

Strømsveien 20



Velkommen til

Strømsveien 20



Salgsoppgaven produsert 25. juni 2025

Sentralt på Vålerenga!

Lys og lekker studioleilighet - Lave felleskostnader - Ingen fellesgjeld eller dok. avgift - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	2 850 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 851 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 989,-
BRA-i	15 kvm
Totalt BRA	17 kvm
Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet

Eieform	Andel
Byggeår	1933
Megler	Fredrik Hyldmo
Telefon	412 66 024
E-post	f.hyldmo@nordvikbolig.no




LE JARDIN
LE JARDIN



Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Strømsveien 20! En lys og lekker studioleilighet på sentrale Vålerenga. Leiligheten ligger luftig til i fjerde etasje og byr på frodig utsikt mot bakgård uten innsyn. Bra med oppbevaring i plassbygde garderobeskap, som gir god utnyttelse av plassen. Populære Vålerengaparken ligger kun noen hundre meter fra leiligheten.

Kort fortalt:

- Lave felleskostnader på 1 989,-
- Ingen fellesgjeld
- Kjøkken fra 2021
- Praktisk bad med vaskemaskin
- Hyggelig utsikt og gode solforhold
- Gulvarme i hele leiligheten
- Ingen forkjøpsrett
- Svært sentral beliggenhet

Arealer og innhold

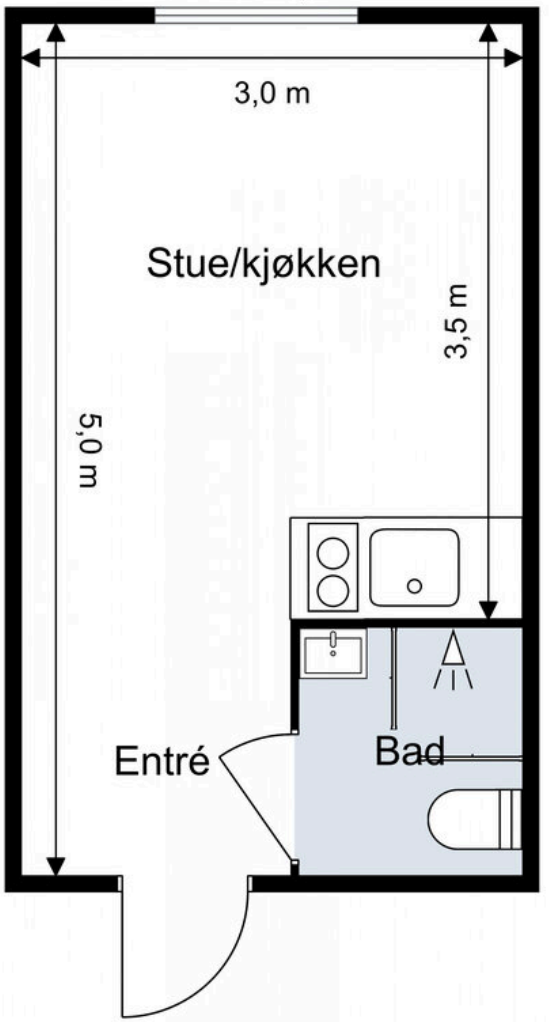
BRA-i:	15 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	17 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Strømsveien 20, 0657 OSLO
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




LE JARDIN
LE JARDIN


LE JARDIN
LE JARDIN




LE JARDIN














Electrolux









Informasjon

Strømsveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0233/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 280 i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Nedre Vålerenga Borettslag, org.nr. 988323632

Selger
Synnøve Hansen

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 851 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 860 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 15 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 17 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, og stue/kjøkken.

Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44.

En kjellerbod på ca. 2 kvm.

Entré:
Velkommen inn! Praktisk entré med garderobeskap med speildører, her er det god plass til yttertøy, sko eller ekstra oppbevaring. Leiligheten har gulv av laminat og tapet på veggene, som ble malt i 2024. Det er elektrisk gulvvarme i hele leiligheten.

Stue/kjøkken:
Åpen og funksjonell løsning med kombinert stue og kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benken gir et stilrent uttrykk og beskytter godt mot sprut. Kjøkkenet er opprinnelig fra 2021, men ble oppgradert i 2024 med integrert koketopp, stekeovn, samt komfyrvakt og belysning med stikkontakt. Det er også satt inn overskap som gir ekstra lagringsplass.

Stuen har et stort vindu, som slipper inn mye naturlig lys. Fra stuen er det hyggelig og frodig utsikt, i tillegg til svært gode solforhold inn i leiligheten.

