varamedlem: Ove Stenholen
Varamedlem: Javiera Sanhueza

Styret i Nedre Vålerenga Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nedre Vålerenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nedre Vålerenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988323632

Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nedre Vålerenga Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83506791. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Nedre Vålerenga Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak Gjennomført påunkter på sjekkliste for internkontroll

Styrets arbeid

Styreåret 2025-2026 har styre jobbet med mange saker som er listet under. Vi har også hold fokus på å holde en ryddig økonomi, hvor vi får til å spare uten å øke felleskostnader etter beste evne.

*Det har vært avholdt 4 styremøter, supplert med flere runder med kommunikasjon for avklaringer og vedtak, på kommunikasjons app.

*Det har vært avholdt vårdugnad.

*Veggene i forsamlingsrommet er malt av styre

*Fasaden har vært sikret etter mindre ras, i lag med vaktmesteren.

*Leieavtalene har vært fulgt opp av styre. Borettslaget har nå høyere leieinntekter, enn det vi har hatt noen gang tidligere. Da leieinntektene utgjør under 15% av total inntektene til borettslaget, er det skattefrie inntekter.

*Avfall har blitt fjernet ved flere anledninger, fra fellesarealene. De som har forsøplet har blitt fakturert gebyr for dette iht. vedtatte husordensregler.

*Styre har fulgt opp forsikringssaker.

*Styre har søkt ENOVA for midler til fasaderehabilitering.

*Prosess for å sikre pant til fordel for andelseierne er påbegynt.

*Nummereringsfeil av bolig i 1.etg er rettet.

*Tagging har blitt fjernet ved flere anledninger.

*Det er utarbeidet oversikt over bodene, alle andelseiere og næringslokale har egen bod nå.

*Aggregatet på taket, for ventilasjonen har vært vedlikeholdt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 12.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 12.03.2026 kl. 17:00 - Strømsveien 20, underetasje - forsamlingsrom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ove Stenholen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:12
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Det ble av en andelseier fremmet et forslag om å ugyldiggjøre generalforsamlingen på bakgrunn av at regnskap og revisjonsberetning ikke var sendt ut sammen med innkallingen.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Møteleder foreslo for generalforsamlingen at sak 2 - "Godkjenning av årsregnskapet for 2025" ble fjernet fra sakslisten.
Forslaget skyldes at endelig årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke var ferdigstilt til møtedatoen. Det blir innkalt til en ny generalforsamling for å behandle årsregnskapet så snart dette foreligger.

Vedtak:

Godkjent med overnevnte endring.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning var ikke klart til behandling i generalforsamlingen.

Møteleder gjennomgikk bakgrunnen for forholdene, som har sammenheng med fjorårets bemerkninger fra revisor og tilhørende "nummerert brev" vedr. manglende tinglyst pant for innskuddet som sikkerhet for andelseierne. Usbl har anbefalt styret at forholdene rettes for å unngå nye bemerkninger og tilhørende merkostnader fra revisor knyttet til de samme forholdene. Dessverre har ikke dette latt seg løse innen møtedatoen grunnet behandlingstid hos Kartverket.

Dersom årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke er klart innen generalforsamlingen, vil Usbl kalle inn til en ny generalforsamling for å godkjenne årsregnskapet så snart dette foreligger.

Vedtak:

Saken ble foreslått og vedtatt fjernet fra sakslisten og derfor ikke behandlet.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 135.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

Forslag til vedtak:

Dersom borettslaget får avslag på søknad om delvis støtte til fasaderehabiliteringen:

A) Det avventes til nye støtteordninger er på plass.

B) Fasaderehabiliteringen gjennomføres uten støtteordninger.

Vedtak:

Forslag B ble vedtatt med 11 stemmer for.

Det ble avgitt 1 stemme for forslag A.

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §8.1 2. setning endres

fra: "I tillegg skal det velges to varamedlemmer."
til: "I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Ringeklokke

Forslag til vedtak:
App-styrt ringeklokke med døråpner

Vedtak:

Saken ble trukket i møtet etter diskusjon og innspill til saken.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Sami Altaf Nagari er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sami Altaf Nagari for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Javiera Sanhueza er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ove Stenholen og Linn Sunniva Høglund for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Roger Vinje

Nytt styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari (2026-2028)
Styremedlem: Ronja Lie Lundin (2025-2027)
Styremedlem: Almir Alispahic (2025-2027)

Varamedlem: Ove Stenholen (2026-2027)
Varamedlem: Linn Sunniva Høglund (2026-2027)

Til orientering:
Valgt protokollvitne har ikke signert protokollen fra generalforsamlingen.
Dette påvirker ikke gyldigheten av vedtakene som ble fattet i møtet.

Protokoll for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	18.05.2026



INNKALLING 2025

Nedre Vålerenga Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
U1 Nedre Vålerenga Borettslag

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - U1 Nedre Vålerenga Borettslag

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orienteringssak: Energianalyse av Strømsveien 20
- 5.2 Vedtektsendring: Møtested for generalforsamlinger
- 5.3 Utleie/Fellesarealet i 4.etg og 'styrerommet'
- 5.4 Orienteringssak: Ta ordensreglement på alvor

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre foreslår å holde styrehonoraret uendret på 120 000kr for styreperioden 2024-2025. Honoraret kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000,- for året 2024-2025 godkjennes. Styre avgjør intern fordeling, slik styret selv beslutter.

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak: Energianalyse av Strømsveien 20

Sak innsendt av: Styret

Styre har jobbet med å få utarbeidet energianalyse av Strømsveien 20. Rapporten gir grunnlag for å søke støtte for tiltakene som er nevnt i rapporten, herunder også etterisolering av fasader. Borettslaget hadde søkt, og mottatt 100% støtte for rapporten.

Styre oppfordrer alle interesserte, til å lese rapporten som er vedlagt denne saken.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Vedtektsendring: Møtested for generalforsamlinger

Sak innsendt av: Styret

Nedre Vålerenga Borettslag har tidligere leid lokaler for å a avholde generalforsamlinger. Dette koster borettslaget unødvendig.

Styre legger herved inn forslag om at rommet i underetasjen på Strømsveien 20 (midt på i bygget/hovedbod) merkes 'Forsamlingsrom" og benyttes eksklusivt for alle ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger som avholdes fysisk.

Følgende foreslås lagt til som pkt. 7.8 i borettslagets vedtekter:
"*Iht. borettslagsloven § 7-4 - 5 skal generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger avholdes digitalt eller fysisk.*

For alle fysiske ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, skal forsamlingsrommet i underetasjen på Strømsveien 20 benyttes. Unntaksvis kan også bakgården benyttes, om ønskelig av generalforsamlingen."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.
Dagens vedtekter ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Det etableres et nytt punkt i vedtektene, 7.8 med følgende ordlyd:

Iht. borettslagsloven § 7-4 - 5 skal generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger avholdes digitalt eller fysisk.

For alle fysiske ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, skal forsamlingsrommet i underetasjen på Strømsveien 20 benyttes. Unntaksvis kan også bakgården benyttes, om ønskelig av generalforsamlingen.

5.3 Utleie/Fellesarealet i 4.etg og 'styrerommet'

Sak innsendt av: Styret

For året 2025-2026 ønsker styret å fortsette arbeidet med å styrke økonomien i borettslaget. Styret har inngått leiekontrakter med oppdaterte priser.

Mai til mai 2025/2026 vil borettslaget har leieinntekter på 324.000,-/år fra næringslokalet og H0405 som vil gå med til å finansiere våre driftskostnader, herunder vaktmester, trappevask, forsikring etc.
Iht. vedtektenes 8.2 har styret ansvar for å holde høyest mulig utleiegrad på borettslagets arealer som kan leies ut, til fordel for borettslaget.

Styret vurderer med hensyn til vedtektenes 8.2 at også styrerommet og fellesarealet i 4. etasje bør leies ut.
Ved fullt utleie kan Borettslaget fint generere mellom 444.000-500.000,-/år i leieinntekter, som kan være med å subsidiere store deler av våre driftskostnader. Dette kan på sikt hjelpe oss med å kutte i felleskostnadene ved nøktern drift fremover.

Styret foreslår derfor at fellesarealet i 4. etasje og styrerommet i 2. etasje tilgjengeliggjøres for utleie.

Forslag til vedtak: Fellesarealet i 4.etg klargjøres/rengjøres og gjøres tilgjengelig for borettslagets beboere, for korttidsleie.
Styrerommet i 2.etg leies ut til best mulig markedspris, uavhengig om det er internt i borettslaget eller eksternt.
Genererte inntekter går til å subsidiere borettslagets driftskostnader og vedlikehold av bygget.

5.4 Orienteringssak: Ta ordensreglement på alvor

Sak innsendt av: Kathrina Santos Tiu

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Bør tas med som orienteringssak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari (2024-2026)
Styremedlem: Almir Alispahic (2023-2025)
Styremedlem: Magnus Nicolaysen (2024-2026)
Varamedlem: Ove Stenholen (2024-2025)
Varamedlem: Aditya Devendra Bhakta (2024-2025)

Det skal i årets generalforsamling velges 2-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

Styret og/eller Forretningsfører Usbl har ikke lyktes med å få klarhet i valgkomiteens innstilling innen tidspunktet for produksjon av innkallingen. Dersom en innstilling foreligger til generalforsamling, vil den presenteres i møtet.

Styret opplyser at de ønsker å fortsette med nåværende størrelse, altså 2 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges minst ett styremedlem i årets generalforsamling. Styremedlemmer skal velges for 2 år.

Av sittende styremedlemmer er Almir Alispahic på valg.

Styret er kjent med at Ronja Lie Lundin er en aktuell kandidat.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer i årets generalforsamling. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret er kjent med at Javiera Sanhueza er en aktuell kandidat.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg.

Valgkomite velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**627 546**	**461 031**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	664 567	507 115
Tilbakeføring av avskrivning	11 832	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-118 318	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-423 376	-735 968
Endringer i andre langsiktige poster	0	395 367
B. Årets endring disponible midler	**134 705**	**166 515**
C. Disponible midler	**762 252**	**627 546**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 005 392	845 999
Kortsiktig gjeld	-243 141	-218 453
C. Disponible midler	**762 252**	**627 546**

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

Resultatregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 733 427	3 379 728	4 330 628	3 921 441
Leie forretningslokaler	1	133 752	75 200	110 000	12 000
Sum leieinntekt		**3 867 179**	**3 454 928**	**4 440 628**	**3 933 441**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel		0	0	1 800 000	0
Tilskudd	2	112 875	0	0	0
Diverse inntekt	3	124 539	118 376	-31 225	25 000
Sum annen inntekt		**237 414**	**118 376**	**1 768 775**	**25 000**
Sum inntekt		**4 104 593**	**3 573 304**	**6 209 403**	**3 958 441**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	16 920	16 568	15 000	16 920
Styrehonorar	4	17 310	90 000	90 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	11 832	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		61 791	68 988	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	6	174 496	138 126	164 000	165 000
Kommunale avgifter/renovasjon		280 729	251 272	275 000	320 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	17 278	7 776	10 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	31 842	2 695	3 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	9	487 096	454 774	905 000	325 331
Revisjonshonorar		14 536	30 188	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		97 580	87 060	95 000	98 705
Andre honorar	10	231 580	0	165 000	80 000
Kontorkostnad		1 258	4 810	7 000	1 000
TV/bredbånd		197 856	223 295	250 000	197 856
Forsikring		108 344	75 451	95 000	130 000
Eiendomsskatt		2 928	0	0	0
Andre kostnader	11	6 549	33 201	20 000	15 000
Sum kostnad		**1 759 924**	**1 484 204**	**2 191 500**	**1 607 312**
Driftsresultat før IN		**2 344 669**	**2 089 100**	**4 017 903**	**2 351 129**
Driftsresultat etter IN		**2 344 669**	**2 089 100**	**4 017 903**	**2 351 129**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 148	17 658	0	0
Rentekostnad		1 731 249	1 599 642	1 756 766	1 579 573
Netto finansposter		**1 680 102**	**1 581 984**	**1 756 766**	**1 579 573**
Årsresultat		**664 567**	**507 115**	**2 261 137**	**771 556**
Overført til/fra annen egenkapital		664 567	507 115	0	0
SUM OVERFØRINGER		**664 567**	**507 115**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	14 595 000	14 595 000
Bygninger	5	47 000 000	47 000 000
Andre driftsmidler	5	106 486	0
Sum anleggsmidler		**61 701 486**	**61 595 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		29 054	126 252
Kundefordringer		3 600	1 989
Andre kortsiktige fordringer		39 207	1 989
Forskuddsbetalte kostnader		103 405	95 450
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		830 126	620 319
Sum omløpsmidler		**1 005 392**	**845 999**
SUM EIENDELER		**62 706 878**	**62 440 999**

Balanse 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 696 107	26 031 540
Sum opptjent egenkapital		**26 696 107**	**26 031 540**
Sum egenkapital	**12**	**26 703 207**	**26 038 640**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	28 646 248	29 069 624
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	5 339 282	5 339 282
Sum langsiktig gjeld		**35 760 531**	**36 183 906**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 310	6 345
Leverandørgjeld		207 197	50 781
Påløpne renter		8 688	51 302
Annen kortsiktig gjeld		5 946	110 025
Sum kortsiktig gjeld		**243 141**	**218 453**
Sum gjeld		**36 003 671**	**36 402 359**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 706 878**	**62 440 999**
Pantstillelser	14	35 760 531	36 183 906

Sted:_____ Dato:_____

Sami Altaf Nagari Styreleder	Magnus Nicolaysen Styremedlem	Almir Alispahic Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 418 760	1 355 769
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	0	74 000
3625 Fremtidig vedlikehold	252 000	42 300
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	68 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 674 271	1 563 080
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	320 396	344 579
3605 Leie forretningslokaler	133 752	75 200
Sum	**3 867 179**	**3 454 928**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har i 2024 mottatt kr 112 875 i tilskudd fra Oslo Kommune og Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	40 425	20 300
3990 Andre driftsinntekter	84 114	8 235
3992 Forsinkelses renter	0	1 139
3993 Vaskepoletter	0	4 702
3999 Tilbakeføring avsetninger	0	84 000
Sum	**124 539**	**118 376**

Konto 3990 gjelder leieinntekter fra andel 405 og tilbakebetaling av skadeoppgjør fra Gjensidige.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	0	3 400
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	13 168
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	90 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-102 690	0
Sum	**34 230**	**106 568**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Konto 5332 gjelder tilbakeføring av avsetning styrehonorar for 2022.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000	0
Årets tilgang :	0	0	118 318
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	118 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	11 832
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	106 486
Årets avskrivninger :	0	0	11 832
Anskaffelsesår :	2006	2006	2024
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 71 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 232, B.nr 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 785 kvm. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	78 871	73 369
6361 Fast renhold	44 050	64 758
6364 Matteleie	19 700	0
6392 Containerleie/tømming	12 500	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 375	0
Sum	**174 496**	**138 126**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser og Epost i Bonabo	17 278	7 776
Sum	**17 278**	**7 776**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 695
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 235	0
6552 Driftsmateriell	12 607	0
Sum	**31 842**	**2 695**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	48 332	399 702
6603 Vedlikehold elektro	134 150	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 555	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	63 596	30 073
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 813	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	25 000
6641 Malerarbeider	6 610	0
6644 Fasade/balkonger	3 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	202 916	0
Sum	**487 096**	**454 774**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	60 637	0
6720 Juridisk honorar	27 000	0
6730 Teknisk honorar	31 130	0
6750 Vakthold	5 313	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	107 500	0
Sum	**231 580**	**0**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	214	0
7770 Betalingskostnader	2 102	9 475
7772 Omkostninger inkasso	0	210
7773 Omkostninger innkreving	2 592	0
7790 Andre kostnader	1 641	13 667
7794 Leiekostnader utleie	0	9 849
Sum	**6 549**	**33 201**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 031 540	664 567	26 696 107
Sum opptjent egenkapital	**26 031 540**	**664 567**	**26 696 107**
Sum egenkapital	**26 038 640**	**664 567**	**26 703 207**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA Eiendomskreditt As**		**Bien Sparebank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Felleslån Borettslag	Fellesgjeld borettslag	Fellesgjeld borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**16368581880**	**15034787821**	**17202692052**	**16368581899**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022	2024
Rentesats:	5.55 %	6.25 %	5.85 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	03.09.2024	03.09.2024	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	17 922 913	18 647 687	11 157 904	10 989 650
Lånesaldo 01.01:	0	18 020 000	11 049 624	0
Avdrag i perioden:	115 917	18 020 000	11 049 624	150 398
Opptak i perioden:	17 922 913	0	0	10 989 650
Lånesaldo 31.12:	**17 806 996**	**0**	**0**	**10 839 252**
Saldo 5 år frem i tid:	16 466 623	0	0	8 495 348

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581880	3	396 798	1 190 394
	13	388 356	5 048 628
	11	379 912	4 179 032
	15	371 586	5 573 790
	5	363 027	1 815 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581899	2	241 599	483 198
	1	241 554	241 554
	13	236 416	3 073 408
	7	231 277	1 618 939
	2	231 276	462 552
	2	231 273	462 546
	12	226 138	2 713 656
	3	226 137	678 411
	5	220 997	1 104 985

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

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 985 531
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 760 531**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**61 595 000**

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

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

Resultat og balanse med noter for Nedre Vålerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Vålerenga Borettslag

Styreleder	Sami Altaf Nagari (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Magnus Nicolaysen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Almir Alispahic (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nedre Vålerenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Vålerenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: L8003-WR1LJ-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7BY3

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Borettslaget har ikke tinglyst borettsinnskudd til fordel for andelseierne i samsvar med bestemmelsene i borettslagsloven § 2-11

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8003-WR1LJ-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7BY3

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-25 14:20:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L8003-WR1LJ-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7BY3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Nedre Vålerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sami Altaf Nagari
Styremedlem, Almir Alispahic
Styremedlem, Magnus Nicolaysen
Varamedlem, Ove Stenholen
Varamedlem, Aditya Devendra Bhakta

Styret i Nedre Vålerenga Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Nedre Vålerenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nedre Vålerenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988323632

Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nedre Vålerenga Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83506791. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024-2025:

- Det er avholdt en brannvernrunde
- Anmeldelse med bevis, etter innbrudd i bodene, har vært levert til politiet.
- Utgangsskilt og brannslukkere i fellesareal, har vært kontrollert i regi av vaktmesteren.

