

Ringvegen 3, 2005 Rælingen

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

BRA: 87 m²

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 21 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Avtrekk Kjøkken

Type avtrekk

Mekanisk med kullfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenvfte.

TG2 settes pga manglende direkte utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Noen eldre vinduer med dårlig tettelist

Anbefalte tiltak vinduer

Anbefaler å bytte enkelte vinduer

Bad

Oppsummering av bad

TG-2

TG2 settes pga svakt fall og bom i fliser.

Anbefalte tiltak bad

NS3600 krever fall i følge dagens standard,bom i fliser er som regel ikke lønnsomt å rette på føre man skal totalrenovere badet

Avtrekk bad

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga svakt utsug.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.	

Sanitærutstyr

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 settes pga vannskade på innredning.	
Anbefalte tiltak	
Utskifting må påberegnes.	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er normalt med bruksmerker	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.07.2025

Rapportdato
25.07.2025

Hjemmelshavere

Navn: Sara Melika Ervik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Ringvegen 3, 2005 Rælingen

Kommunenr: 3224

Gårdsnr: 106

Bruksnr: 29

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1962 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten som ligger i byggets 1.etasje og består av en innbydende entré, romslig stue, kjøkken, bad og 2 gode soverom. Det følger 2 kjellerboder ca 5m2 +5m2 og 1 loftsbod ca 11m2 gulvareal.

Parkeringsplass merket 133.

Sør og Vestvendt balkong.

5. Arealinformasjon

1 etg.

Soverom 1: Teppe på gulvet, malte vegger og malt himling, garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulvet, malte vegger og malt himling, garderobeskap. Varmeveksler/avtrekksvifte.

Entre: Laminat på gulvet, malte vegger og malt himling, tre speils innerdører.

Stue: Laminat på gulvet, malte vegger og malt himling,, utgang til ca 10m2 balkong og ca 24m2 platting som er sør og vestvendt.

Varmepumpe.

opplegg for vaskemaskin.

Bad: Mørke 30x30 fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, mørk innredning med kompositt vask, speilskap, rørfordelingsskap med stoppekran.

Kjøkken: Laminat på gulvet, malte vegger og malt himling, mørke profilerte kjøkkenfronter (IKEA), 40mm mørk laminat benkeplate, enkel sort oppvaskkum, integrerte hvitevarer, kullfilter avtrekk.

Takhøyde er målt i stue til 2,4m

Det følger 2 kjellerbod på ca 5m2 +5m2 og 1 loftsbod ca 11m2 gulvareal.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1 etasje	87	66	21	0	34
Totalt m²	87	66	21	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og Bad.	2 stk kjellerboder og 1 loft bod
Totalt m²	66	66	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong/ platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tilleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:

Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m.

Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk med kullfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenvfte.
TG2 settes pga manglende direkte utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

6.14 Lovlighet

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

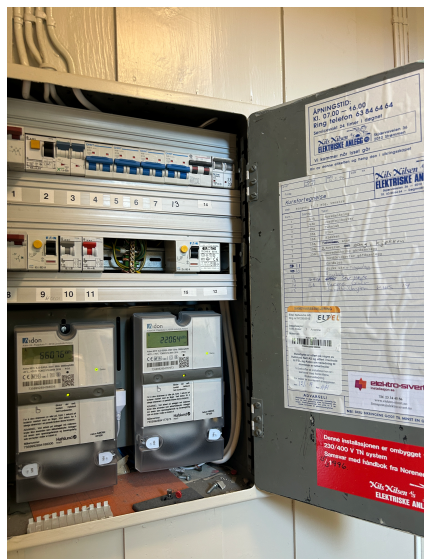
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fremvist ferdigattest på oppføring av bygning datert 12.08.1971	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass . Balkongdør med 3-lags isolerglass, Sorte trespeils innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	JaJa
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Noen eldre vinduer med dårlig tettelist	
Anbefalte tiltak vinduer	
Anbefaler å bytte enkelte vinduer	



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Stål
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	

6.21 Våtrom: bad



(Mørke 30x30 fliser på gulv med varme, 20x40 hvite fliser på vegger, gips himling med downlight, innebygd wc, mørk innredning med kompositt vask, speilskap, rørfordelingsskap med stoppekran.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ?