Bad:
Pent bad fra 2003 med fliser på gulv og vegger, himling i malt betong og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med toalett, servant og dusjhjørne med svingbar glassdør. Under servanten er det opplegg for mindre vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Standard

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Vinduer
Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2002
Vurdering av avvik:
- Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Utvendig > Dører
Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vurdering av avvik:
- Døren glipper noe slik at det kan oppleves trekk fra døren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer på endestykker av vannrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkkenet fra 2003 på 76 L
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Himling med malt betong. Vegger med fliser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Elektrikere ved Elvern har montert koketopp, komfyr, komfyrvakt og belysning med stikkontakt.
- Bygget plassbygget garderobeskap.
- Montert overskap på kjøkken og bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Ja, det står i tilstandsrapporten og salgsoppgaven da jeg kjøpe leiligheten.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boliggård bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong/tegl til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere antas å være i betong. Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Flatt oppforet tretak, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Vaskemaskin på badet medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via elektrisitet. Gulvvarme i hele leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5384 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Det har i en lengre periode bodd to personer i leiligheten, som har gitt et økt strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 989,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, felles forsikring, kommunale avgifter, drift/vedlikehold, forretningsførsel, trappevask, vaktmester m.m.

Herav:
Felleskostnader: 1 689,-
Vedlikehold: 300,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 487 775,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 951 099,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Borettslaget har i dag flere enheter som leies ut for å bidra til finansiering av

driftskostnader, herunder vaktmester, trappevask, forsikring etc.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368581880, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 02.06.2025: 16 600 796
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 18.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2025: 10 112 431
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.

Borettslaget har IN-ordning på lånet 16368581880 og 16368581899, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 12 535,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 664 567,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 771 556,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83506791

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 785 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Strømsveien 20 ligger sentralt og attraktivt til på Vålerenga, omgitt av sjarmerende trehusbebyggelse og trivelige gater rett utenfor døren. Det er kort gangavstand til både Ensjø og Kampen.

Nærområdet byr på flere flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerenga park, Kampenparken, Klosterenga, Botsparken, Tøyenparken og Svartdalsparken. Det er også kort vei til Jordal sportspark med blant annet fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. I tillegg finnes det en rekke badeplasser i nærheten. Det er heller ikke langt til Alnaelva, hvor man kan gå innover mot Svartdalen, med flotte skogsområder og gode rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Turen opp til Ekebergsletta og vakre Ekeberg skulpturpark anbefales også. Kampen barnebondegård, som er populær blant de minste, ligger i nærområdet. Du har også kort vei til fantastiske Østmarka, som byr på vakre turområder, lysløyper og badevann.

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Kiwi Vålerenga, Coop Extra St. Halvardsgate eller Rema 100 Jordal. Det finnes også flere spesialbutikker i nærområdet med bredt utvalg. I tillegg er det flere koselige serveringssteder som Smia og Kampen Bistro, samt nisjeforretninger. Det er også kort gangavstand til Ensjø, Gamlebyen, Grønland, Bjørvika, Sørenga og sentrum, som alle har et rikt tilbud av servicetjenester, forretninger, restauranter og kafeer. Treningssenteret SATS Kampen ligger rett i nærheten.

Det er svært gode kollektivmuligheter i området, med kort vei til busslinje 37, som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20, som tar deg raskt til Torshov og Sagene. Begge busslinjene har døgnkontinuerlig drift. I tillegg går busslinje 100 (til Kjeller) og linje 110 (til Lillestrøm) fra busstoppet på Galgeberg – disse går også hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger cirka ti minutters gange unna leiligheten, med linjene 1–4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten finner du også et bysykkelstativ, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Opplandgata 2 - Riving av eksisterende villa
Saksnummer: 201201178 - Byggesak
Mottatt sak: 26.01.2012
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Opplandgata 5 - Bruksendring av 3. etasje fra kontor til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202461163 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2024
Status: Søknad avslått

Totengata 1 - Fasadeendring - Flytting av inngang
Saksnummer: 202304703 - Byggesak
Mottatt sak: 27.03.2023
Status: Tillatelse gitt

Odalsgata 1 - Bruksendring av uthus fra garasje til boligformål og endring av fasade samt oppføring av tilbygg mellom uthus og hovedhus
Saksnummer: 202312693 - Byggesak
Mottatt sak: 27.08.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Odalsgata 3 - Tilbygg - Bruksendring - Fasadeendring - Innvending ombygging - Riving av deler av bygg
Saksnummer: 202116893 - Byggesak
Mottatt sak: 26.10.2021
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

988323632/56:
08.05.2025 - Dokumentnr: 512990 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 79 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. juli 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Strømsveien 20

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Strømsveien 20, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 280
Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 17 m² BRA-i: 15 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2942 **Referansenummer:** AN4664

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Elektrikere ved Elvern har montert koketopp, komfyr, komfyrvakt og belysning med stikkontakt.
- Bygget plassbygget garderobeskap.
- Montert overskap på kjøkken og bad.

Informasjon vedr. oppgraderinger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Boliggård bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong/tegl til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere antas å være i betong. Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Flatt oppforet tretak, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malte tapet. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,44 og i entré til 2,18.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at overflater på vegger er fra 2003 og gulvet er fra 2021.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbar glassdører. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn.