Styrets arbeid 2024-2025

Styreåret 2025-2025 har styre jobbet med mange saker som er listet under. Det har vært lagt en ekstra innsats i å rydde opp i økonomien til Nedre Vålerenga borettslag.

*Det har vært avholdt 8 styremøter og 2 ekstraordinære generalforsamlinger.

*Vaktmesteravtalen har vært satt ut på anbud, og vi har spart 20484kr i året på ny avtale

*Felleslånene er refinansiert for gunstigere rentebetingelser i annen bank. I følge styrets beregninger er 176853kr i rentekostnader bespart årlig, for borettslaget. Besparelsen er justert mot riktig nedbetalingstid.

*Grunnet god økonomisk opprydding er 619 496kr i fellesgjeld, nedbetalt på vegne av borettslaget. Beløpet var andel gjeld tilhørende H0405 (borettslagets egen leilighet). Vi vil fremover spare tilhørende rentekostnader, og borettslaget vil nyte mer av tilhørende leieinntekt.

*Husleien på leiekontrakten med næringslokale er oppjustert med 70%. Ny pris er satt mht. det styre anser som markedsverdi for næringslokale. Kontrakten er signert.

*3675kr i året er spart på anbud av strømavtaler.

*Iht. tidligere vedtak fra GF, har vi felt treet mot nabogård.

*Det er avholdt vårdugnad

*Korridoren mot avfallsdunkene er malt og rehabilitert.

*Nytt nøkkelsystem er satt i drift.

*Jordfeils problematikken har vært jobbet med, ingen større brudd siden.

*Styre har søkt og mottatt støtte får energianalyse av bygget. Kostnaden på 107500kr for rapporten har vært dekket 100% av tilskuddet, fra Enova og Klimaetaten. Energianalysen gir grunnlag for søknad til støtte for deler av energibesparende tiltak, herunder fasaderehabilitering osv.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

E N E R G I A N A L Y S E

Strømsveien 20
Nedre Vålerenga Borettslag



Utarbeidet 15.10.2024 av Energihuset

INNHOLD

INNLEDNING **3**
OM BORETTSLAGET **4**
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 5
MÅL 5
GRUNNLAGSDATA 6
FORBRUK 6
OBSERVASJONER OG RESULTAT **7**
LISTE OVER TILTAK 8
TILTAK 1: VARMTVANNSTILTAK 8
TILTAK 2: ETTERISOLERING- KJELLERTAK 8
TILTAK 3: ETTERISOLERING- FASADER 8
TILTAK 1 9
TILTAK 2 10
TILTAK 3 11
KONKLUSJON **12**
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK 13
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK 14
TILTAK – VEIEN VIDERE **15**
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS 16
FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK 17
FORBEHOLD: **18**
VEDLEGG **19**
VEDLEGG 1-9 – BYGGTEKNISK 19

INNLEDNING

Etter oppdrag fra Nedre Vålerenga Borettslag er det gjennomført energianalyse på adressene:
Strømsveien 20, 0657 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.

OM BORETTSLAGET

Byggeår: 1933
Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)
Antall boenheter: 71
Areal: 4 606m^2
Energibærere: Elektrisitet
Rehabiliteringsår:2003
Rehabiliteringsinformasjon: Vi er ikke informert om konkrete rehabiliteringer i borettslaget siden oppføringsår, men basert på stempler i vinduer og dører så e siste store rehabilitering blitt gjennomført i 2003. Ved befaring ble det observert tegn til etterisolering av tak som antas gjort samtidig som vinduene ut ifra historiske bilder.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styreleder i borettslaget. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og til produksjon av forbruksvann.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Nedre Vålerenga Borettslag hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av borettslaget
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i borettslaget
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

GRUNNLAGSDATA

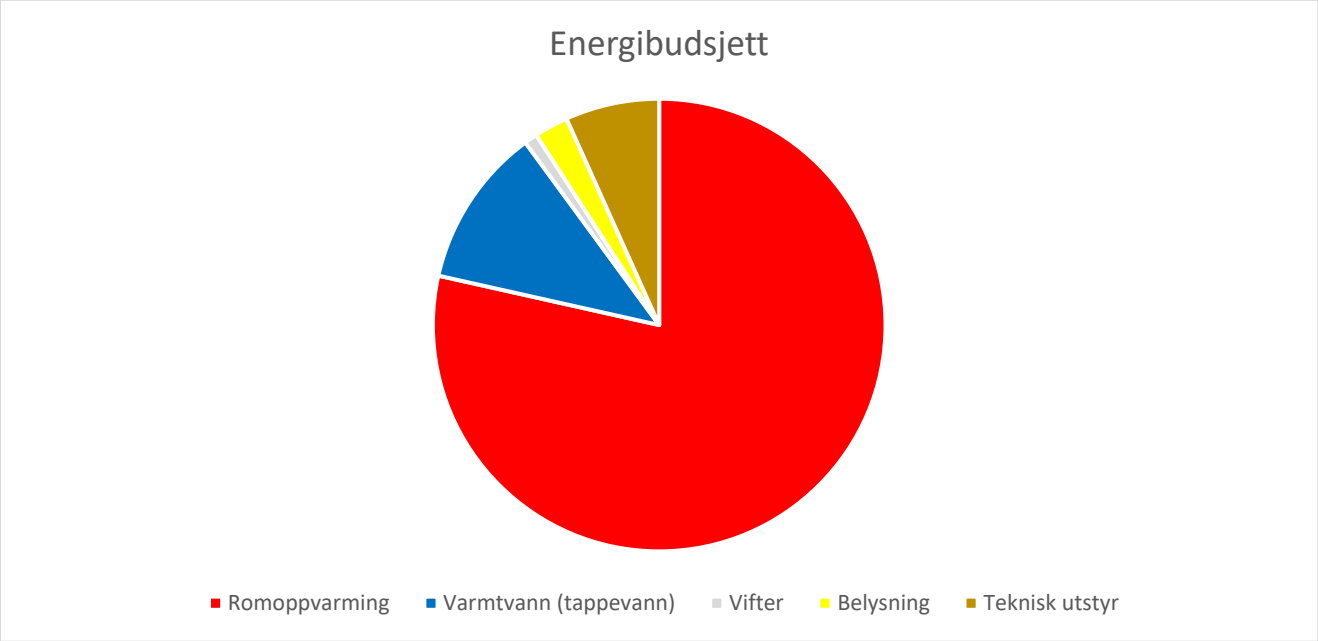
FORBRUK

Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **392 201 kWh** for oppvarming og generell bruk i borettslaget.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på **342 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi		
Romoppvarming	307 895	kWh/år
Varmtvann (tappevann)	44 809	kWh/år
Vifter	3 661	kWh/år
Belysning	9 488	kWh/år
Teknisk utstyr	26 348	kWh/år
Totalt	**392 201**	**kWh/år**



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

- Det benyttes hovedsakelig elektrisitet for oppvarming av leilighetene i borettslaget.
- Oppvarmingskilder i borettslaget består av elektriske panelovner, enkeltstående vifteovner og varmekabler i baderomsgulv.

Ventilasjon

- Det finnes ingen ventilasjon i leilighetene annet enn mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vann og sanitær

- Tappevann til leilighetene blir produsert ved bruk varmtvannsberedere (el-kolbe).
- Alle leiligheter har egne varmtvannsbereder.

Annet-/generelt:

- Det ble observert værslitasje -/ sprekker på fasadens murpuss. På nord-fasaden mellom 3-4.etg har en liten del av pussen falt av (se vedlegg nederst i rapporten for bilde).
- Alle vinduer og terrassedører har produksjonsstempel fra 2003
- Det ble observert tegn til etterisolering av taket iht. TEK97-forsikrift.
- Belysning består hovedsakelig av LED-belysning. Enkelte fellesarealer finnes det fremdeles gamle lyskilder.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMTVANNSTILTAK

- Overgang til varmepumpe for å redusere energi brukt til tappevannsproduksjon
- Se side 9 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 2: ETTERISOLERING- KJELLERTAK

- Økt isolasjonsgrad vil redusere oppvarmingsbehovet og redusere kuldebroer
- Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 3: ETTERISOLERING- FASADER

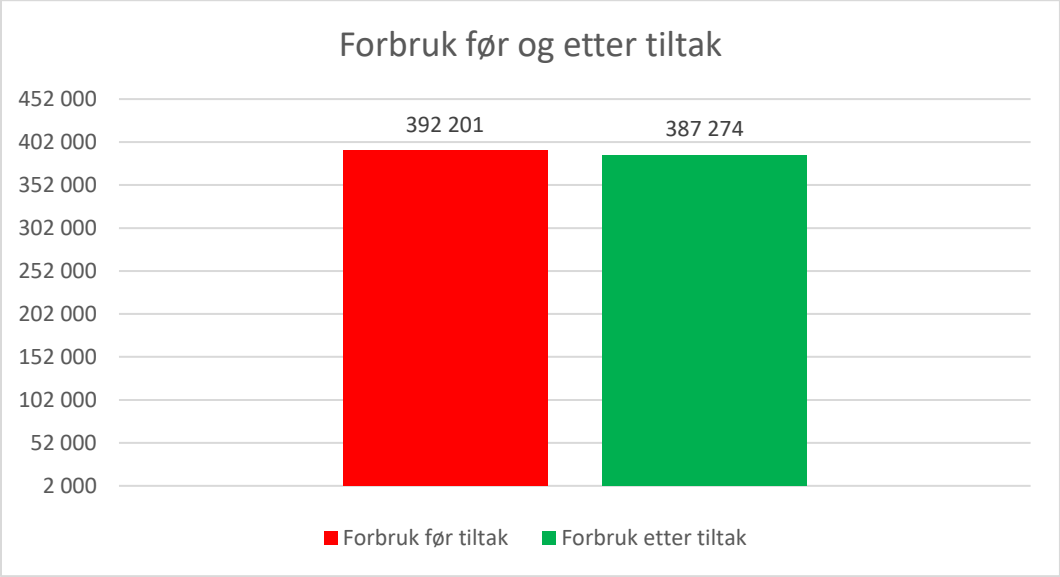
- Godt isolerte vegger bedre på varmen om vinteren og sørger for mindre kjølebehov om sommeren ved å holde varmen ute
- Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 1

VARMTVANNSTILTAK

Borettslaget tilbyr felles vaskemaskin i kjelleren- og etter samtale med styremedlem under befaring ble det informert at beboere benytter seg av vaskemaskinen ofte. Vaskeriet er utstyrt med en varmtvannsbereder som forvarmer vannet til vaskemaskinen og siden vaskeriet er nærmest i daglig bruk fører dette til et forholdsvis høyt varmtvannsforbruk.

Vi anbefaler å erstatte den eksisterende varmtvannsberederen med en ny, energieffektiv varmepumpebereder. En varmepumpebereder vil ikke bare gi en bedre energieffektivitet i varmtvannsproduksjonen, men også bidra til å redusere fukt ved å avfukte og rense luften i kjelleren. Dette vil gi en mer moderne og energieffektiv løsning, samtidig som det forbedrer inneklimaet i bygget.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **4 927 kWh**.

TILTAK 2

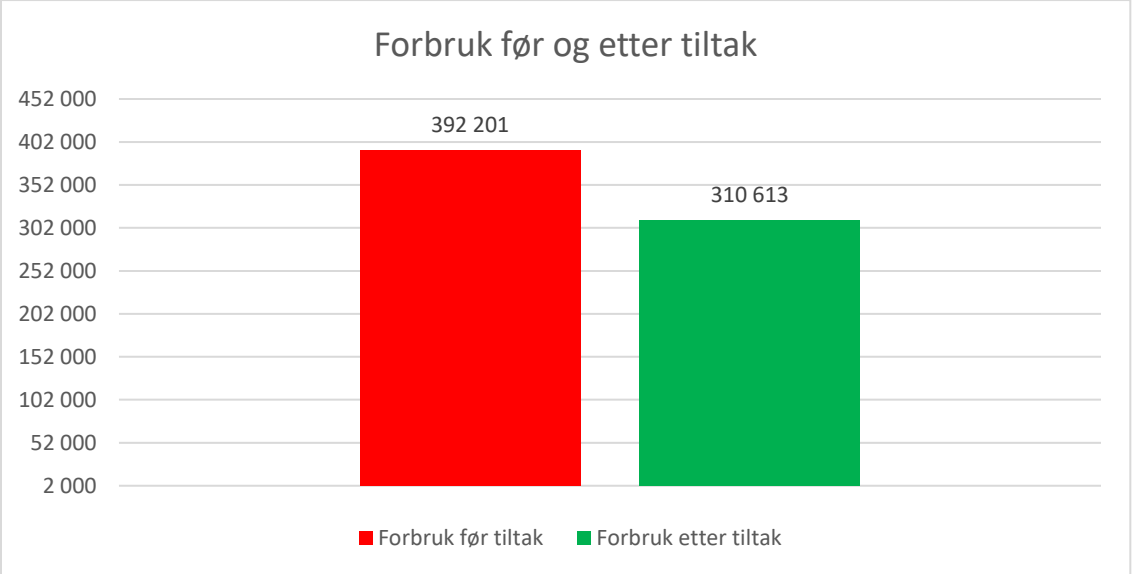
ETTERISOLERING- KJELLERTAK

Sameiet ble oppført i 1933, og er oppbygd i den tidens byggeforskrifter. Ved befaring kunne vi ikke se at det er gjort noen tiltak for etterisolering av kjellertaket.

Da kjelleren blir kun benyttet til felles sportsboder, vaskeri og private bod er det ingen oppvarmingskilder i disse arealene og derav blir kjelleren ganske kald om vinteren. Grunnet mangel på isolasjon mellom kjeller og leilighetene i 1.etg, så fører temperaturforskjellen til merkbart kalde gulv.