Nei

Oppsummering av bad

TG-2

TG2 settes pga svakt fall og bom i fliser.

Anbefalte tiltak bad

NS3600 krever fall i følge dagens standard, bom i fliser er som regel ikke lønnsomt å rette på før man skal totalrenovere badet

Avtrekk bad

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG2 settes pga svakt utsug.

Anbefalte tiltak avtrekk

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av aksjelaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger, ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 100cm bredt innredning, med ett greps blandebatteri i rustfritt stål. Speilskap over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2 settes pga vannskade på innredning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting må påberegnes.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	

6.22 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.	

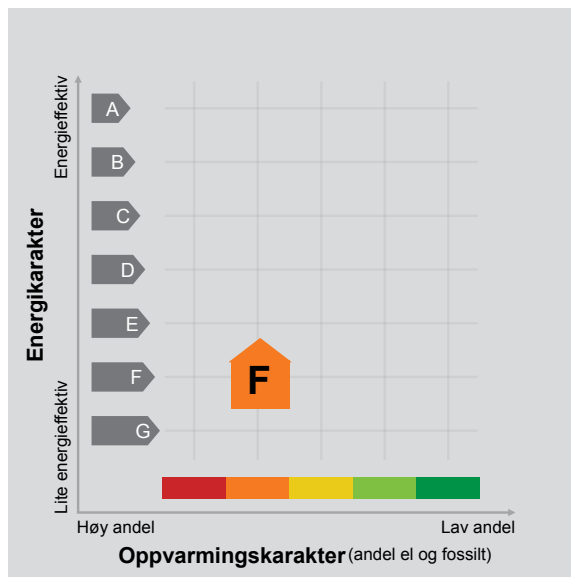
6.23 Overflater

Alle overflater	
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er normalt med bruksmerker	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

ENERGIATTEST



Adresse	Ringvegen 3
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150455065
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-145905
Dato	14.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1955
Bygningsmateriale:
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ringvegen 3	150455065	H0201	0	0	79

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1955

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	66 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	71 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.4.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 496 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	295,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 827 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	295,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 496 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 845 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 651 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 496 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,0 %
--------------------------------------	--------



RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingservice

AVSKREVET

AF Skandinavia AS
Postboks 24 Grefsen

0409 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
10.08.2007/13.08.2007	2006/1982/PEJO	106/167	07/181	106/167	24.08.2007

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

Rehabilitering av bad

Byggested:	Ringv. 2-5, 7, 9 og Linjev. 1-8, 10, 12, 20
Gnr/bnr:	106/11, 17, 29 og 167
Tiltakshaver:	Vestre Strøm borettslag
Ansvarlig søker:	AF Skandinavia AS

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 13.8.2007, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 ferdigattest for rehabilitering av bad på eiendom gnr. 106 , bnr. 11, 17, 29 og 167.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket er utstedt 6.7.2006.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen


John Hage
plan- og bygningssjef


Per Egil Johnsen
Ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:

Vestre Strøm borettslag Linjeveien 18 A 2005 RÆLINGEN
Kommunal fakturering

Postadresse:
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 FJERDINGBY

Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63 83 51 10
Telefaks: 63 83 52 33

AVSKREVET

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD:
Saksnr. 6/1982 Dok.nr. 3
Saksb. 13 AUG 2007 Kopi til
PEJU
Ark.kode P 106/167

Kommunens saksnr Side
1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	106	11/29/16	Ordering	Løpnr.	1110/07	
Adresse Ringv.2-5,7,9 og Linjev.1-8,10,12,20				Postnr	Poststed	
				2005	Rælingen	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- ☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- ☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☒ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	2 - 2	☐