- Eier opplyser at det er satt inn overskap på kjøkkenet i 2024. Elektrikere ved Elvern har montert koketopp, komfyr, komfyrvakt og belysning med stikkontakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

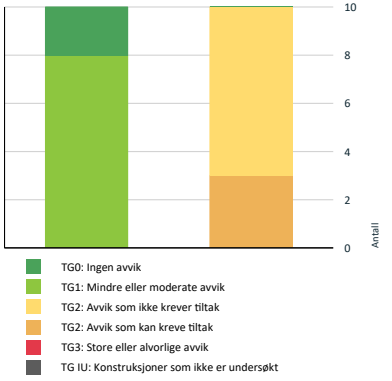
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

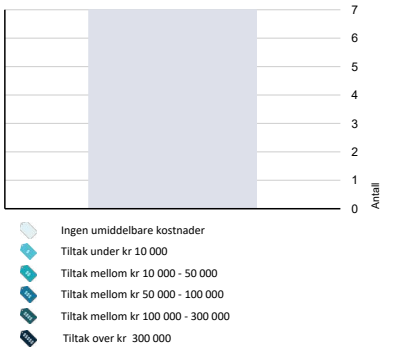
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren glipper noe slik at det kan oppleves trekk fra døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Justering anses som påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong/tegl til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere antas å være i betong. Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Flatt oppforet tretak, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte tapet. Gulv med laminat, elektrisk gulvvarme. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,44 og i entré til 2,18.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at overflater på vegger er fra 2003 og gulvet er fra 2021.

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger i 4. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressed innerdør med 3-speil.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbar glassdører. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbar glassdører.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn.

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det er satt inn overskap på kjøkkenet i 2024. Elektrikere ved Elvern har montert koketopp, komfyr, komfyrvakt og belysning med stikkontakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det mangler tettemuffer på endestykker av vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkkenet fra 2003 på 76 L

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektrikere ved Elvern har montert koketopp, komfyr, komfyrvakt og belysning med stikkontakt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

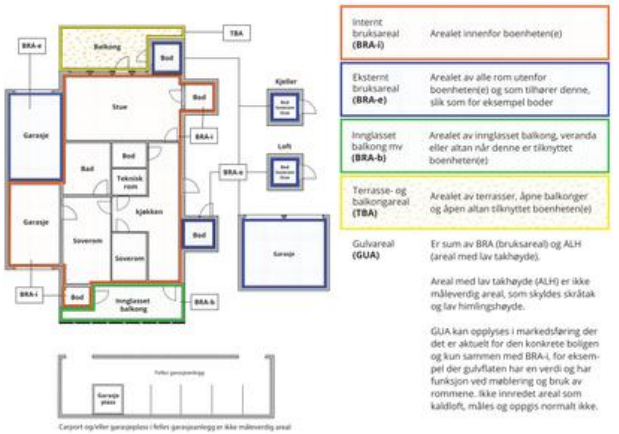
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	15			15	
Kjeller		2		2	
SUM	**15**	**2**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Synnøve Hansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Strømsveien 20, 0657 Oslo

Hjemmelshaver
Nedre Vålerenga Borettslag, org.nr. 988323632

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/Nedre Vålerenga Borettslag	988323632	H0404	USBL	Synnøve Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AN4664

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Synnøve	9578-5993-4-3920318	2025-07-05 13:56:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
36-0233/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømsveien 20, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Synnøve Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1088709
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, det står i tilstandsrapporten og salgsoppgaven da jeg kjøpe leiligheten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0233/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hansen, Synnøve	2025-07-05

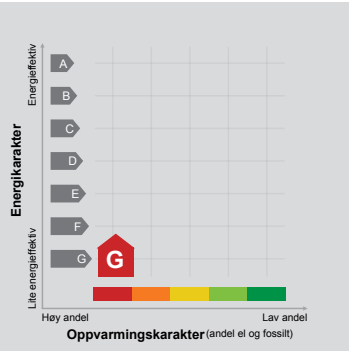
Identifikasjon

bankID Hansen, Synnøve

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

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 20
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80657978
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	e4fec65a-84fe-4269-b2f8-27b81de22b97
Dato	24.05.2024



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister

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.

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Vår ref.: 2133/56
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Synnøve Hansen

Fødselsdato eier: 28.03.1998

Organisasjonsnr: 988 323 632
Andelsnr: 56

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 989**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 689
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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	28 734 751,98	Klient gj. s. årsoppg.:	28 646 248

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 02.06.2025: 16 600 796
Andel av saldo: 0
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 02.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2025: 10 112 431
Andel av saldo: 0
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:	sami.a.nagari@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0
		Andre inntekter:	304

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag
Strømsveien 20
0657 OSLO

Vår ref.: 2133/56
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Synnøve Hansen

Fødselsdato eier: 28.03.1998

Organisasjonsnr: 988 323 632

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 535	Utgifter:	0

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	56	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:	H0404
Etasje:	4	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.