Vi anbefaler derfor at man etterisolerer kjellertaket. Tiltaket vil gjøre at leilighetene i 1.etg. vil få en betydelig reduksjon i oppvarmingskostnadene sine, og et langt mer komfortabelt inneklima. Vi har i våre simuleringer benyttet 25cm med isolasjon etter gjennomført tiltak.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi estimert en årlig reduksjon i bygget på **81 588 kWh**.

TILTAK 3

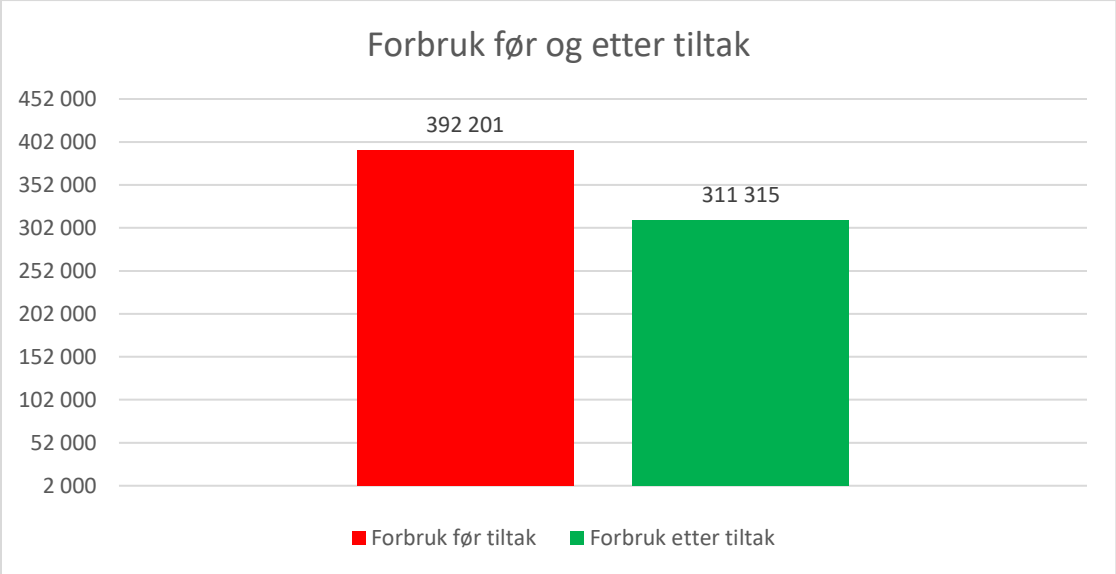
ETTERISOLERING FASADER

Borettslaget ble oppført i 1933, og det er knyttet usikkerhet til hvilken byggestandard bygget er bygget etter. Vi antar at det er noe isolasjon i veggene som gir noe isolasjonsgrad basert på målinger av veggene. Vi har vurdert at u-verdien på fasadeveggene er på ca. 1,2.

Videre ble det observert en del værslitasje og sprekker i murpussen, hvor pussen på enkelte steder på nord-fasaden mellom 3-4.etg har falt av.

Sett fra et energiøkonomisk synspunkt er tiltaket et kostbart tiltak med lang inntjeningstid. Det er derfor et tiltak som må ses i sammenheng med nødvendig vedlikehold av bygget, og burde utføres når fasadeveggene skal rehabiliteres. I våre beregninger har vi skissert etterisolering av fasadeveggene ned til en u-verdi på 0,28 – noe som tilsvarer ca. 10 cm med isolasjon.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **80 886 kWh**.

KONKLUSJON

Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

Borettslagets bærer preg av at det er bygget på starten av 1900-tallet, med originale fasadevegger og etasjeskiller som har vesentlig mindre isolasjonsgrad enn dagens standard – noe som resulterer til et høyere oppvarmingsbehov. Borettslaget benytter ren elektrisitet for oppvarming av leilighetene, så de største utgiftene er i forbindelse med oppvarming av borettslaget. Vi har basert vår konklusjon på kostnytte og inntjeningstid

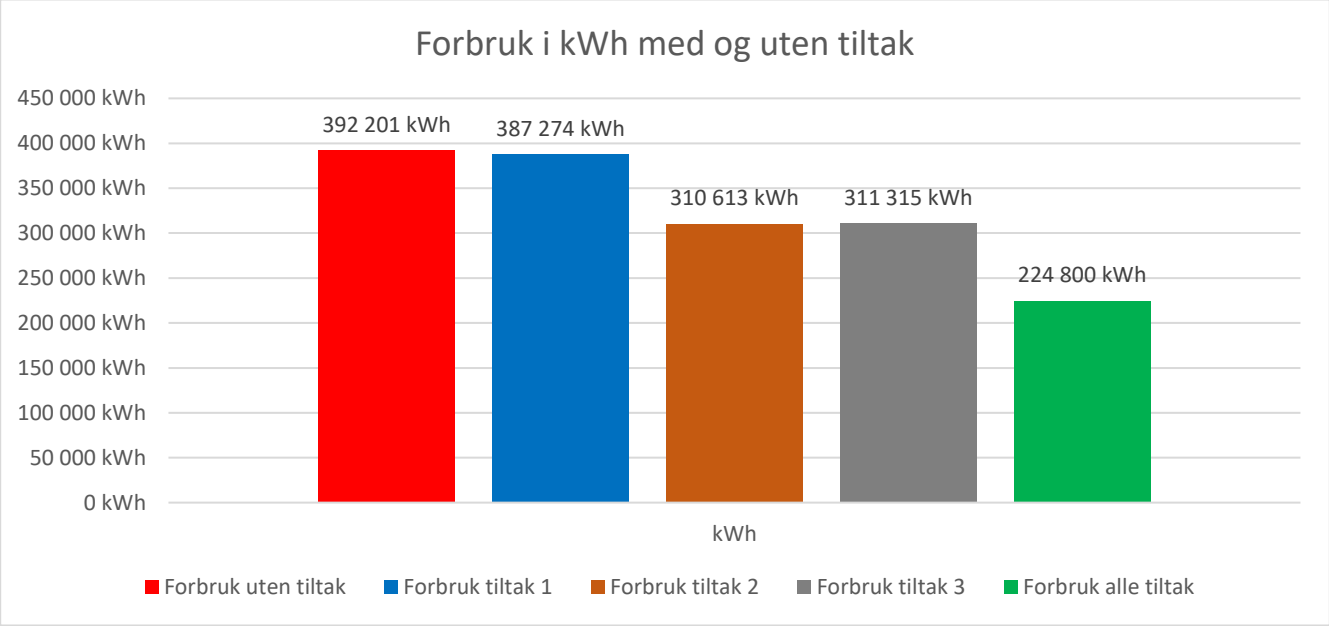
Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man erstatter dagens varmtvannsbereder med en varmepumpebereder for produksjon av varmtvann i vaskeriet. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **4 927 kWh** (1,3%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 5,4 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

Tiltak 2 – Etterisolering- kjellertak
Tiltak 3 – Etterisolering- fasader

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en teoretisk reduksjonsgrad på **42,7%**. Dette vil da redusere det totale energiforbruket i borettslaget med **167 401 kWh.**

Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.



SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

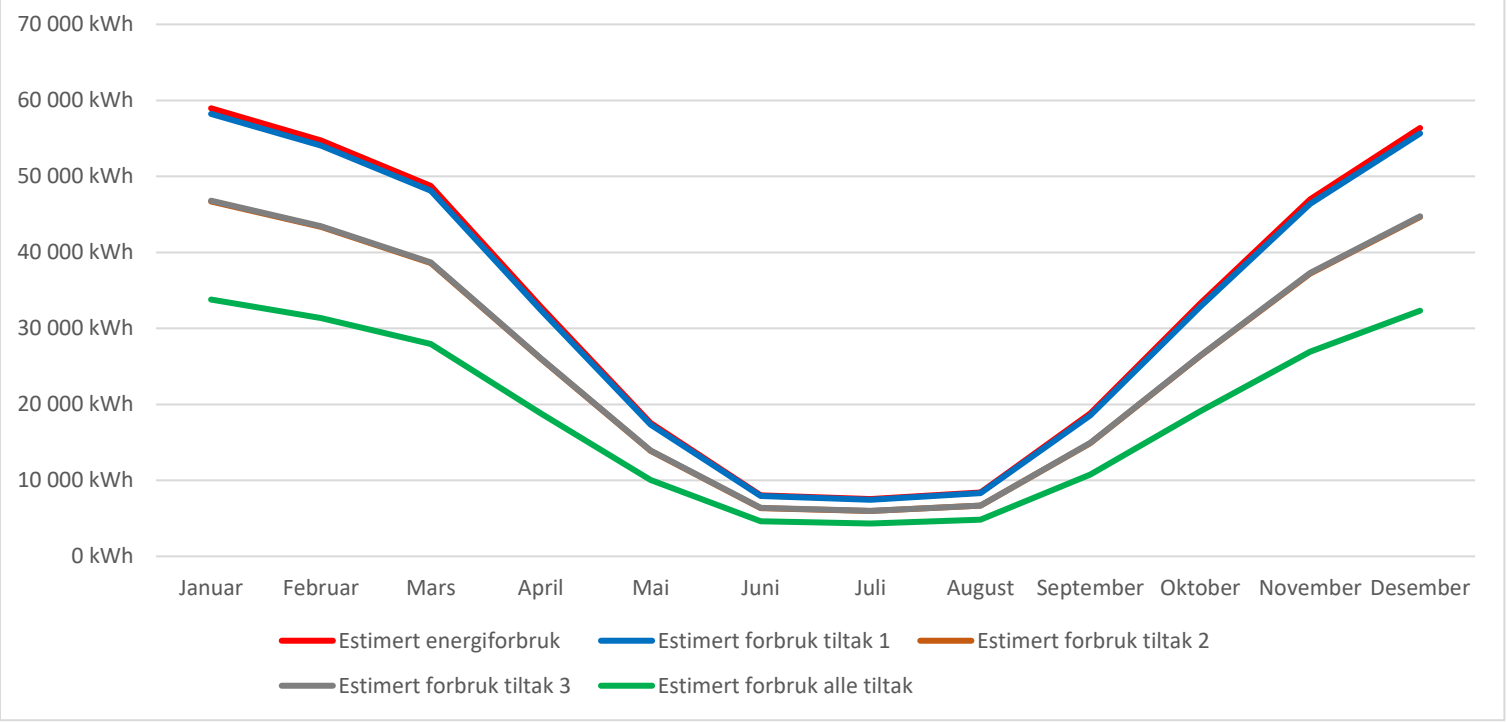
Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3

Basert på simuleringene til Nedre Vålerenga Borettslag vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk alle tiltak
Januar	58 958 kWh	58 217 kWh	46 693 kWh	46 798 kWh	33 793 kWh
Februar	54 733 kWh	54 045 kWh	43 347 kWh	43 445 kWh	31 372 kWh
Mars	48 738 kWh	48 126 kWh	38 599 kWh	38 687 kWh	27 936 kWh
April	32 814 kWh	32 402 kWh	25 988 kWh	26 047 kWh	18 808 kWh
Mai	17 538 kWh	17 318 kWh	13 890 kWh	13 921 kWh	10 052 kWh
Juni	8 035 kWh	7 934 kWh	6 364 kWh	6 378 kWh	4 606 kWh
Juli	7 540 kWh	7 445 kWh	5 971 kWh	5 985 kWh	4 321 kWh
August	8 414 kWh	8 308 kWh	6 664 kWh	6 679 kWh	4 823 kWh
September	18 787 kWh	18 551 kWh	14 878 kWh	14 912 kWh	10 768 kWh
Oktober	33 295 kWh	32 877 kWh	26 369 kWh	26 429 kWh	19 084 kWh
November	46 979 kWh	46 389 kWh	37 206 kWh	37 291 kWh	26 927 kWh
Desember	56 370 kWh	55 661 kWh	44 643 kWh	44 744 kWh	32 310 kWh
Totalt	392 201 kWh	387 274 kWh	310 613 kWh	311 315 kWh	224 800 kWh



REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

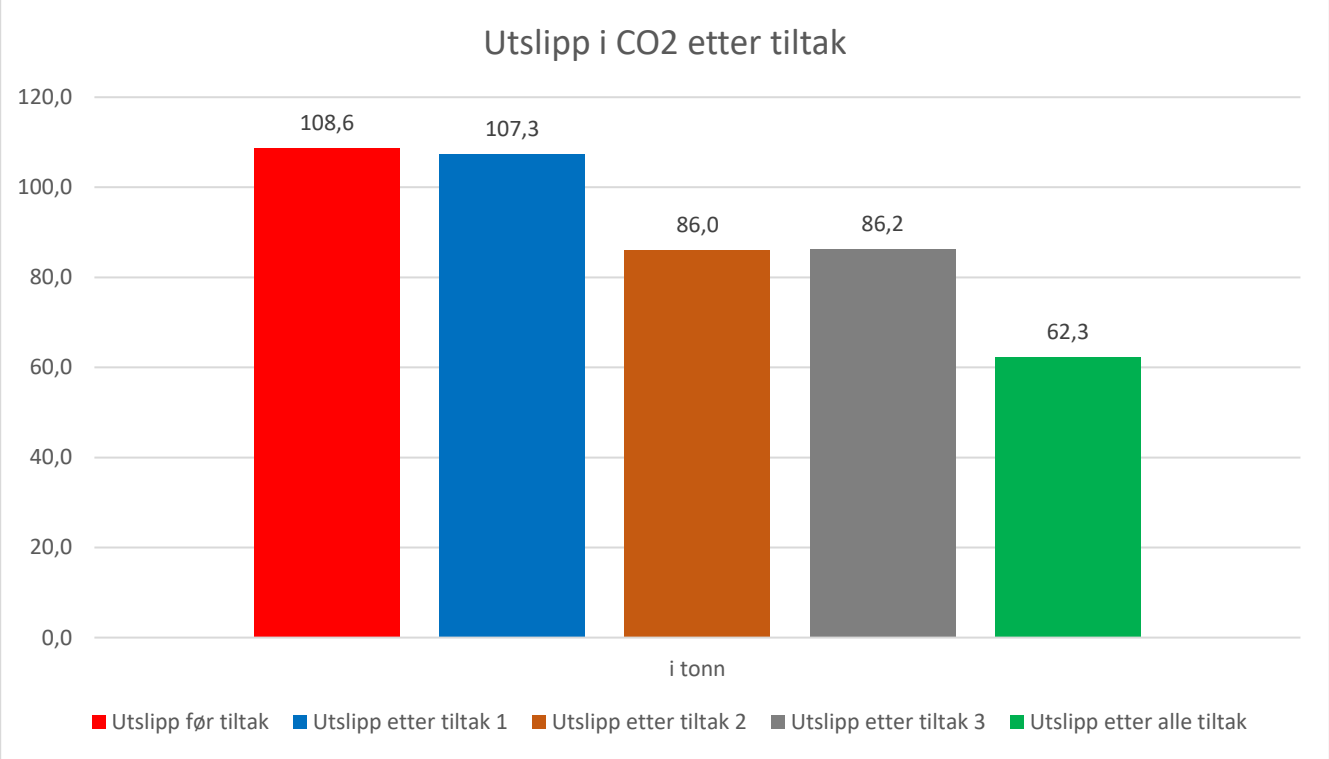
Med bakgrunn i Borettslaget Nedre Vålerenga Borettslag sitt estimerte elektriske forbruk på **392 201 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*»* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **108,6 tonn CO_2** pr. år.

Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**1,3%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **1,4 tonn CO_2.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **107,3 tonn CO_2**.

For reduksjon av utslipp for de forskjellige tiltakene se diagrammet nedenfor.