Underskrift

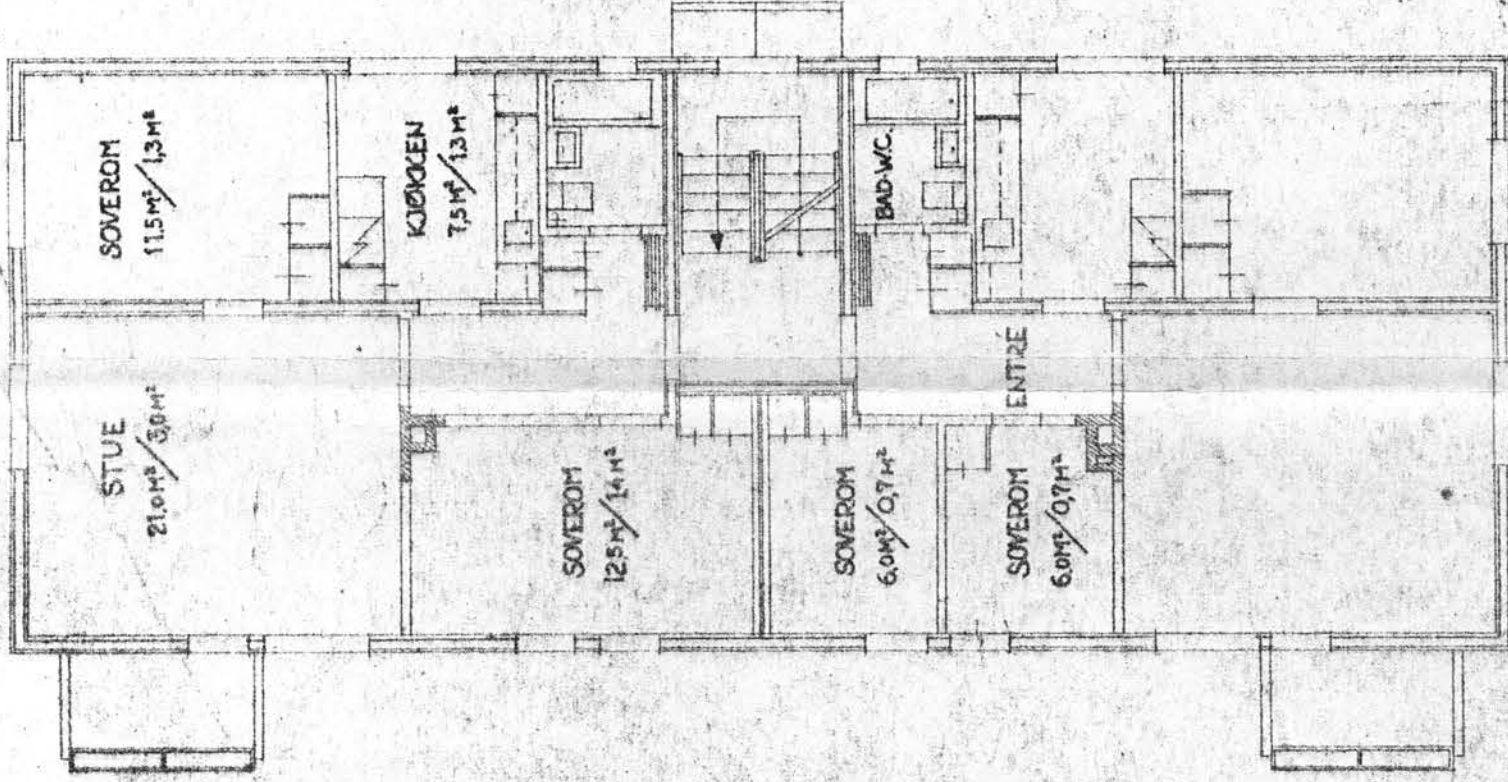
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
AF Skandinavia AS