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

Det fremkommer av borettslagets 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

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.

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.

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag	**Vår ref.:**	2133/56	**Fødselsdato eier:**	28.03.1998
Strømsveien 20	**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO	**Eiere:**	Synnøve Hansen		

Organisasjonsnr: 988 323 632

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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.

usbl

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.

	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

2133 Nedre Vålerenga Borettslag Org. nr 988323632

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.

Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

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	88 000	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.

2133 Nedre Vålerenga Borettslag Org. nr. 988323632

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bolgelendom	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**

Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

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**

2133 Nedre Vålerenga Borettslag Org. nr. 988323632

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**

Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

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.

2133 Nedre Vålerenga Borettslag Org. nr. 988323632

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

© 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, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: L8003-WR1LI-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7B13

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-WR1LI-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7B13

PENNEO

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

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

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-WRILI-NUBJ9-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.

ENERGIANALYSE

Strømsveien 20
Nedre Vålerenga Borettslag



Utarbeidet 15.10.2024 av Energihuset

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.

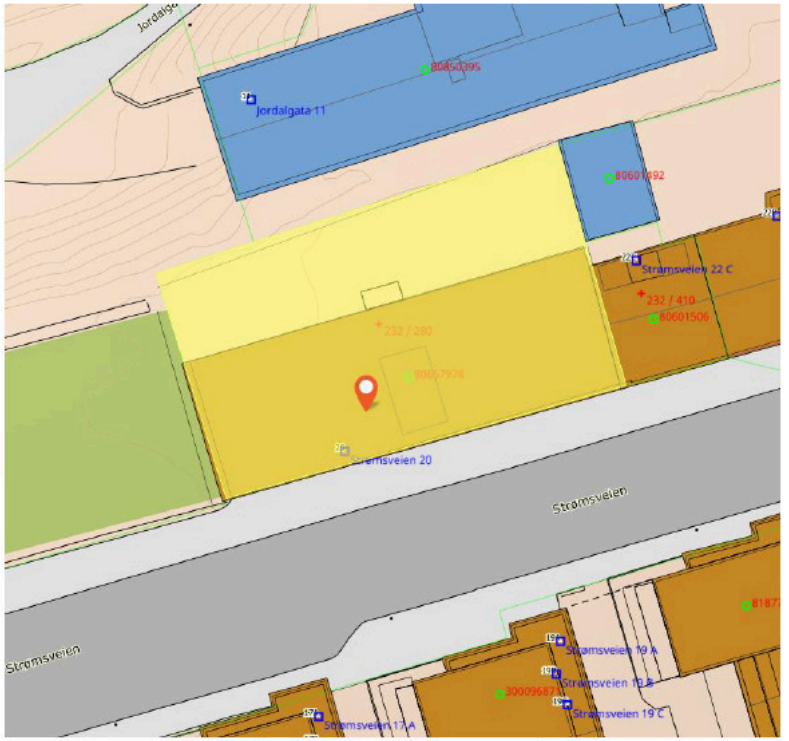
Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, 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 606m²
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

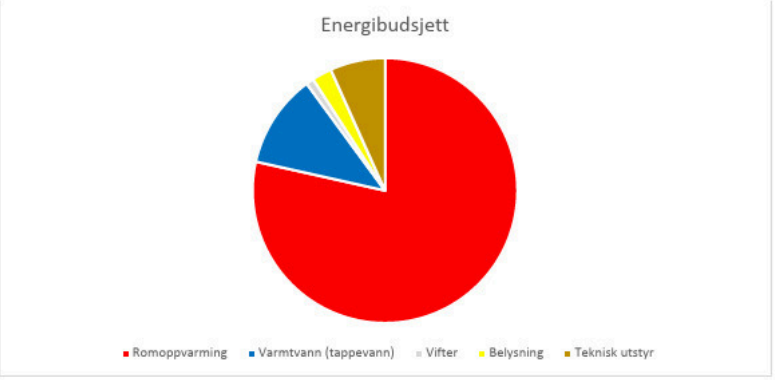
FORBRUK

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

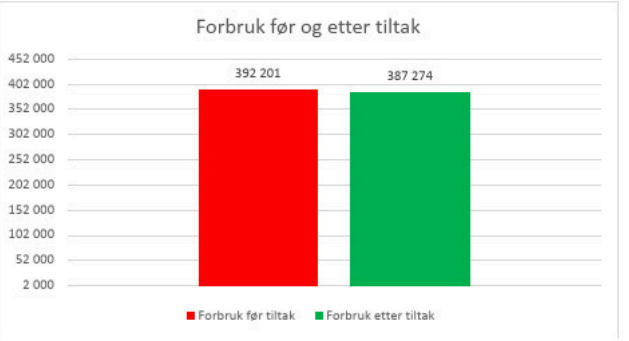
- Godt isolerte vegger bedre på varmen om vinteren og sørger for mindre kjølebehov om sommeren ved å holde varmen ute
- Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket

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

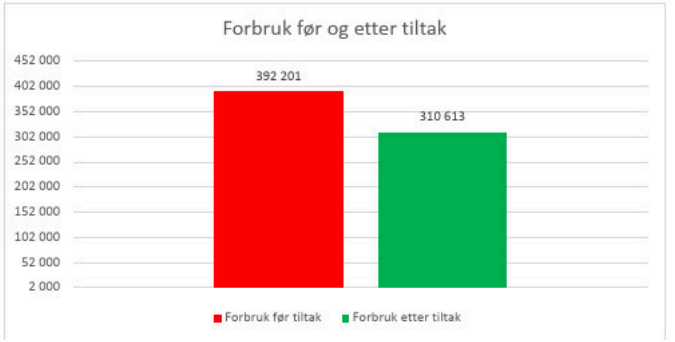
ETTERISOLERING- KJELLERTAK

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

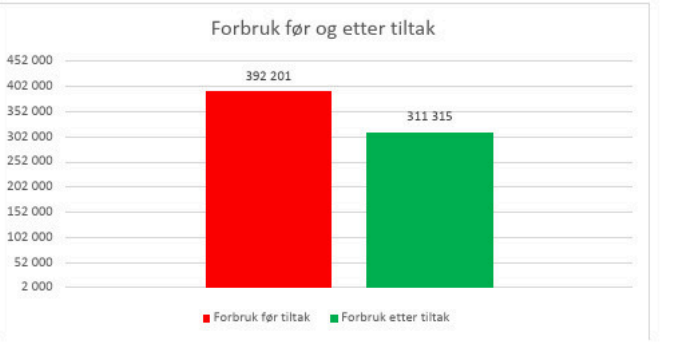
ETTERISOLERING FASADER

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

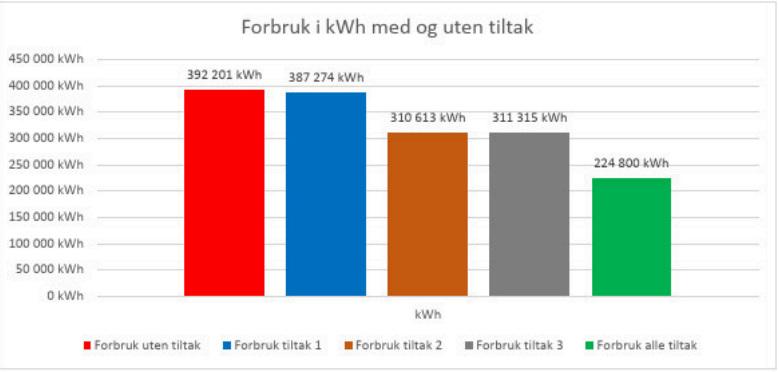
Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man erstatter dagens varmtvannsbereder med en varmepumpebereder for produksjon av varmtvann i vaskeriet. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **4 927 kWh** (1,3%). Det er beregnet 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

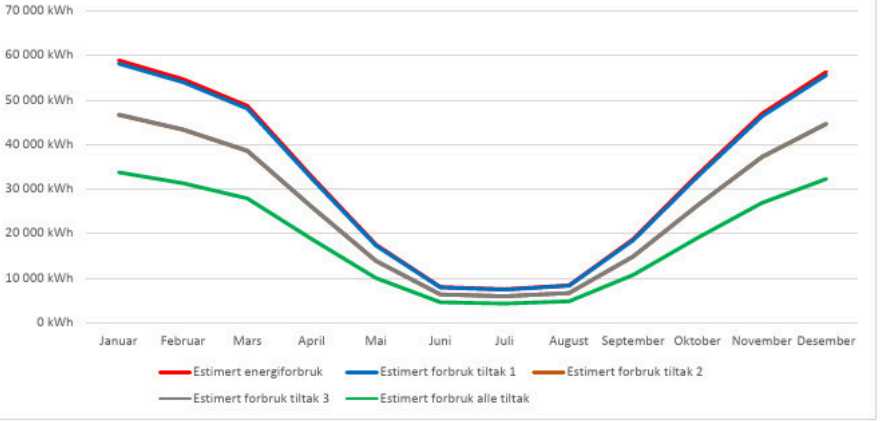
Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