**1 tonn C02 tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Nedre Vålerenga.

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Varmtvannstiltak
2. Etterisolering- kjellertak
3. Etterisolering- fasader

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Varmtvannstiltak	NOK 40 000	1,3%
2	Etterisolering- kjellertak	NOK 800 000	20,8%
3	Etterisolering- fasader	NOK 2 000 000	20,6%
	Totalt	**NOK 2 840 000**	**42,7%**

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.
Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	75 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	**125 øre/kWh**
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmtvannstiltak	18	4 927	6 159	40 000	6,5
2	Etterisolering- kjellertak	50	81 588	101 985	800 000	7,8
3	Etterisolering- fasader	50	80 886	101 108	2 000 000	19,8

Scenario 1: lav spotpris, 0,75 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	100 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	**150 øre/kWh**
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmtvannstiltak	18	4 927	7 391	40 000	5,4
2	Etterisolering- kjellertak	50	81 588	122 382	800 000	6,5
3	Etterisolering- fasader	50	80 886	121 329	2 000 000	16,5

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	150 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	**200 øre/kWh**
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmtvannstiltak	18	4 927	9 854	40 000	4,1
2	Etterisolering- kjellertak	50	81 588	163 176	800 000	4,9
3	Etterisolering- fasader	50	80 886	161 772	2 000 000	12,4

Scenario 3: høy spotpris; 1,50 kr/kWh:

FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

Når det gjelder å finansiere de foreslåtte energitiltakene, finnes det flere metoder som kan tilpasses bedriftens økonomi og strategi. Her er en oversikt over de mest vanlige finansieringsalternativene:

- **Lån**: En tradisjonell lånefinansiering gir bedriften mulighet til å få rask tilgang til midler for å dekke kostnadene ved investering i energitiltakene. Bedriften kan ofte velge mellom faste eller flytende rentevilkår, og tilbakebetalingsplanen kan tilpasses over tid for å spre kostnadene. Dette alternativet er spesielt egnet hvis bedriften har god likviditet og ønsker å eie installasjonene selv fra starten av.
- **Leasing**: Leasing er et alternativ hvor bedriften leier utstyr eller løsninger for en fast månedsavgift i en avtalt periode. Dette kan redusere behovet for store engangsutgifter og gi fleksibilitet til å bytte utstyr ved behov. Leasingavtaler kan ofte inkludere service og vedlikehold, noe som reduserer driftsrisikoen. Dette er gunstig for virksomheter som ønsker å fordele kostnadene over tid uten å binde opp kapital i utstyr.
- **Energisparekontrakt (EPC)**: EPC-modellen innebærer at en tredjepart, ofte en energitjenesteleverandør, tar ansvar for gjennomføring av tiltakene, og investeringen tilbakebetales gjennom de oppnådde energibesparelsene. Dette betyr at kunden ikke trenger å foreta noen investeringer på forhånd – besparelsene dekker kostnadene over tid. EPC reduserer finansiell risiko for kunden, da det er leverandøren som garanterer for de forventede besparelsene.
- **Støtteordninger**: Det finnes ulike offentlige som kan bidra til å redusere investeringskostnadene for energitiltak. Slike ordninger gir ofte støtte til prosjekter som fører til betydelige energibesparelser eller reduserte klimagassutslipp. Disse støtteprogrammene kan dekke en del av kostnadene og dermed forkorte tilbakebetalingstiden for tiltakene. Vi kan bistå med å identifisere relevante støtteordninger og hjelpe dere med søknadsprosessen for å maksimere økonomisk støtte.
- **Kombinasjonsløsninger**: I noen tilfeller kan det være gunstig å kombinere flere finansieringsalternativer. For eksempel kan en bedrift kombinere lån med støtteordninger for å redusere lånebeløpet, eller inngå en EPC-avtale for deler av tiltakene og bruke leasing for utstyr som krever regelmessig oppgradering.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

VEDLEGG

VEDLEGG 1-9 – BYGGTEKNISK



















VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret ved GF 09.06.2022, GF 05.09.2023, GF 11.04.2024, GF 15.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget
Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.
Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005 og har organisasjonsnummer 988323632
Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:
Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

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

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler
Borettslaget består av *71* andeler, hver pålydende kr 100.

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

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

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

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

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

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

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

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Kameraovervåkning

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

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

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

7.5 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.6 Habilitet

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

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

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

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

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

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

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

Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.3 Valgkomiteens oppgaver

Hvert år velges ett til to medlemmer for en ettårsperiode. Valgkomiteen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg et tillitsverv. Valgkomiteens skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
Det skal etterstrebes at styremedlemmer bor og eier i borettslaget.
Valgkomiteens redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12 Vedtektsendringer

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

13 Borettslagsloven

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

------- O ------

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret ved GF 09.06.2022, GF 05.09.2023, GF 11.04.2024, GF 15.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.
Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005 og har organisasjonsnummer 988323632
Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:
Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av *71* andeler, hver pålydende kr 100.

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

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

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

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

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

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

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

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Kameraovervåkning

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

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

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

7.5 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.6 Habilitet

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

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

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

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

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

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

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

Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.3 Valgkomiteens oppgaver

Hvert år velges ett til to medlemmer for en ettårsperiode. Valgkomiteen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg et tillitsverv. Valgkomiteens skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
Det skal etterstrebes at styremedlemmer bor og eier i borettslaget.
Valgkomiteens redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12 Vedtektsendringer

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

13 Borettslagsloven

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

------- O ------

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret ved GF 09.06.2022, GF 05.09.2023, GF 11.04.2024, GF 15.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.
Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005 og har organisasjonsnummer 988323632
Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:
Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av *71* andeler, hver pålydende kr 100.

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

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

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

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

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

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

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

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Kameraovervåkning

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6 Habilitet

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

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

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

8. Styret

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

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

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

Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

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

Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.3 Valgkomiteens oppgaver

Hvert år velges ett til to medlemmer for en ettårsperiode. Valgkomiteen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg et tillitsverv. Valgkomiteens skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
Det skal etterstrebes at styremedlemmer bor og eier i borettslaget.
Valgkomiteens redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12 Vedtektsendringer

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

13 Borettslagsloven

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

------- O ------

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG
TRIVSELS- OG ORDENSREGLER

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

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

1. Oppussing, støyende arbeid og fester er kun tillatt følgende tider: 07:00-20.00 på hverdager, 10:00-23:00 på lørdager og 10:20 på søndager.
Oppussing skal meldes fra om til nærmeste naboer i oppgangen din, heng også opp lapp ved egen dør om når og hvem som pusser opp.
2. Det er ikke tillatt med røyking i oppgangene, i korridorene eller andre fellesarealer. Sigarettsneiper skal ikke kastes på borettslagets fellesarealer, unntatt i egne beholdere. Røyking av hasj i borettslaget er heller ikke tillatt og vil medføre advarsel om tvangssalg.
3. Dyrehold tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
4. Alle dører til bygget skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.
5. Søppel skal pakkes ordentlig inn og kildesorteres eller kommunale anvisninger. Borettslaget risikerer bøter dersom beboere sorterer feil. Pappesker skal kuttes og brettes før de legges i avfallsbeholder i nordre inngang.
5.1 Det er forbudt å hensette avfall, stort eller smått, på fellesarealene. Ved tilfeller av forsøpling sender styre ut et gebyr til andelseier, på 2000kr + kostnader til fjerning av avfallet
6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene eller andre fellesarealer (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr.
Ta eventuelt kontakt med driftsansvarlig for avtale om bortkjøring.
7. Beboer skal merke sin postkasse med sitt navn, tydelig og med store bokstaver.
8. Søppelposter, sko eller lignende skal ikke hensettes i korridorene. Dette er til hinder for rømningsvei.
9. Sykler, barnevogner o.l. skal parkeres i bakgården.
9.1 Det er forbudt å parkere motorisert kjøretøy i bakgården, herunder motorsykler, elektriske mopeder og scootere
10. Under og etter oppussing, eller annen aktivitet som tilskitner fellesareal, skal beboer rengjøre.
11.For at ventilasjonsanlegget skal fungere best mulig, må vinduer og dører i oppgangene holdes lukket.
12. Elektriske ventilatorer skal ikke kobles til borettslagets ventilasjonssystem. Det er kun lovlig med mekanisk ventilator koblet til systemet. Det er også lov med elektrisk ventilator så lende det går via kullfilter og tilbake i leiligheten, resirkulerende luft. Dersom en elektrisk ventilator er koblet til systemet eller ikke har en lovlig ordning under bruk er dette brudd på borettslagets vedtekter og vil føre til advarsel om tvangssalg.

13. Vaskerommet er tilgjengelig mellom 07:00-23:00. Informasjon om hvordan disse brukes henger i vaskerommet.
14. Lys i kjelleren skal slukkes etter bruk
15. Det arrangeres felles dugnad hvert år for beboerne.
16. Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, rørsjekk eller lignende) er beboer ansvarlig for at andelen er tilgjengelig i gjeldende tidsrom slik at arbeidet kan bli utført.
17. Alle beboere som bor og oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse

Ovenstående er lest og forstått:
Andelseier / Leietakers navn .....

Andel / Leilighetsnummer.: ……/…….

Oslo, den..... Oslo, den.....



INNKALLING 2024

Nedre Vålerenga Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

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

Sted: Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Sak innsendt av: Styret

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

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

Alternativ A:
Styreleder Sami Nagari fratrer med umiddelbar virkning.

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

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

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

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

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

Vedlegg 1: Tilsvar på sak fra Sammy Suais

“Hei

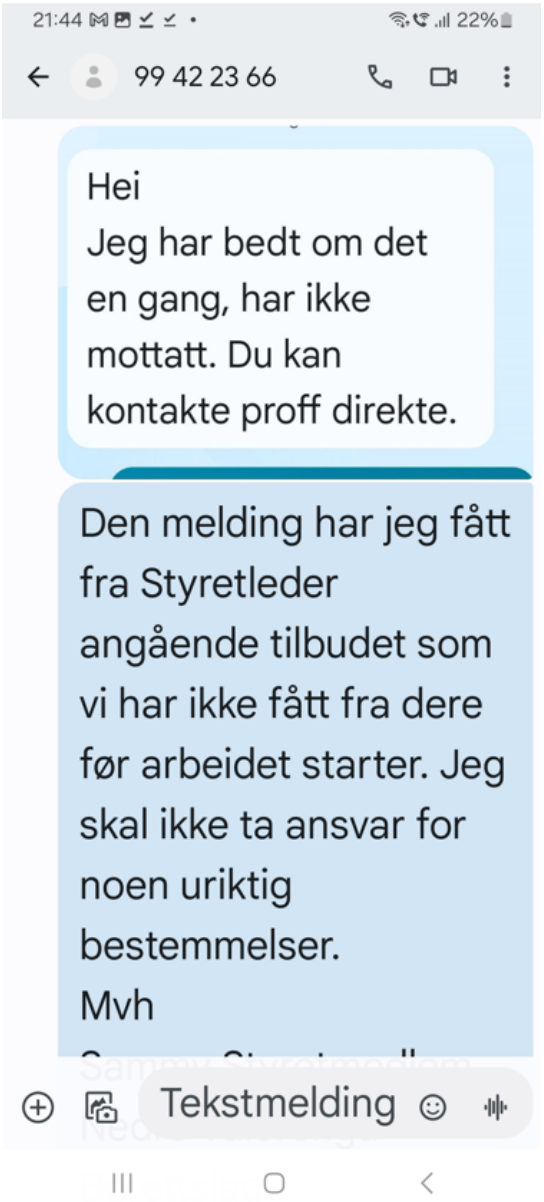
Det er så vanskelig å jobbe med styretleder. Da han nekter å hente flere tilbuder fra forskjellige firmaer og nekter å vise tilbudet av Proff Elektriker as. Jeg har prøvd å kontakte andre firmaer til å hente tilbuder fra forskjellige firmaer. Men han vil ikke at jeg gjør det. Også han har informert andre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

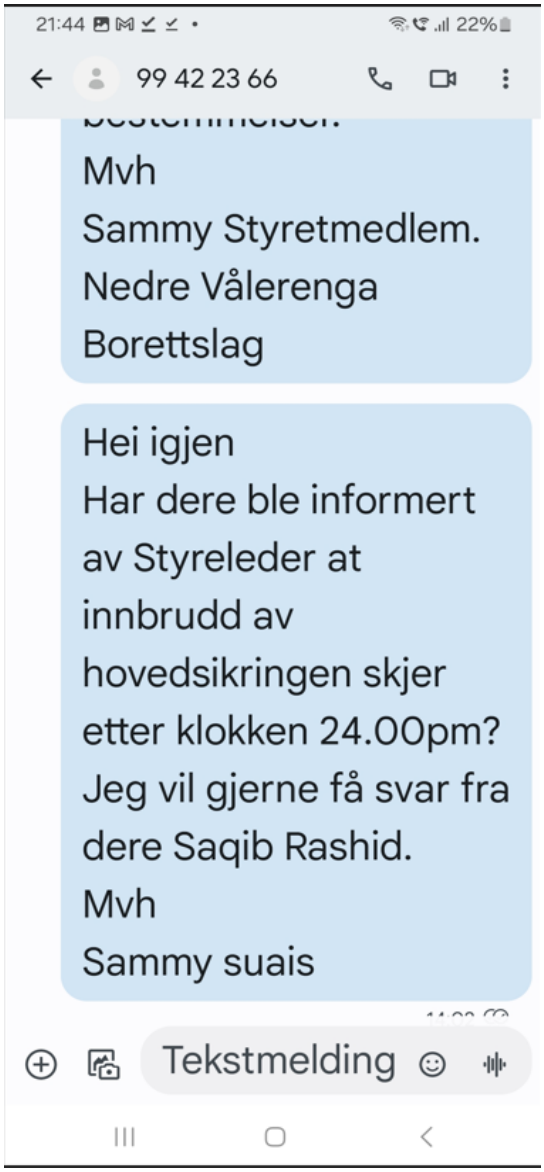
Søppel problem måtte jeg å fikse Fordi de hadde ikke tid til det.også jeg måtte å dele nøkkel til hele borettslaget og prøvde at alle får det, jeg sjekket alene kjøkkenvifte og leverte liste til styretleder for 2 måneder siden. Han har ikke gjort noe med det.

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

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

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


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


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

Vedlegg 2: Svar fra Sami Nagari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styre – beskyldt for diverse /ref mistillitserklæringen til Sammy

Foregående styreleder – beskyldt for «rasisme» av Sammy

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

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

Proff Elektriker – «Var uproffe»? Sammy

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

(De hadde forresten forsikring, ifølge malerfirma)

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

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

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

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

Forlag innsendt av styreleder Sami Nagari

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nedre Vålerenga Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 10.10.2024 kl. 16:00 - Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Nicolaysen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1

Endring i styresammensetningen - Mistillitsforslag mot styremedlem

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

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

Styremedlem Sammy Suais må fratre sin rolle umiddelbart.

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

Protokoll ekstraordinært møte for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2024

Nedre Vålerenga Borettslag

Tirsdag 10.09.2024 kl. 10:00
Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag

Møtestart: Torsdag 10.09.2024 kl. 10:00 - Stemmefrist: Fredag 15.09.2024 kl. 23.00

Sted: Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

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

2.2 Leilighet H0405 - Bruk av IN-ordning

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

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

2.5 Vedtekter - nytt punk: Øvrig utleie/bruksoverlating

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

2.7 Husordensregler - Endringsforslag: Parkering i bakgården

2.8 Husordensregler - Endringsforslag: Om forsøpling

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

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

Sak innsendt av Styret

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:	Vedtak fra GF 2023, sak 9 vedr. salg av borettslagets andelsleilighet omgjøres. Leilighet H0405, andel 57, beholdes i borettslagets eie - og leies ut til markedspris for å generere løpende inntekter til borettslaget.
Styrets innstilling:	H0405 andel 57 beholdes i eierskap av Nedre Vålerenga borettslag

2.2 Leilighet H0405 - Bruk av IN-ordning

Sak innsendt av Styret

Leilighet H0405, andel 57, har i dag en restgjeld på ca. 640.000,- fordelt på to lån.

Dette koster borettslaget ca. 4.000,- i måneden å betjene og styret ønsker å redusere dette ved å ha muligheten til å helt eller delvis innfri fellesgjelden på boligen.

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

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

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

Sak innsendt av Styret

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

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

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

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

Sak innsendt av Styret

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

Forslag til vedtak: Nytt punkt legges til vedtektene:
"Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter."

2.5 Vedtekter - nytt punk: Øvrig utleie/bruksoverlating

Sak innsendt av Styret

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

styre at det kan være greit å sidestille «bruksoverlatelse til øvrige under arbeid eller studie» med de som omtales Borettslagsloven ved § 5-6.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Styre anser utvidelsen av H0305 som ugyldig. Dersom forlik ikke inngås innen rimelig tid, gir årsmøte styre, fullmakt til å ta rettslige skritt.