Dato 10/8-07 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Tor Bjørum

2. ETASJE



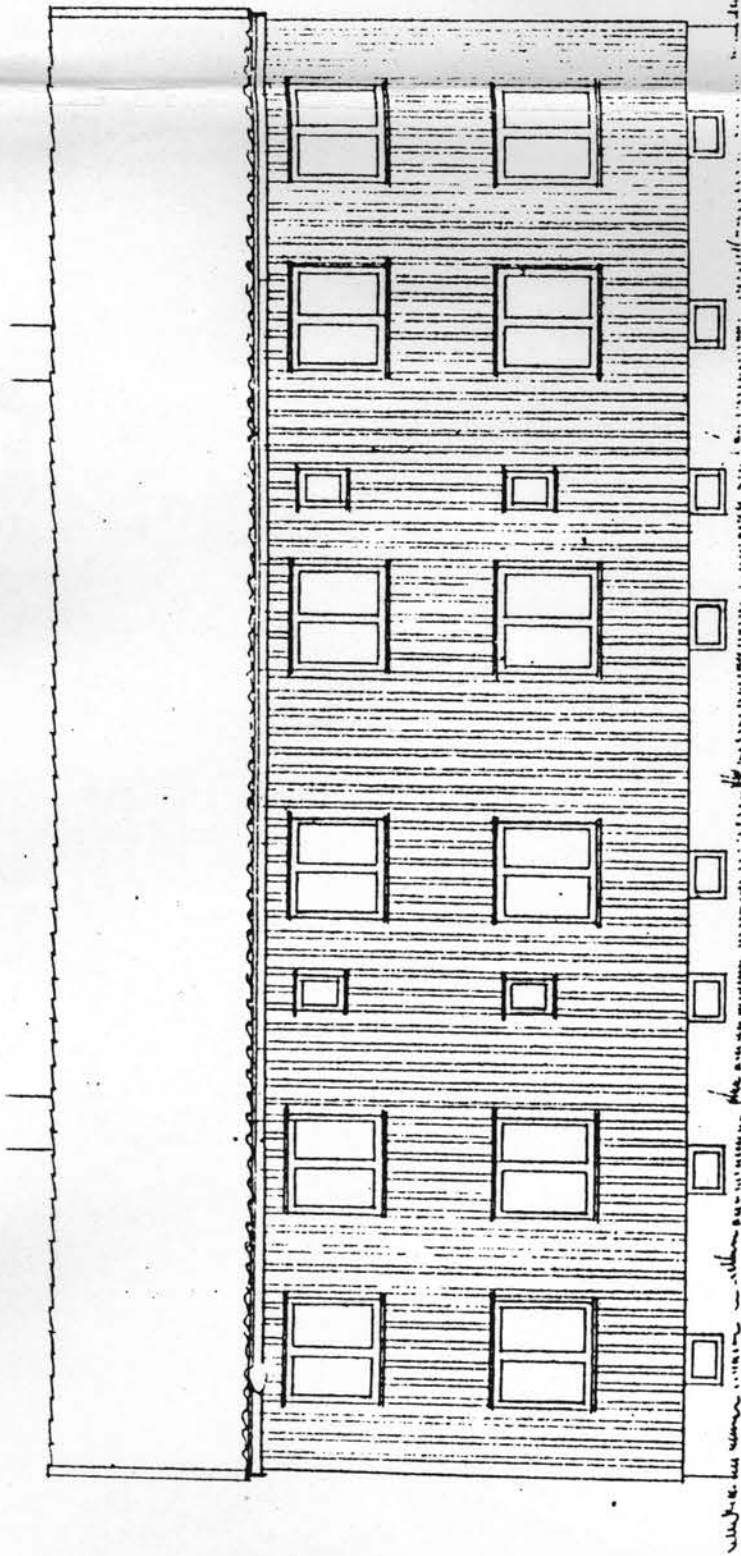
Floor plan of the first floor (1. etage) showing the following rooms and features:

- Top Row (Left to Right):** Four rooms labeled **MAT**.
- Top Row (Right to Left):** Four rooms labeled **VED**.
- Central Corridor:** Contains a staircase with an upward arrow.
- Bottom Row (Left to Right):**
 - DISPONIBELT**: A large room with a small square feature near the top wall.
 - SYKLER**: A large room.
 - VASK**: A room containing a circular feature with an 'X' and a rectangular feature with a window.
 - RULL-TØRKE**: A large room.