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

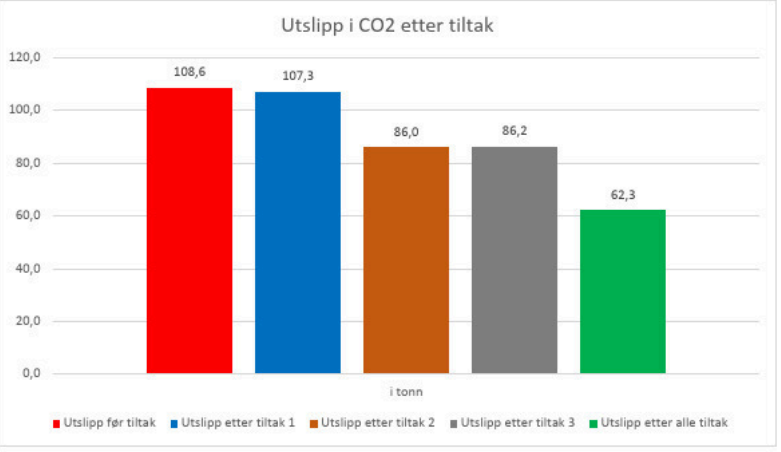
Med bakgrunn i Borettslaget Nedre Vålerenga Borettslag sitt estimerte elektriske forbruk på **392 201 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*»* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **108,6 tonn CO_2** pr. år.

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



20



21



Energihuset

22



23



Energihuset

24



25



Energihuset

26



27



Energihuset

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).

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

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.

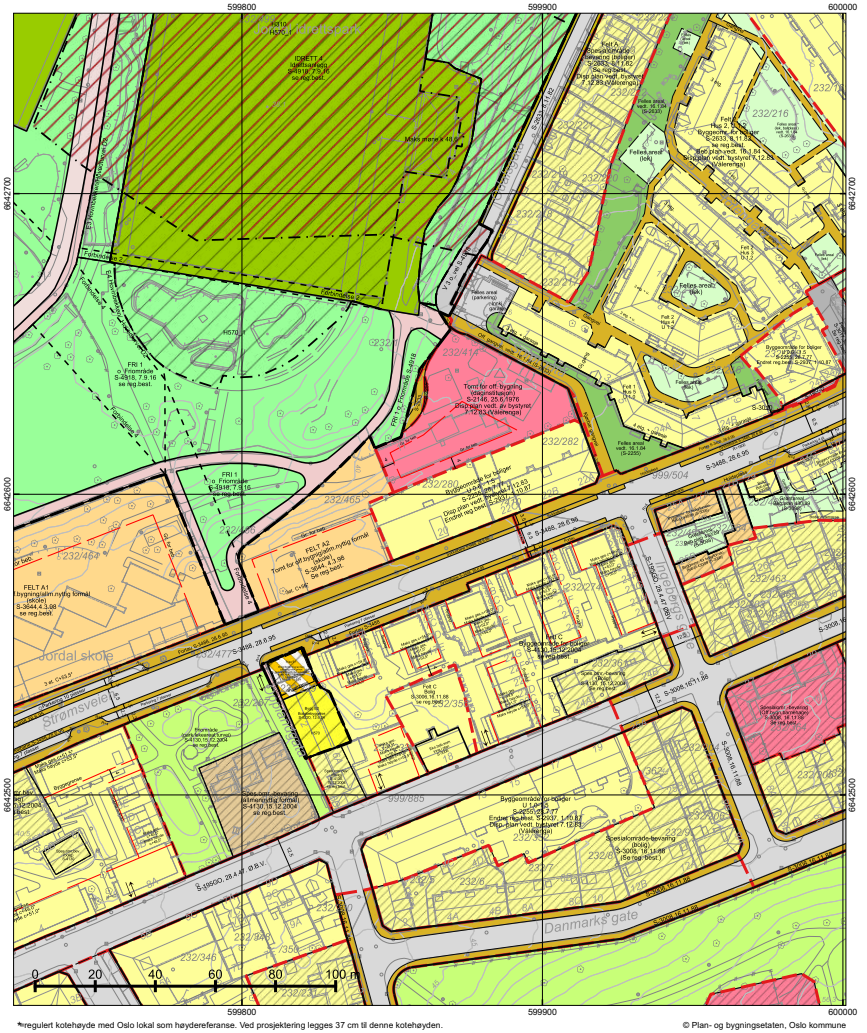
13. Vaskerommet er tilgjengelig mellom 07:00-23:00. Informasjon om hvordan disse brukes henger i vaskerommet.
14. Lys i kjelleren skal slukkes etter bruk
15. Det arrangeres felles dugnad hvert år for beboerne.
16. Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, 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.....