2.7 Husordensregler - Endringsforslag: Parkering i bakgården

Sak innsendt av Styret

Husordensregler oppdateres angående parkering av motorisert kjøretøy i bakgården.

Forslag til vedtak: Følgende tilføyes §9.1:

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

2.8 Husordensregler - Endringsforslag: Om forsøpling

Sak innsendt av Styret

Forslag til vedtak: Følgende tilføyes husordensregler i paragraf 5.1:

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Følgende tilføyes husordensregler 16.:

"Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, rørsjekk eller lignende) er beboer ansvarlig for at andelen er tilgjengelig i gjeldende tidsrom slik at arbeidet kan bli utført. Manglende oppmøte av andelseier til oppsatt tid, medfølger et gebyr til andelseier på minimum 950kr eventuelt fagmannens satser."

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

Innsendt av: Sammy Suais Huas

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Å bytte forretningsfører eller reforhandle kontrakt

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nedre Vålerenga Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 10.09.2024 kl. 10:00 - Digital generalforsamling via Bonabo/Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder foreslås.

Protokollen gjøres tilgjengelig i Bonabo umiddelbart etter signering.

Vedtak:
Valgt ble: Sami Altaf Nagari

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

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

Sak innsendt av Styret

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

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

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

2.2 Leilighet H0405 - Bruk av IN-ordning

Sak innsendt av Styret

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

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

Sak innsendt av Styret

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

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

Sak innsendt av Styret

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Nytt punkt legges til vedtektene:
"Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å

finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter."

2.5 Vedtekter - nytt punk: Øvrig utleie/bruksoverlating

Sak innsendt av Styret

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

2.7 Husordensregler - Endringsforslag: Parkering i bakgården

Sak innsendt av Styret

Husordensregler oppdateres angående parkering av motorisert kjøretøy i bakgården.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Følgende tilføyes §9.1:

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

2.8 Husordensregler - Endringsforslag: Om forsøpling

Sak innsendt av Styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Følgende tilføyes husordensregler i paragraf 5.1:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Følgende tilføyes husordensregler 16.:

"Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, rørsjekk eller lignende) er beboer ansvarlig for at andelen er tilgjengelig i gjeldende tidsrom slik at arbeidet kan bli utført. Manglende oppmøte av andelseier til oppsatt tid, medfølger et gebyr til andelseier på minimum 950kr eventuelt fagmannens satser."

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

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

Innsendt av: Sammy Suais Huas

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Å bytte forretningsfører eller reforhandle kontrakt

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - U1 Nedre Vålerenga Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Siril Thesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre foreslår å holde styrehonoraret uendret på 120 000kr for styreperioden 2024-2025. Honoraret kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak: Energianalyse av Strømsveien 20

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Vedtektsendring: Møtested for generalforsamlinger

Forslag til vedtak:
Det etableres et nytt punkt i vedtektene, 7.8 med følgende ordlyd:

Iht. borettslagsloven § 7-4 - 5 skal generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger avholdes digitalt eller fysisk.

For alle fysiske ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, skal forsamlingsrommet i underetasjen på Strømsveien 20 benyttes. Unntaksvis kan også bakgården benyttes, om ønskelig av generalforsamlingen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Utleie/Fellesarealet i 4.etg og 'styrerommet'

Forslag til vedtak:
Fellesarealet i 4.etg klargjøres/rengjøres og gjøres tilgjengelig for borettslagets beboere, for korttidsleie.

Styrerommet i 2.etg leies ut til best mulig markedspris, uavhengig om det er internt i borettslaget eller eksternt.

Genererte inntekter går til å subsidiere borettslagets driftskostnader og vedlikehold av bygget.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.4 Orienteringssak: Ta ordensreglement på alvor

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Av sittende styremedlemmer var Almir Alispahic på valg og stilte til gjenvalg.
Styremedlem Magnus Nicolaysen ønsket å fratre sin rolle.

Valgkomiteens innstilling:
Almir Alispahic velges for 2 år.
Ronja Lie Lundin velges for 2 år for å erstatte Magnus Nicolaysen.

Vedtak:
Valgt ble: Almir Alispahic for 2 år.
Valgt ble: Ronja Lie Lundin for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Ove Stenholen gjenvelges for 1 år.
Javiera Sanhueza velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ove Stenholen for 1 år.
Valgt ble: Javiera Sanhueza for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg. Begge stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Charlotte Brodin og Roger Vinje

Nytt styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari
Styremedlem: Almir Alispahic
Styremedlem: Ronja Lie Lundin
Varamedlem: Ove Stenholen
Varamedlem: Javiera Sanhueza

Protokoll for Nedre Vålerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Siril Thesen (sign.)	10.04.2025



INNKALLING 2026

Nedre Vålerenga Borettslag

Mandag 15.06.2026 kl. 10:00

Digitalt via Bonabo | Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til Ordinær generalforsamling 2026 - Del 2 i Nedre Vålerenga Borettslag

Møtet avholdes som en digitalt avstemning på Usbl.no / Bonabo - Min side.
Alle andelseiere har anledning til å avgi sin stemme i stemmeperioden:
15.06.2026 kl. 10:00 - 17.06.2026 kl. 10:00

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 3 dager før mandag 15.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Godkjenning av årsregnskap 2025

2.2 Endring i vedtektene knyttet til gebyr forsøpling

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Godkjenning av årsregnskap 2025

Det vises til vedtak fra generalforsamlingen avholdt 13.03.2026 hvor godkjenning av borettslagets årsregnskap for 2025 ble fjernet fra sakslisten. Årsregnskapet for 2025 var av ulike årsaker ikke klart fra revisor på det daværende tidspunktet.

Det foreløpige årsregnskapet ble i møtet 13.03.2026 gjennomgått og følgende poster er endret fra regnskapet som ble presentert da:

Tidligere bokført beløp på konto 6390 "Andre driftskostnader" "tidligere spesifisert i note 5), er fjernet fra resultatregnskapet og ført i balansen. Kostnaden var knyttet til innbetalingen av fellesgjeld på andelen borettslaget selv eier.
At beløpet er flyttet fra resultatregnskapet til balansen medfører at årsresultatet endres fra 666.020,- til 1.301.013,- - altså en positiv endring.

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger nå vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

2.2 Endring i vedtektene knyttet til gebyr forsøpling

Styret foreslår å endre ordlyd i borettslagets husordensregler knyttet til forsøpling.

Nåværende husordensregler:
5.1 Det er forbudt å hensette avfall, stort eller smått, på fellesarealene. Ved tilfeller av forsøpling sender styre ut et gebyr til andelseier, på 2000kr + kostnader til fjerning av avfallet
6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene eller andre fellesarealer (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr.
Ta eventuelt kontakt med driftsansvarlig for avtale om bortkjøring"

Foreslås endret til:
"5. Det er ikke tillatt å hensette avfall, gjenstander eller annet materiale på borettslagets fellesarealer, herunder ved avfallsstasjoner, ganger, kjellerarealer og uteområder. Avfall som ikke omfattes av ordinær husholdningsrenovasjon, herunder eksempelvis isopor, treverk, møbler, elektronikk og lignende, skal leveres til godkjent mottak eller kildesorteringsstasjon. Esker som ikke er slått sammen anses som forsøpling."

Ved overtredelse kan borettslaget sørge for nødvendig fjerning av avfallet og kreve ansvarlig andelseier for et standardisert administrasjons- og bortkjøringsgebyr på kr 2 000. Dersom borettslagets faktiske kostnader overstiger dette beløpet, kan dokumenterte merkostnader kreves dekket i tillegg."

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 5.1 og 6 slås sammen med ny ordlyd:

"Det er ikke tillatt å hensette avfall, gjenstander eller annet

materiale på borettslagets fellesarealer, herunder ved avfallsstasjoner, ganger, kjellerarealer og uteområder. Avfall som ikke omfattes av ordinær husholdningsrenovasjon, herunder eksempelvis isopor, treverk, møbler, elektronikk og lignende, skal leveres til godkjent mottak eller kildesorteringsstasjon. Esker som ikke er slått sammen anses som forsøpling."

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**762 252**	**627 546**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 301 013	664 567
Tilbakeføring av avskrivning	23 663	11 832
Kjøp / salg anleggsmidler	-634 994	-118 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 997 606	-423 376
Endringer i andre langsiktige poster	2 437 016	0
B. Årets endring disponible midler	**129 093**	**134 705**
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	922 618	1 005 392
Kortsiktig gjeld	-31 273	-243 141
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**

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

Resultatregnskap 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 868 532	3 733 427	3 921 441	3 751 157
Leie forretningslokaler	1	176 000	133 752	12 000	204 000
Sum leieinntekt		**4 044 532**	**3 867 179**	**3 933 441**	**3 955 157**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	112 875	0	0
Diverse inntekt	2	66 798	124 539	25 000	35 000
Sum annen inntekt		**66 798**	**237 414**	**25 000**	**35 000**
Sum inntekt		**4 111 330**	**4 104 593**	**3 958 441**	**3 990 157**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	17 310	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 663	11 832	0	23 663
Driftskostnad					
Energikostnad		59 473	61 791	90 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5, 6	131 095	174 496	165 000	141 000
Kommunale avgifter/renovasjon		314 589	280 729	320 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	5 918	17 278	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 136	31 842	20 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	197 551	487 096	325 331	381 000
Revisjonshonorar		8 129	14 536	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		98 705	97 580	98 705	103 000
Andre honorar	10	70 569	231 580	80 000	75 000
Kontorkostnad		766	1 258	1 000	0
TV/bredbånd		202 608	197 856	197 856	210 002
Forsikring		147 007	108 344	130 000	150 000
Eiendomsskatt		0	2 928	0	0
Andre kostnader	11	26 414	6 549	15 000	12 000
Sum kostnad		**1 438 541**	**1 759 924**	**1 607 312**	**1 664 585**
Driftsresultat før IN		**2 672 789**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		29 831	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 702 620**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 238	51 148	0	0
Rentekostnad		1 454 844	1 731 249	1 579 573	1 284 633
Netto finansposter		**1 401 606**	**1 680 102**	**1 579 573**	**1 284 633**
Årsresultat		**1 301 013**	**664 567**	**771 556**	**1 040 939**
Overført til/fra annen egenkapital		1 301 013	664 567	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 301 013**	**664 567**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	14 595 000	14 595 000
Bygninger	4	47 634 994	47 000 000
Andre driftsmidler	4	82 822	106 486
Sum anleggsmidler		**62 312 816**	**61 701 486**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		44 004	29 054
Kundefordringer		5 600	3 600
Andre kortsiktige fordringer		144 779	39 207
Forskuddsbetalte kostnader		139 585	103 405
Innestående konsernkonto og bank		588 651	830 126
Sum omløpsmidler		**922 618**	**1 005 392**
SUM EIENDELER		**63 235 434**	**62 706 878**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 997 120	26 696 107
Sum opptjent egenkapital		**27 997 120**	**26 696 107**
Sum egenkapital	**12**	**28 004 220**	**26 703 207**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 648 642	28 646 248
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	7 776 298	5 339 282
Sum langsiktig gjeld		**35 199 941**	**35 760 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 558	21 310
Leverandørgjeld		0	207 197
Påløpne renter		7 097	8 688
Annen kortsiktig gjeld		16 618	5 946
Sum kortsiktig gjeld		**31 273**	**243 141**
Sum gjeld		**35 231 214**	**36 003 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 235 434**	**62 706 878**
Pantstillelser	14	35 199 941	35 760 531

Sted:_____ Dato:_____

Sami Altaf Nagari Styreleder	Ronja Lie Lundin Styremedlem	Almir Alispahic Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 418 760	1 418 760
3625 Fremtidig vedlikehold	252 000	252 000
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	183 000	68 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 462 807	1 674 271
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	551 965	320 396
3605 Leie forretningslokaler	176 000	133 752
Sum	**4 044 532**	**3 867 179**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	41 625	40 425
3990 Andre driftsinntekter	25 173	84 114
Sum	**66 798**	**124 539**

Konto 3990 gjelder gebyr for forsøpling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-102 690
Sum	**136 920**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Konto 5332 gjelder tilbakeføring av avsetning styrehonorar for 2022.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kameraovervåking	Leilighet i eget eie, ~~enhet 57~~
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000	118 318	0
Årets tilgang :	0	0	0	634 994
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	118 318	634 994
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	35 495	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	82 822	634 994
Årets avskrivninger :	0	0	23 663	0
Anskaffelsesår :	2006	2006	2024	2025
Antatt levetid i år :			5	

Borettslaget eier selv en av leilighetene i bygget. I 2025 har borettslaget innfridd leilighetens andel av fellesgjelden med kr 634 994. Som følge av dette er verdien av leiligheten nå balanseført, og beløpet fremgår på egen linje under varige driftsmidler i noteopplysningene.
Borettslaget består av 71 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 232, B.nr 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 785 kvm. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**131 095**	**174 496**

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**131 095**	**174 496**

Kostnad på konto 6390 gjekder innbetaling av fellesgjeld

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	5 013	0
6420 Lisenser og Epost i Bonabo	905	17 278
Sum	**5 918**	**17 278**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	19 235
6552 Driftsmateriell	15 136	12 607
Sum	**15 136**	**31 842**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	54 213	48 332
6603 Vedlikehold elektro	29 004	134 150
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	8 555
6616 Vedlikehold vaskeri	7 776	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	63 596
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	70 860	9 813
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 946	6 610
6644 Fasade/balkonger	0	3 125
6648 Vedlikehold dører og porter	22 752	202 916
Sum	**197 551**	**487 096**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 069	60 637
6720 Juridisk honorar	11 203	27 000
6730 Teknisk honorar	0	31 130
6750 Vakthold	0	5 313
6790 Andre fremmede tjenester	9 297	107 500
Sum	**70 569**	**231 580**

Kostnad på konto 6714 gjelder avtale for IN og ekstra arbeid ifm styregodtgjørelse.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	838	214
7770 Betalingskostnader	2 072	2 102
7773 Omkostninger innkreving	3 140	2 592
7790 Andre kostnader	18 209	1 641
7795 Husleietap	2 155	0
Sum	**26 414**	**6 549**

Note 11 - Andre kostnader

Kostnad på konto 7790 gjelder bruksendring andel i eget eie (seksjon 57).