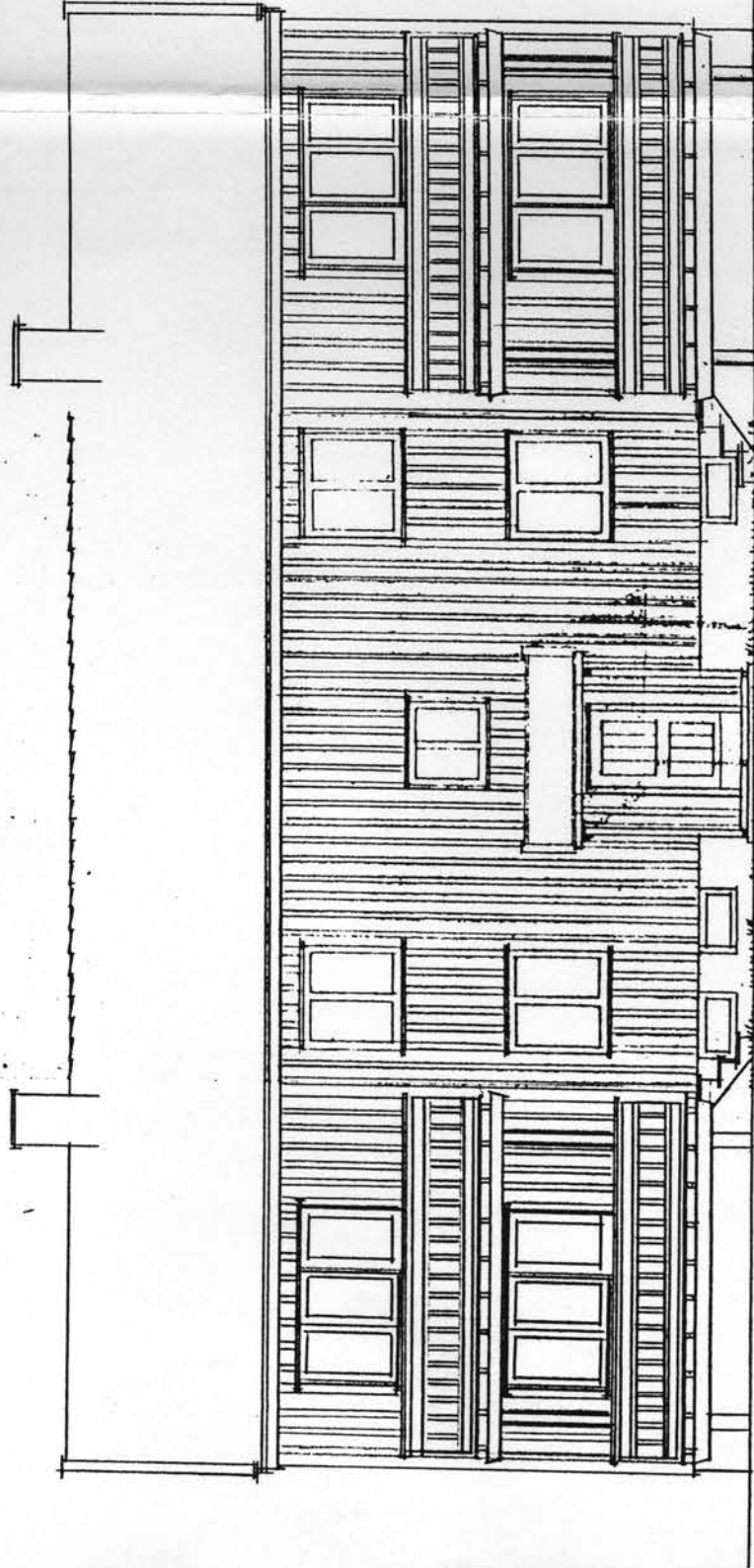
Sch. nr. 83/
Gochyint 23

ALLB MED LOFTSTRAP
Kölnge - Över
In *needed.*

TYPE D5	4. MANNSBOLIG, 150M ²	BL. NR. D5
PLANER.		DATO: 12.11.5
NBBL	AA HØREKE BOLIGBYGGLAER LANDSFØRUND. ARKITEKTONTORST	MAL: 7:16



Frontside



Fasade - inngangssiden.