Dok.revidert 15.09.2024 iht. generalforsamlingsvedtak



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143955/ 86513348
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: STRØMSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/280

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

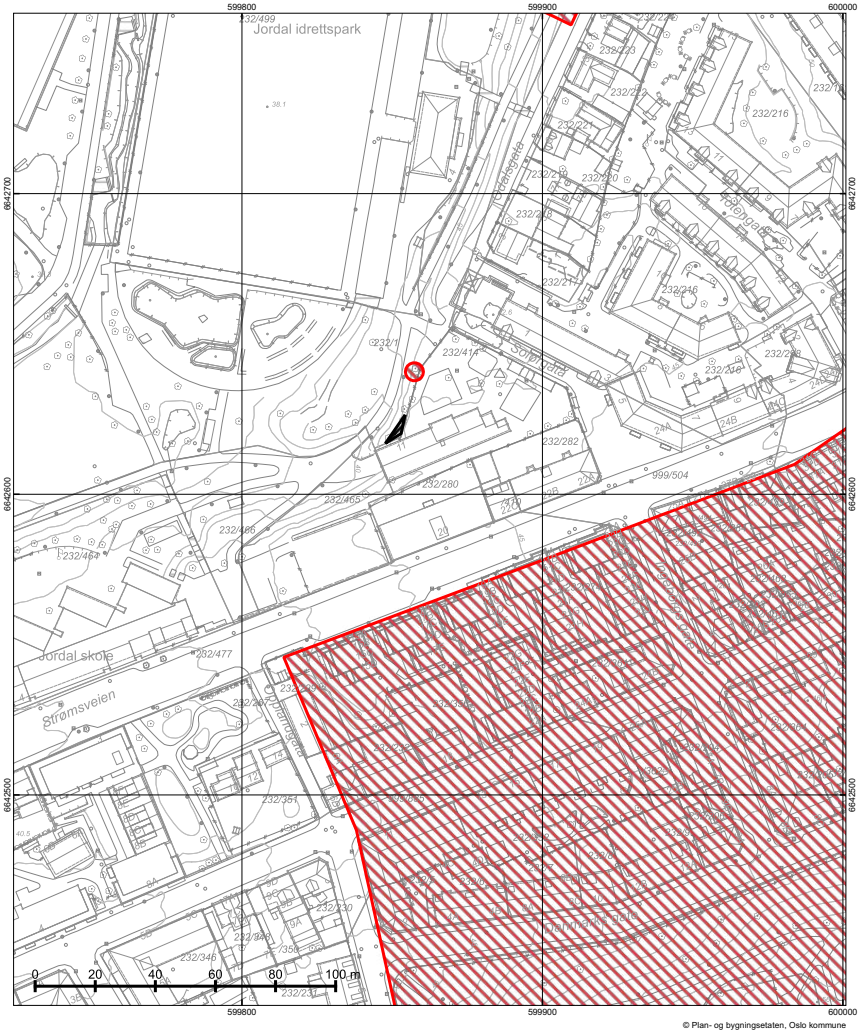
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

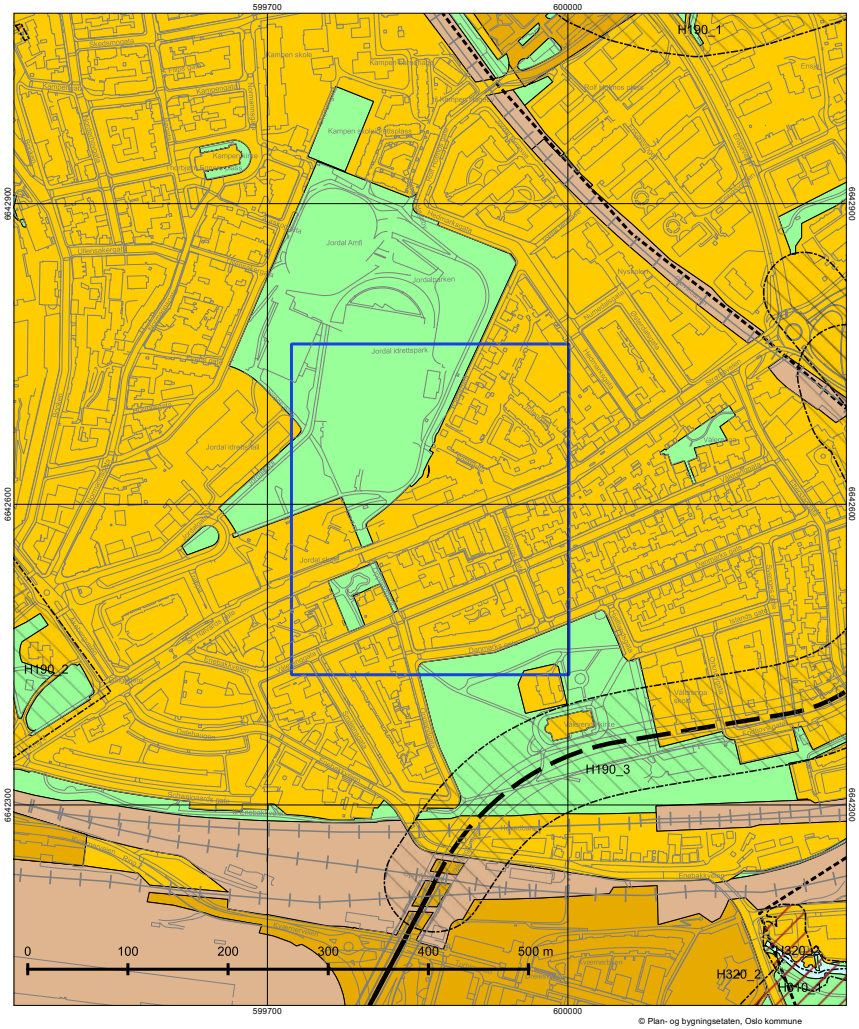
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143955/ 86513348
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: STRØMSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/280