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 696 107	1 301 013	27 997 120
Sum opptjent egenkapital	**26 696 107**	**1 301 013**	**27 997 120**
Sum egenkapital	**26 703 207**	**1 301 013**	**28 004 220**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**16368581899**	**16368581880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 989 650	17 922 913
Lånesaldo 01.01:	10 839 252	17 806 996
Avdrag i perioden:	1 229 278	1 768 327
Lånesaldo 31.12:	**9 609 974**	**16 038 669**
Saldo 5 år frem i tid:	7 854 366	14 644 011
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	929 691	1 537 156
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 561	13 270
Andelssaldo 31.12:	**913 131**	**1 523 886**
Sum pantegjeld for lån:	**10 523 104**	**17 562 554**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581880	1	391 351	391 351
	13	383 025	4 979 325
	10	374 697	3 746 970
	14	366 486	5 130 804
	5	358 044	1 790 220
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581899	1	234 552	234 552
	13	229 521	2 983 773
	7	224 532	1 571 724
	2	224 531	449 062
	1	224 528	224 528
	11	219 542	2 414 962
	3	219 541	658 623
	5	214 551	1 072 755

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	33 424 941
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 199 941**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**62 229 994**

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

Resultat og balanse med noter for Nedre Vålerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Vålerenga Borettslag

Styreleder	Sami Altaf Nagari (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Ronja Lie Lundin (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Almir Alispahic (sign.)	28.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nedre Vålerenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Vålerenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ZEOEF-MWBQG-SM8B1-G4LH9-J92H2-53AI7

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEOEF-MWBQG-SM8B1-G4LH9-J92H2-53AI7

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-04-29 12:37:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZEOEF-MWBQG-SM8B1-G4LH9-J92H2-53AI7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 15.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

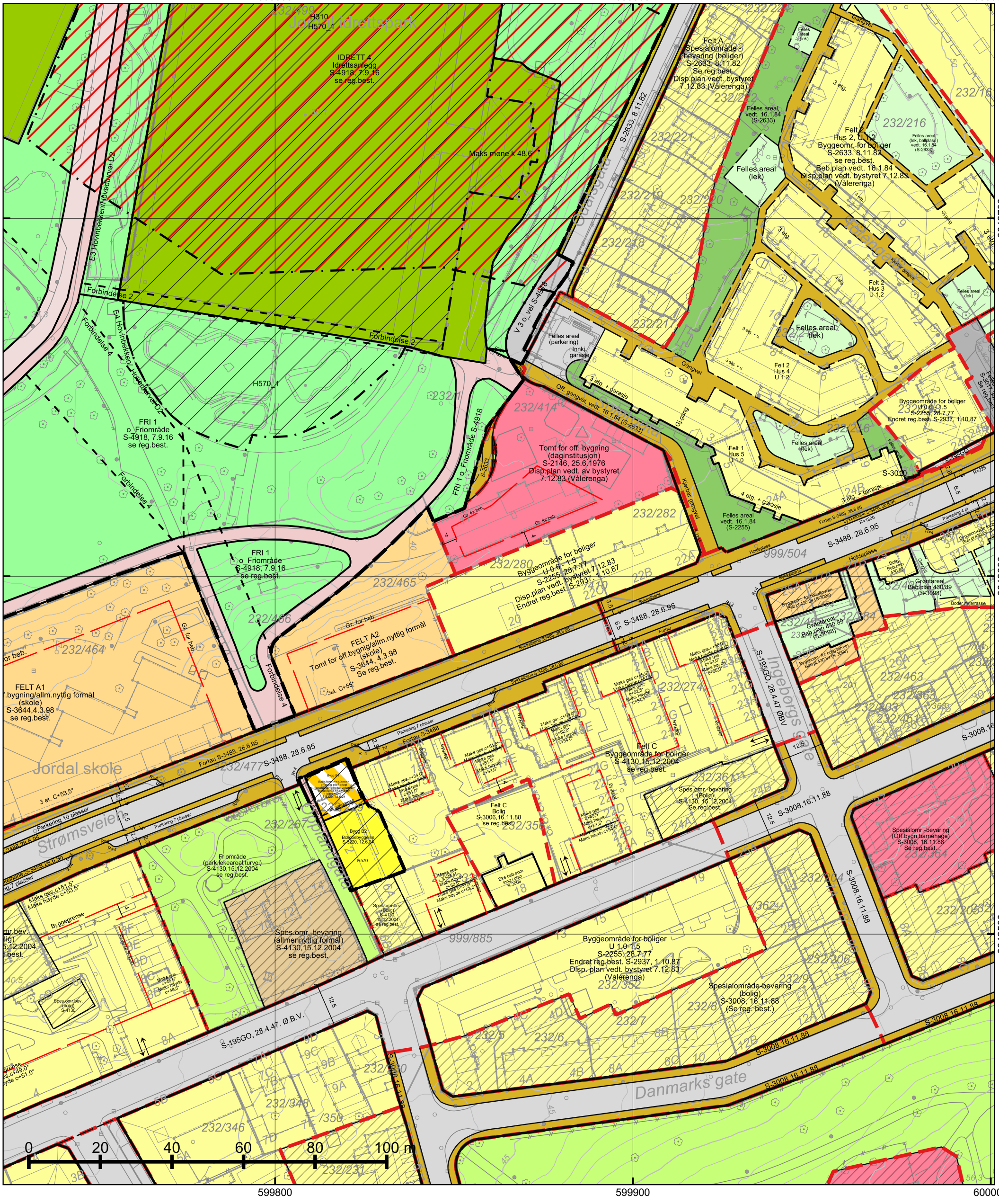
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153053/ 86526664
Adresse: Strømsveien 20
Gnr/Bnr: 232/280
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

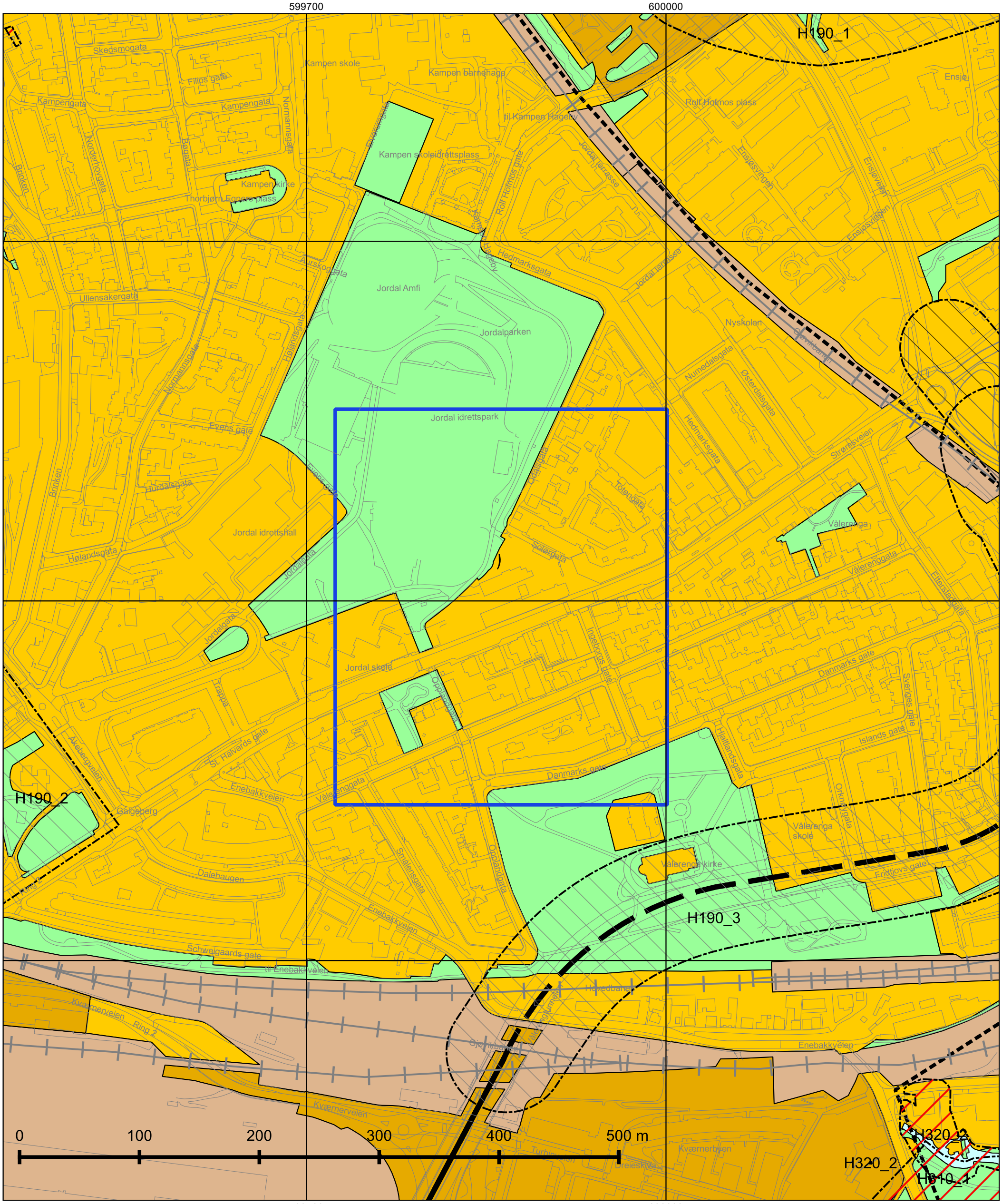
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153053/86526664
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

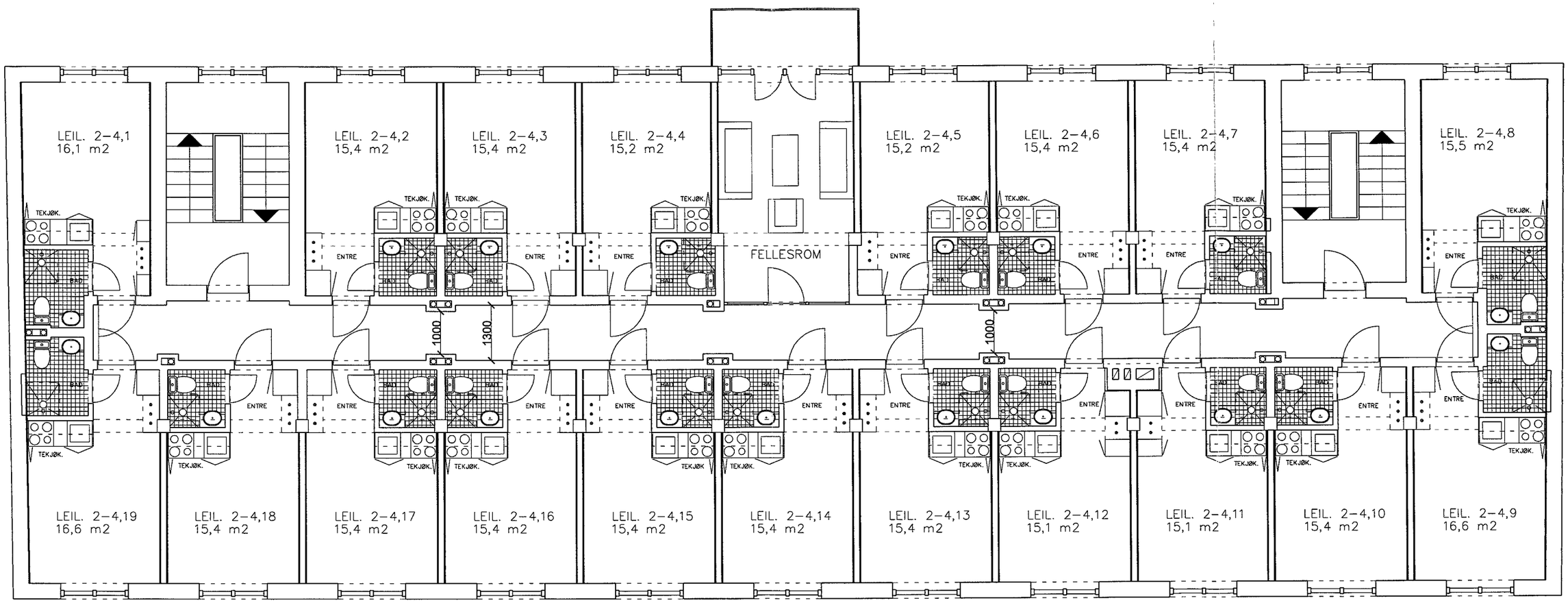
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

2 – 4 ETASJE

KLESBOD 1,5m2 x 57 = 85,5m2
SPORTSBOD 1m2 x 57 = 57m2

19 Stk. 1 – ROMS m/BAD

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



3

N

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			12.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2–4. ETASJE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 02 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

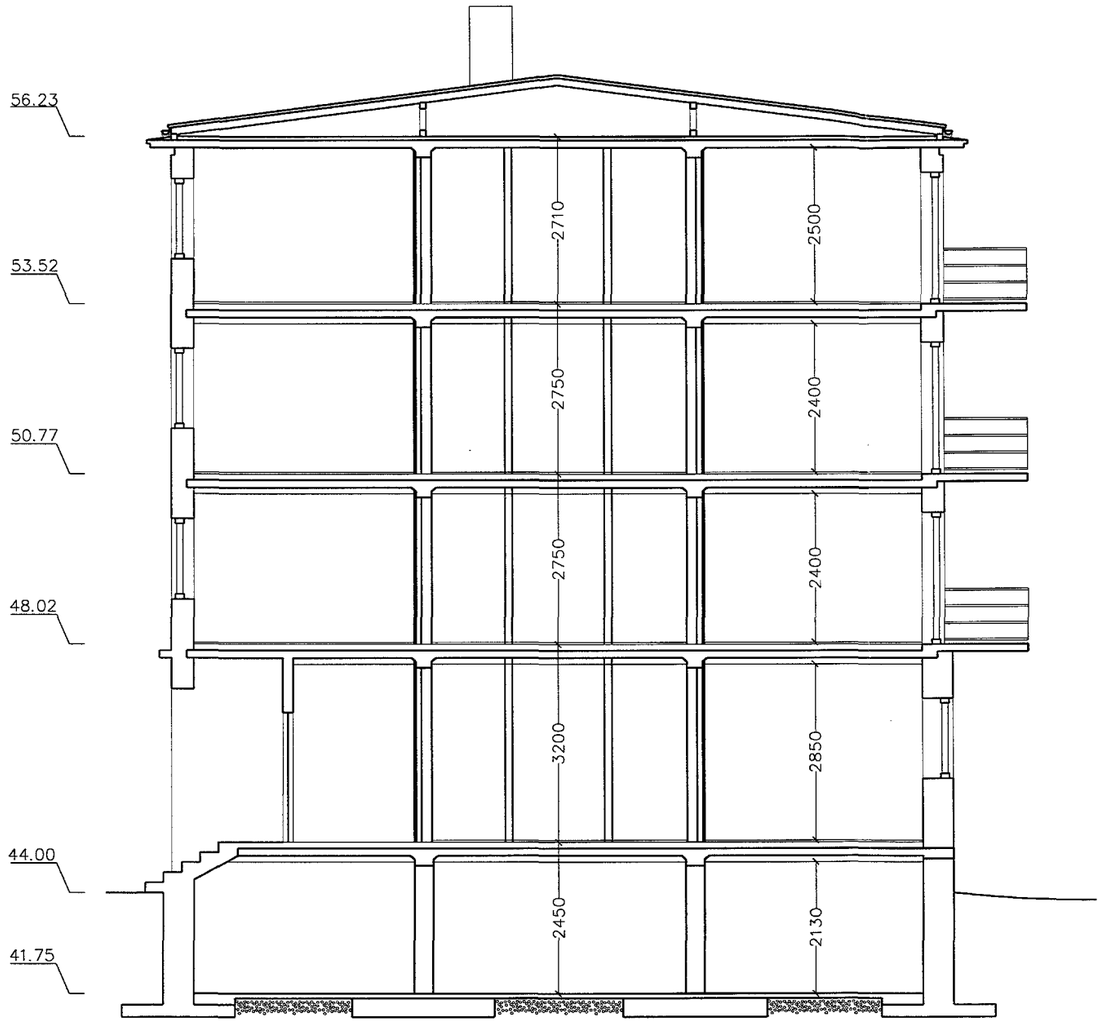
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

SNITT AA

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



GATESIDE

BAKGÅRDSIDE

4

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			13.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG SNITT AA	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 10 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