RÆLINGEN TEKNISK ETAT

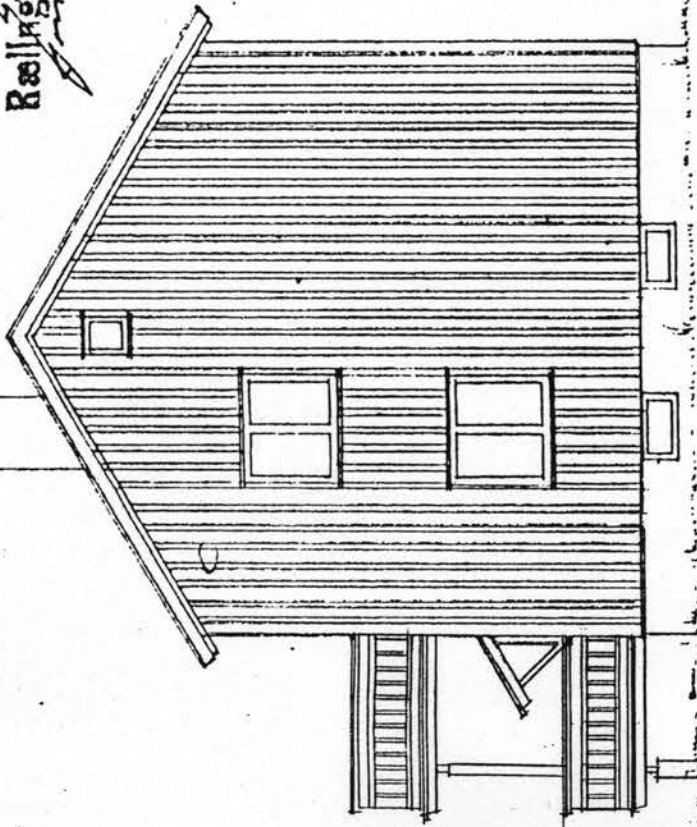
07. AUG. 1986

ABR/1986

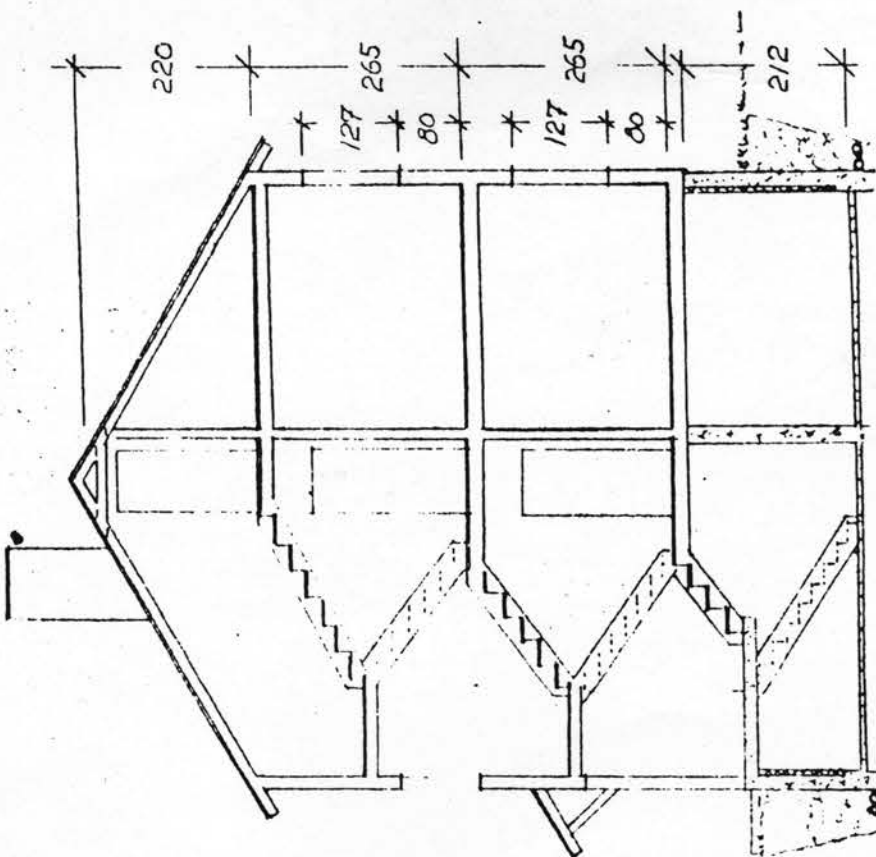
Utvidelse av terrasse/balkong
Linjeveien i Rælingen
Vestre Strøm Borettslag