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143955/86513348
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

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

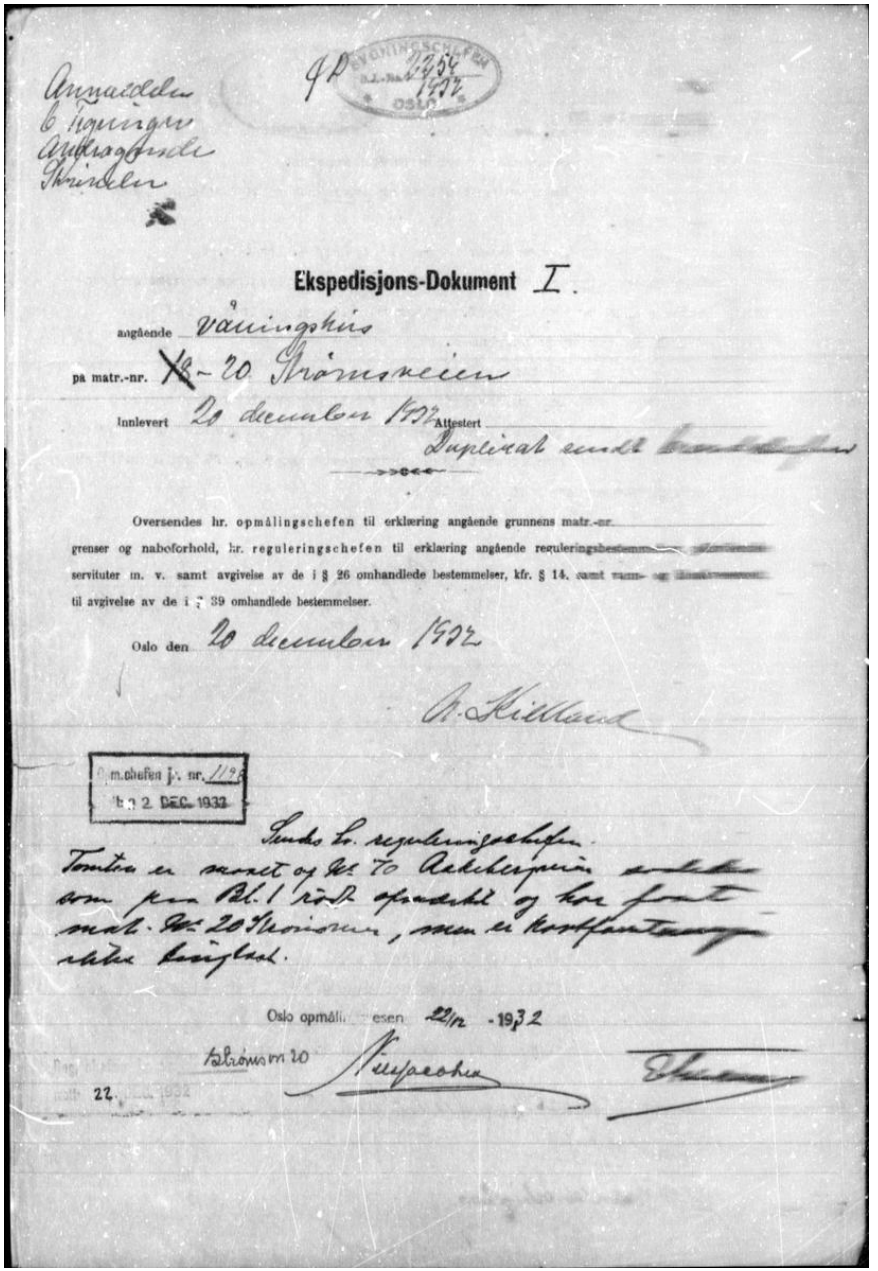
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Anmeldelse
& tegning
angående
Strinden

gb [illegible] 1934
1932

OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. X2 - 20 Grønmoen

Innlevert 20 desember 1932 Attestert

Duplikat sendt [illegible]

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser [illegible] servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt rum- og [illegible] til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 desember 1932

A. Kielland

Opmålingschefen j. nr. 1193
22 DEC. 1932

Sendes hr. reguleringschefen.
Tomten er navnet og Nr. 20 Rødtangen anlagt som nr. 81 i rekken oppmerket og kan forøvrig matr.-Nr. 20 Grønmoen, men er kortfattet rekke bebygd.

Oslo opmåli[illegible]esen 22/12 - 1932

Grønmoen 20

22. [illegible] 1932

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0233/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strømsveien 20 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 280 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no