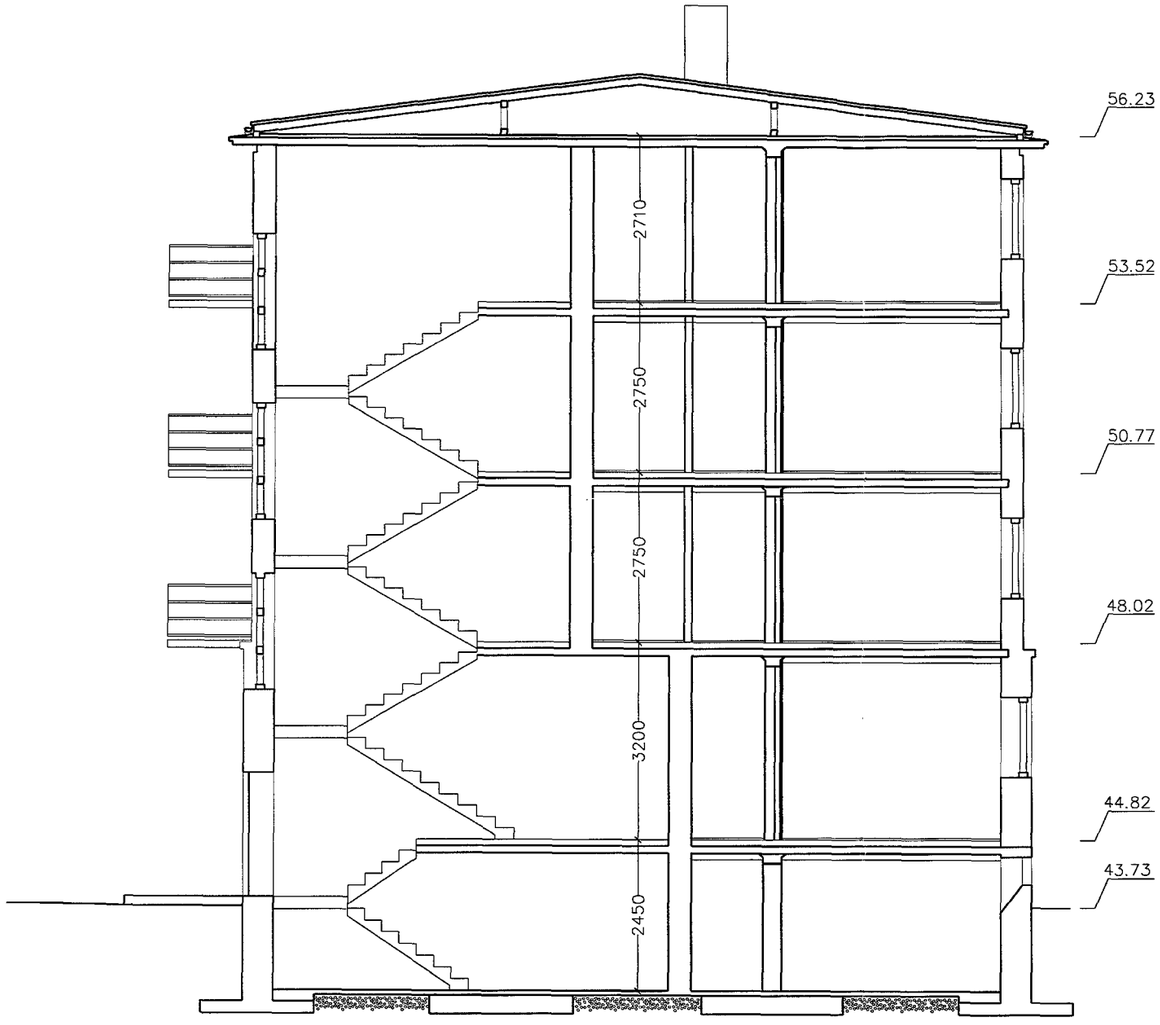
HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:24:22, 1:100

SNITT BB

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



BAKGÅRDSIDE

GATESIDE

5

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			13.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG SNITT BB	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 11 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:24:30, 1:100

GATEFASADE



6

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			10.06.2002
TEGN. TITTEL: EKSIST + FREMTIDIG GATEFASADE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN.NR.: 15 E/F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:41:38, 1:100

BAKFASADE



7

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			10.06.2002
TEGN. TITTEL: EKSIST + FREMTIDIG BAKFASADE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN.NR.: 16 E/F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

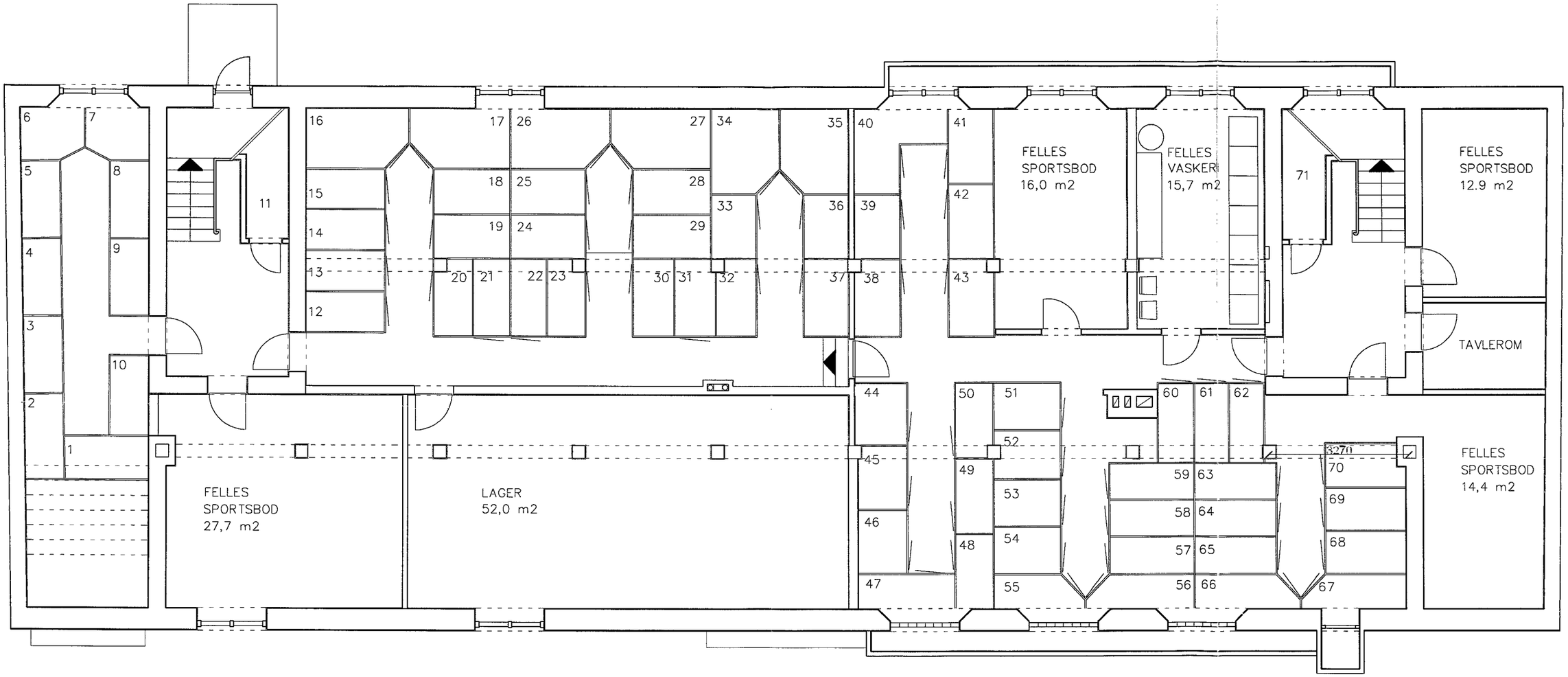
Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:41:45, 1:100

KLESBOD 1,5m2 x 71 = 106,5m2
SPORTSBOD 1m2 x 71 = 71m2

KJELLER

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



1

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			06.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG KJELLERPLAN	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 001 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

N

1 ETASJE

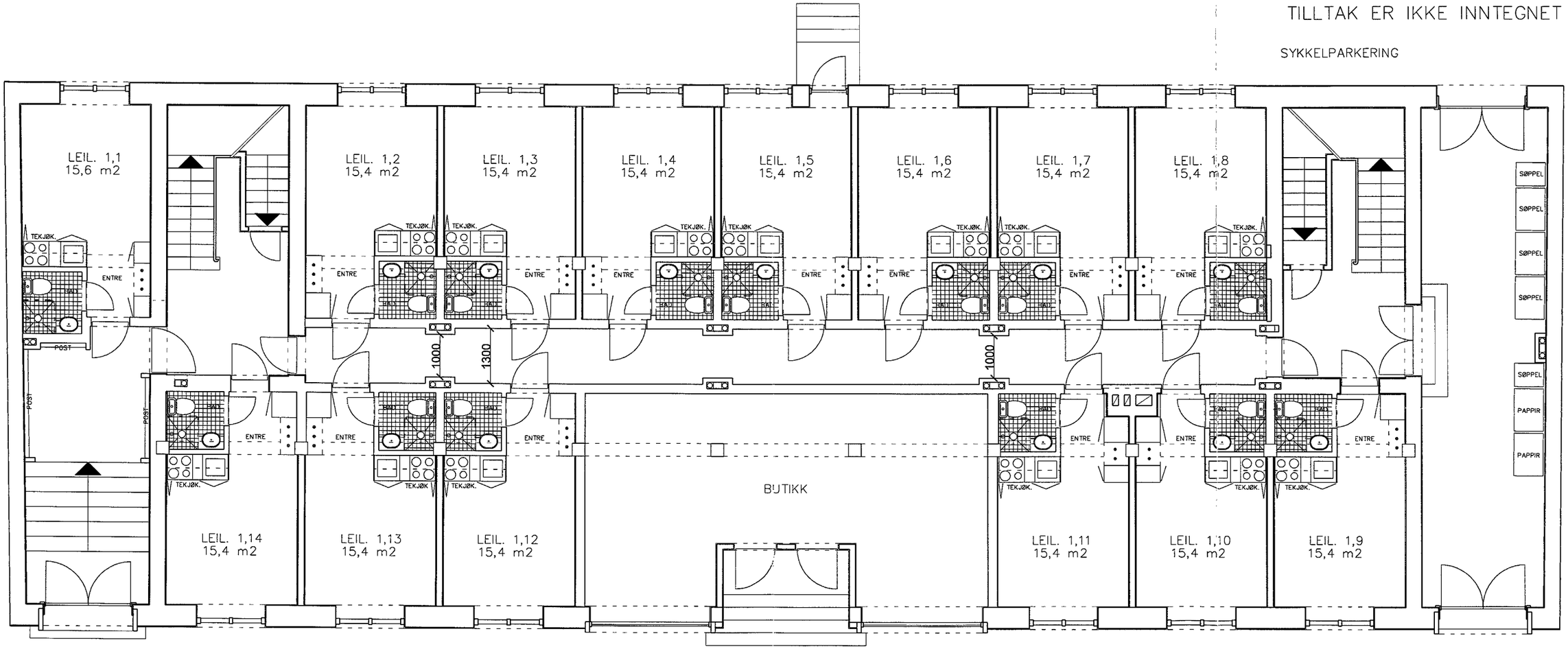
14 Stk. 1 – ROMS m/BAD

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE TILLTAK ER IKKE INNTEGNET

KLESBOD 1,5m2 x 14 = 21m2

SPORTSBOD 1m2 x 14 = 14m2

SYKKELPARKERING



2

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			12.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 1. ETASJE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 01 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

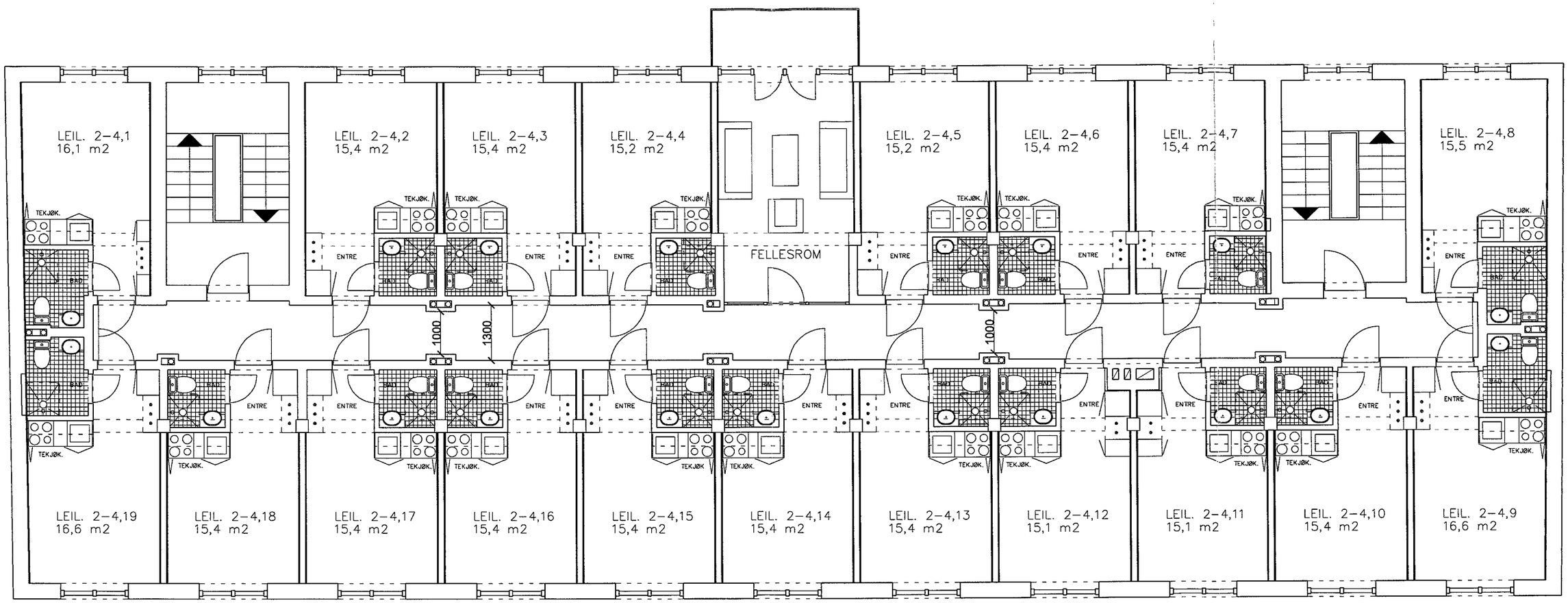
N

2 – 4 ETASJE

KLESBOD 1,5m2 x 57 = 85,5m2
SPORTSBOD 1m2 x 57 = 57m2

19 Stk. 1 – ROMS m/BAD

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



3

N

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			12.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2–4. ETASJE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 02 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

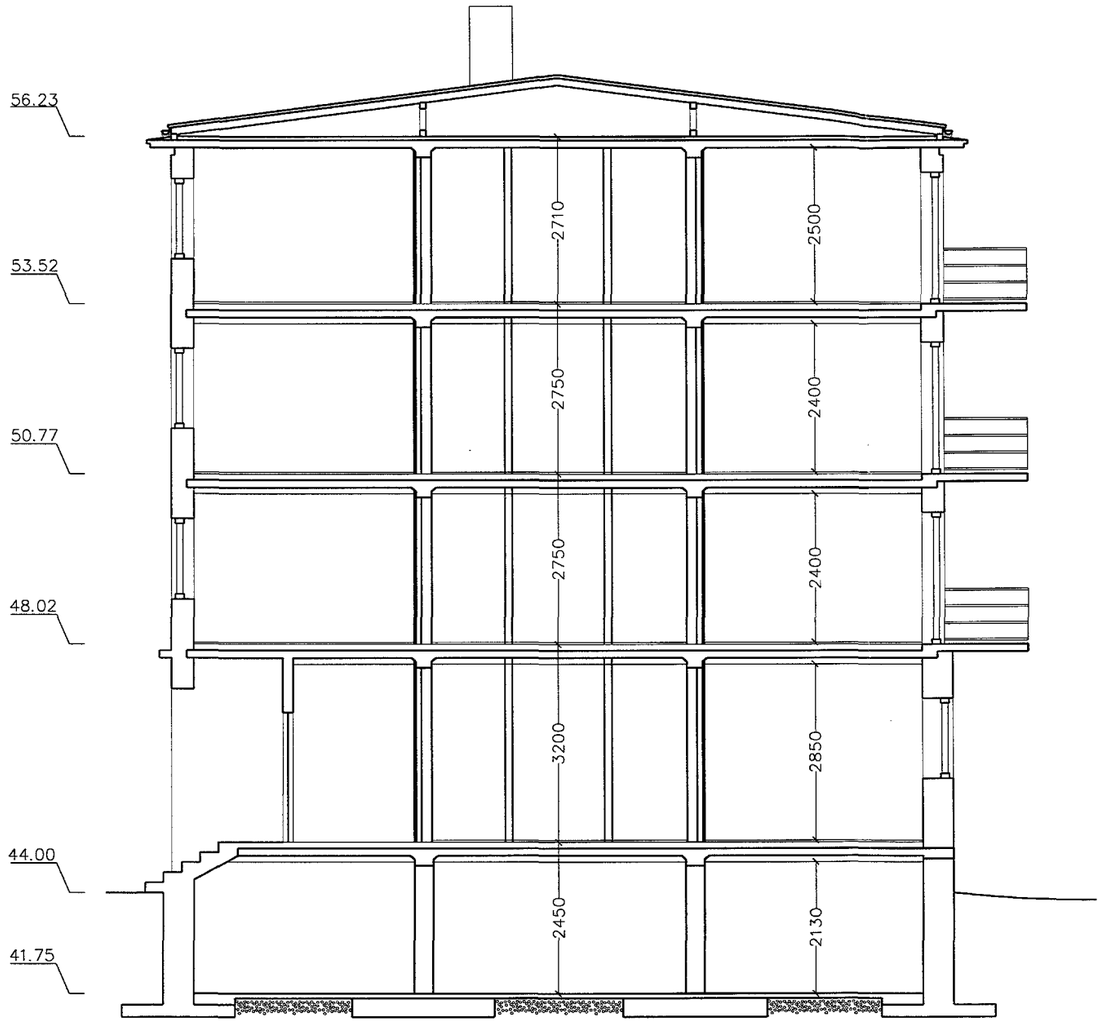
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