23.6.86

M 1:100



Garthasade, (motsatt garv er speilvendt.)



Snitte.

OPPER GIVER

TEGN. TITEL
TYPE: D 15

fasader
snitt
(utgravet kjeller)

MÅL: 1:100
TEGNET 11/10-1984
D 15 - 2

NBBL
BYGGLAGS
TEKNIKTILFØRSEL

RÆLINGEN. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR LINJEVEIEN MED OMKRING-
LIGGENDE OMRÅDER, DEL AV GNR. 106.

Etter fullmakt
Reidun Jarlam
Reidun Jarlam
RÆLINGEN 26.02.81

01. JUNI 1983

§ 1

ARBEID.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I planen inngår:

- Byggeområder (boliger, forretning).
- Trafikkområder.
- Friområder.

§ 3

Byggeområder.

- a) Område for frittliggende småhus.
Området vist med lys gul farge på reguleringskartet skal ha en bebyggelse av frittliggende småhus i én etasje og en utnyttelsesgrad (U) ikke over 0,15.
Husene skal ha saltak med en takvinkel mellom 20° og 27°.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til bolig innenfor ramme av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Område for konsentrert bebyggelse.
Området vist med gul farge på reguleringskartet skal ha en mer konsentrert bebyggelse som kan bestå av blokker på inntil 3 etasjer, rekkehus eller andre former for flerfamiliehus.
Utnyttelsesgraden (U) skal ikke være over 0,20.
- c) Område for forretning.
På området vist med blå-gule striper på reguleringskartet kan drives forretning (nærbutikk).

§ 4

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk.
- b) Gjerders utførelse, høyde, farge og beliggenhet mot veg skal godkjennes av bygningrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d) Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.
- e) Sonene mellom de angitte frisiktslinjer og vegkant skal være fri for siktshindrende gjenstander, gjerder, vegetasjon og terreng over en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 5

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Rælingen kommune. Rælingen, 26.02.81.