SNITT AA

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



GATESIDE

BAKGÅRDSIDE

4

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			13.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG SNITT AA	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 10 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

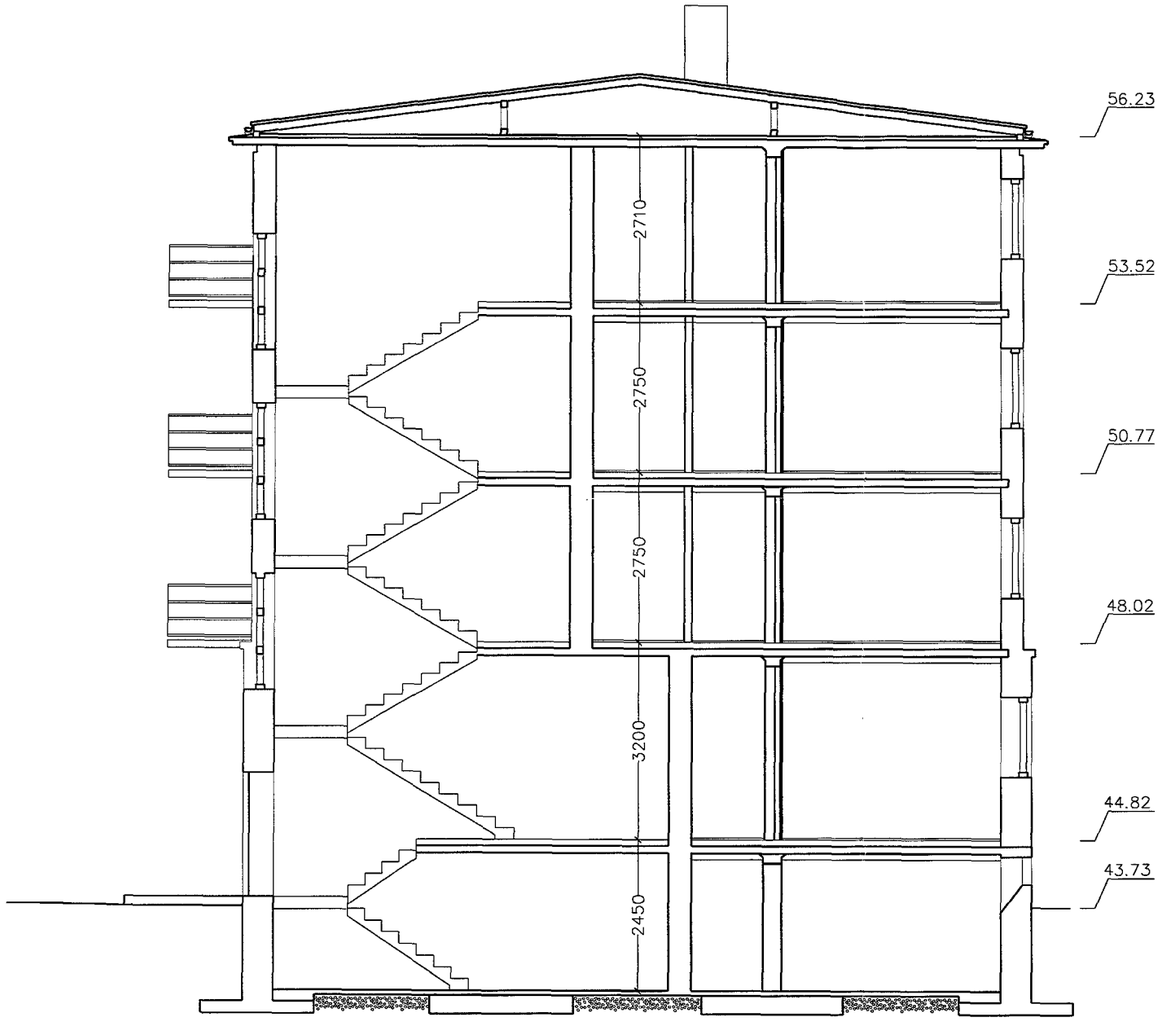
HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:24:22, 1:100

SNITT BB

NB: BRANN OG LYDTEKNISKE
TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



BAKGÅRDSIDE

GATESIDE

5

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			13.06.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG SNITT BB	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 11 F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:24:30, 1:100

GATEFASADE



6

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			10.06.2002
TEGN. TITTEL: EKSIST + FREMTIDIG GATEFASADE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN.NR.: 15 E/F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:41:38, 1:100

BAKFASADE



7

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280			
OMINNREDNING I EKSISTERENDE BYGNING			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			10.06.2002
TEGN. TITTEL: EKSIST + FREMTIDIG BAKFASADE	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV.KONT.	HEN	SIGN.
	TEGN.NR.: 16 E/F		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Strømsveien 20\Tegninger\Kvinnenes BM-trinn-1.dwg, 21.06.2002 16:41:45, 1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Engebråten Kopperstad
STRØMSVEIEN 20

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526664
8987295

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20260211 for STRØMSVEIEN 20.

GNR. 232 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.04.1920.

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

788 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

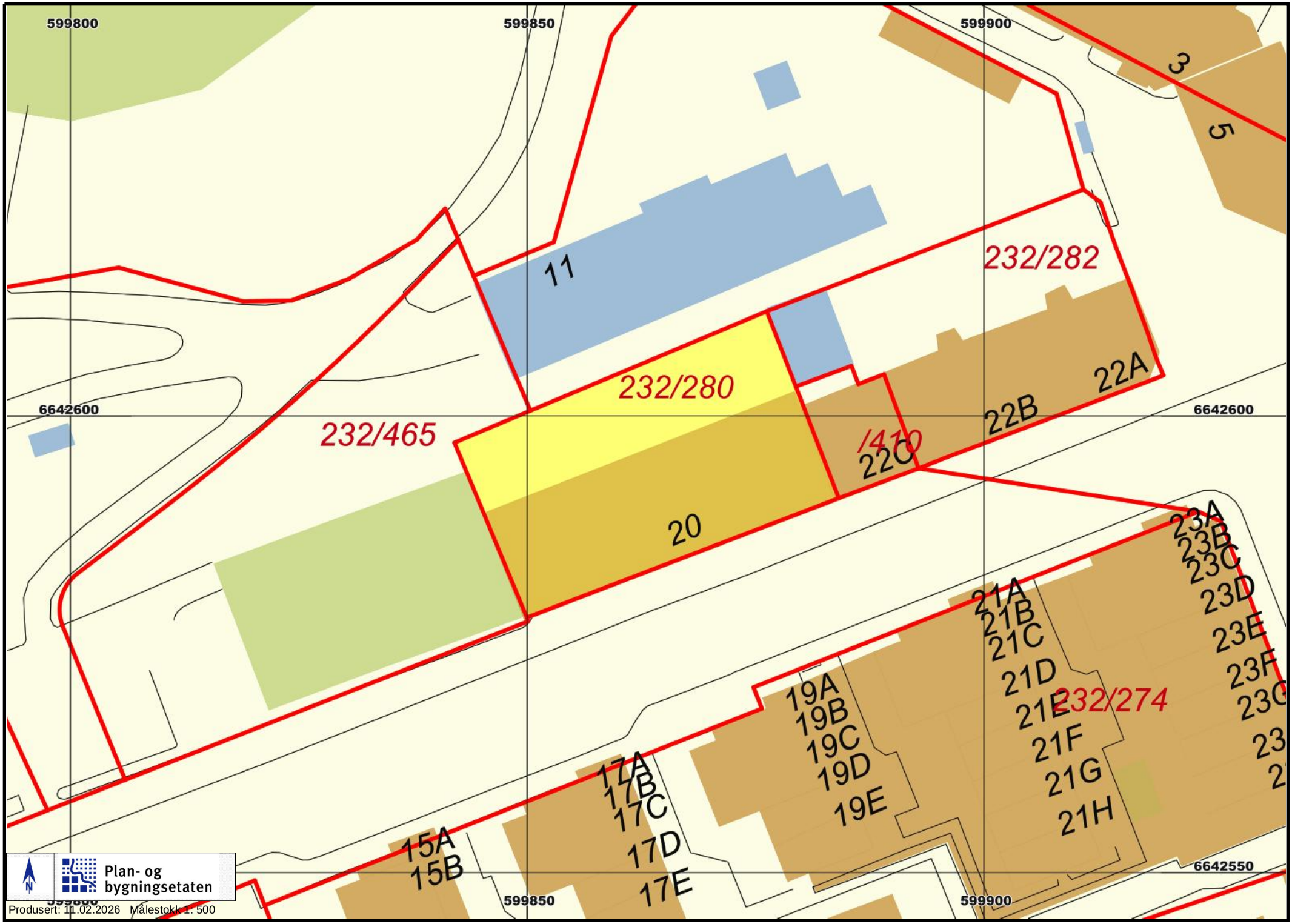
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599800
599850
599900
6642600
6642600
6642550
599850
599900
232/282
232/280
232/465
/410
11
20
22A
22B
22C
3
5
23A
23B
23C
23D
23E
23F
21A
21B
21C
21D
21E
21F
21G
21H
232/274
19A
19B
19C
19D
19E
17A
17B
17C
17D
17E
15A
15B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.02.2026 Målestokk 1: 500

Strømsveien 20

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0 min 0 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	10 min 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	2 min 0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

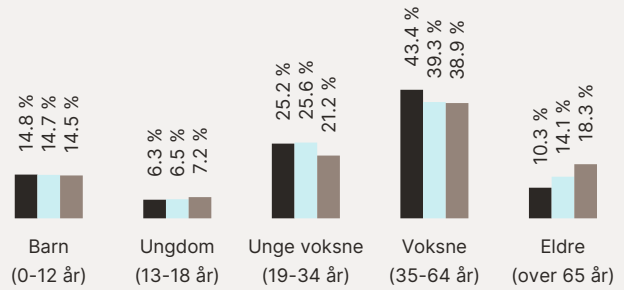
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Vålerenggata barnehage (0-5 år) 24 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

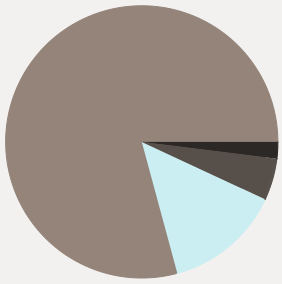
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	2 min 0.1 km
Jordalhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
SATS Kampen	5 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min

Boligmasse



- 2% enebolig
- 14% rekkehus
- 80% blokk
- 5% annet

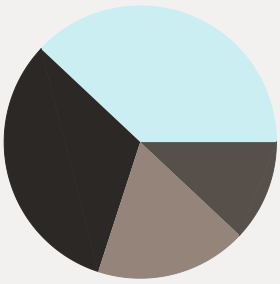
«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tøyen Torg	13 min
Ditt apotek Kværnerbyen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

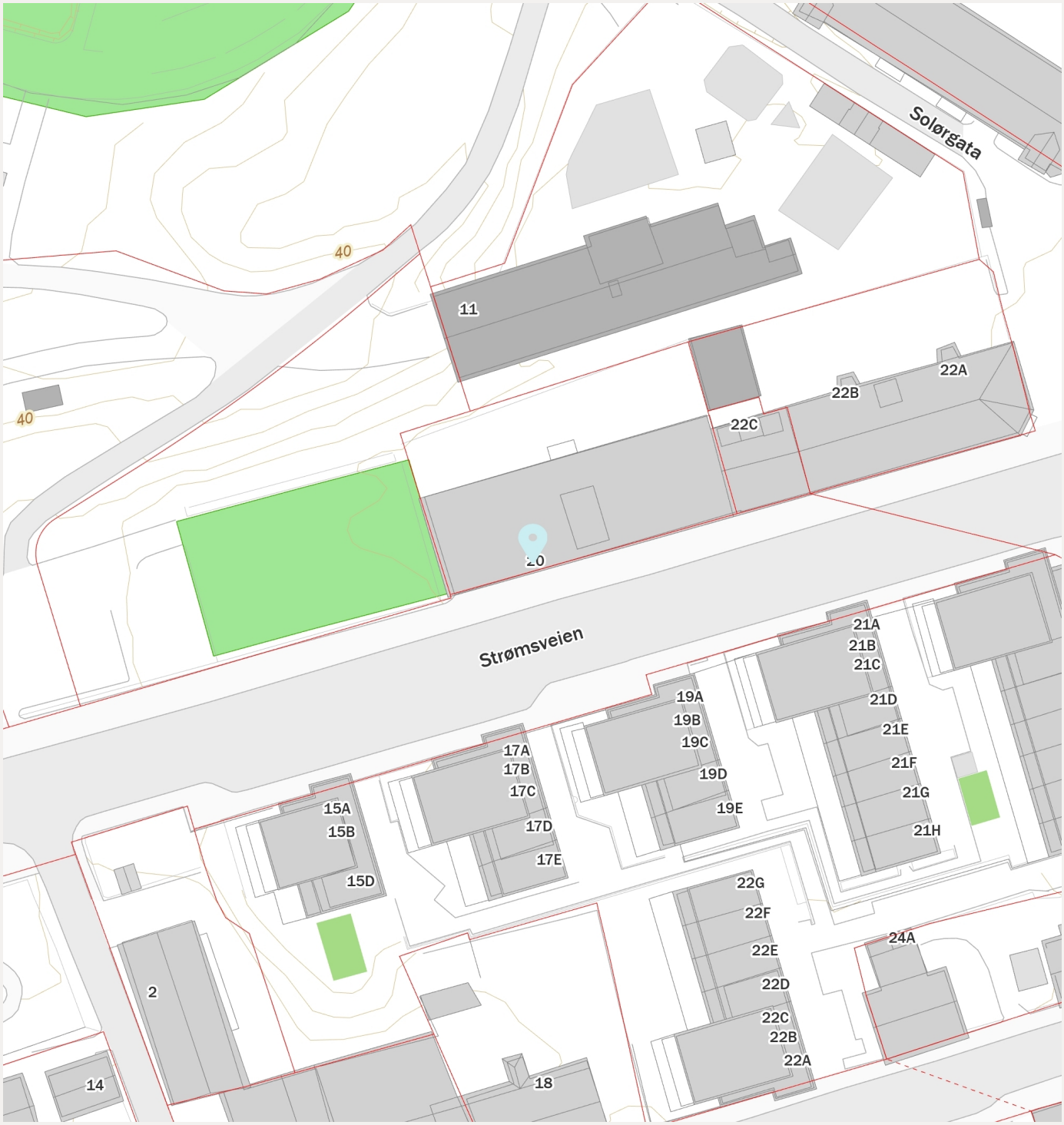


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Strømsveien 20

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

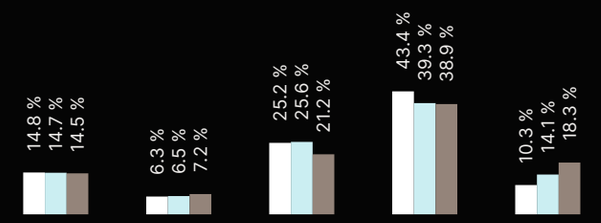
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0 min 0 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	10 min 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	2 min 0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

Barnehager

Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Vålerenggata barnehage (0-5 år) 24 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.