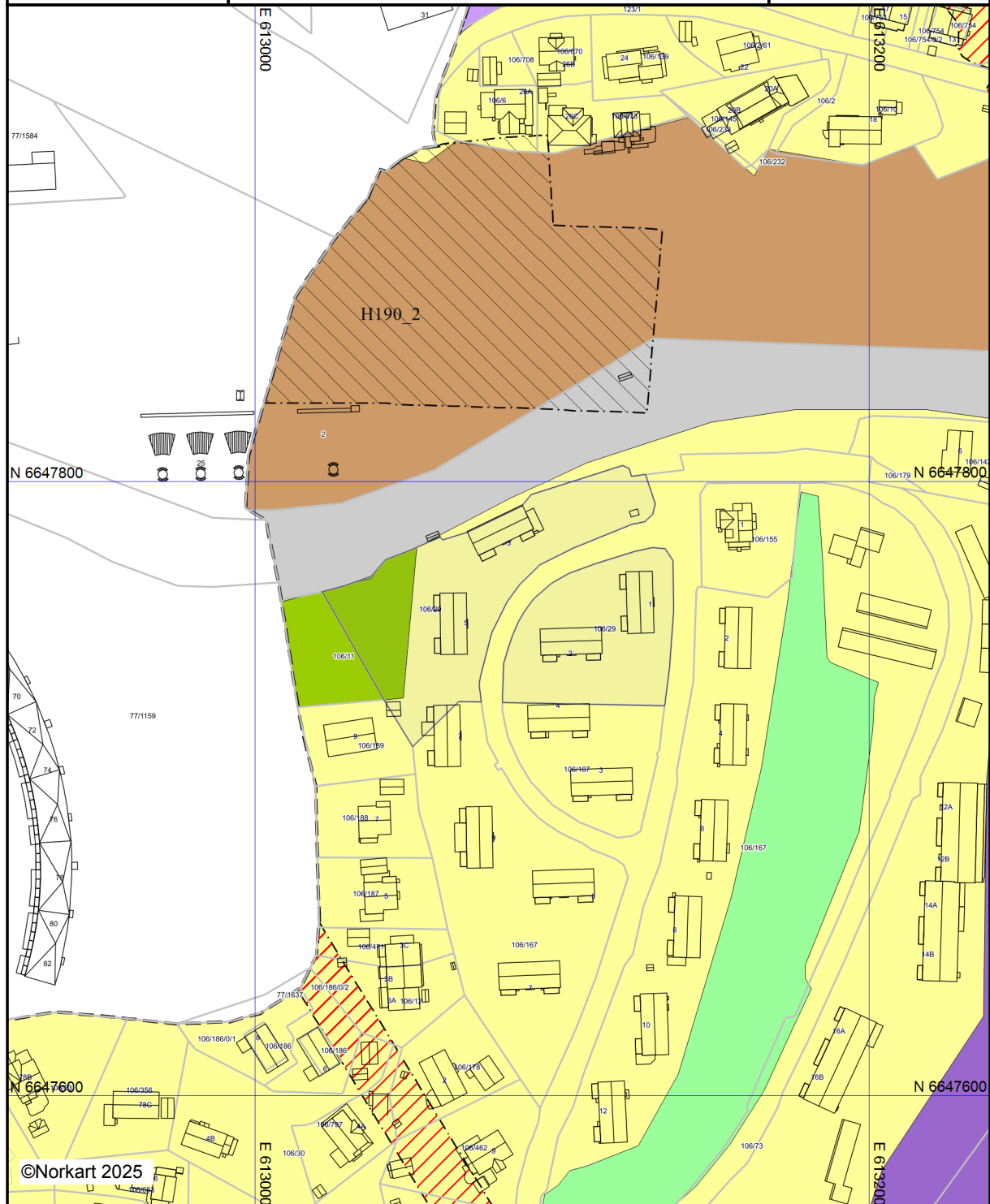
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/29
Adresse: Ringvegen 3
Utskriftsdato: 08.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 08.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringvegen 3, 2005 RÆLINGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 5 038 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg, Nåværende
	Delareal 810 m ² Arealbruk Idrettsanlegg, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	089
Navn	Linjevegen med omliggende områder del av gnr 106
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/145/89_regbest.pdf

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringvegen 3	H0201	106/29	69	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERVIK SARA MELIKA 250992*****	Eiendomsrett 1/1	Ringvegen 3 2005 RÆLINGEN	Bosatt

Vegadresse: Ringvegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	201 Rud 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150455065		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150455065: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	419
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	419
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006
Endre bygningsdata	03.06.2025	03.06.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	142	0	142	0	0	0
H01	2	140	0	140	0	0	0
K01	0	137	0	137	0	0	0

Borettslag

Navn	Vestre Strøm Borettslag	Org.nr	947815385
Adresse	V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	106/167	45689.1	
Grunneiendom	106/11	758.5	
Grunneiendom	106/29	5849.9	



Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/29//

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

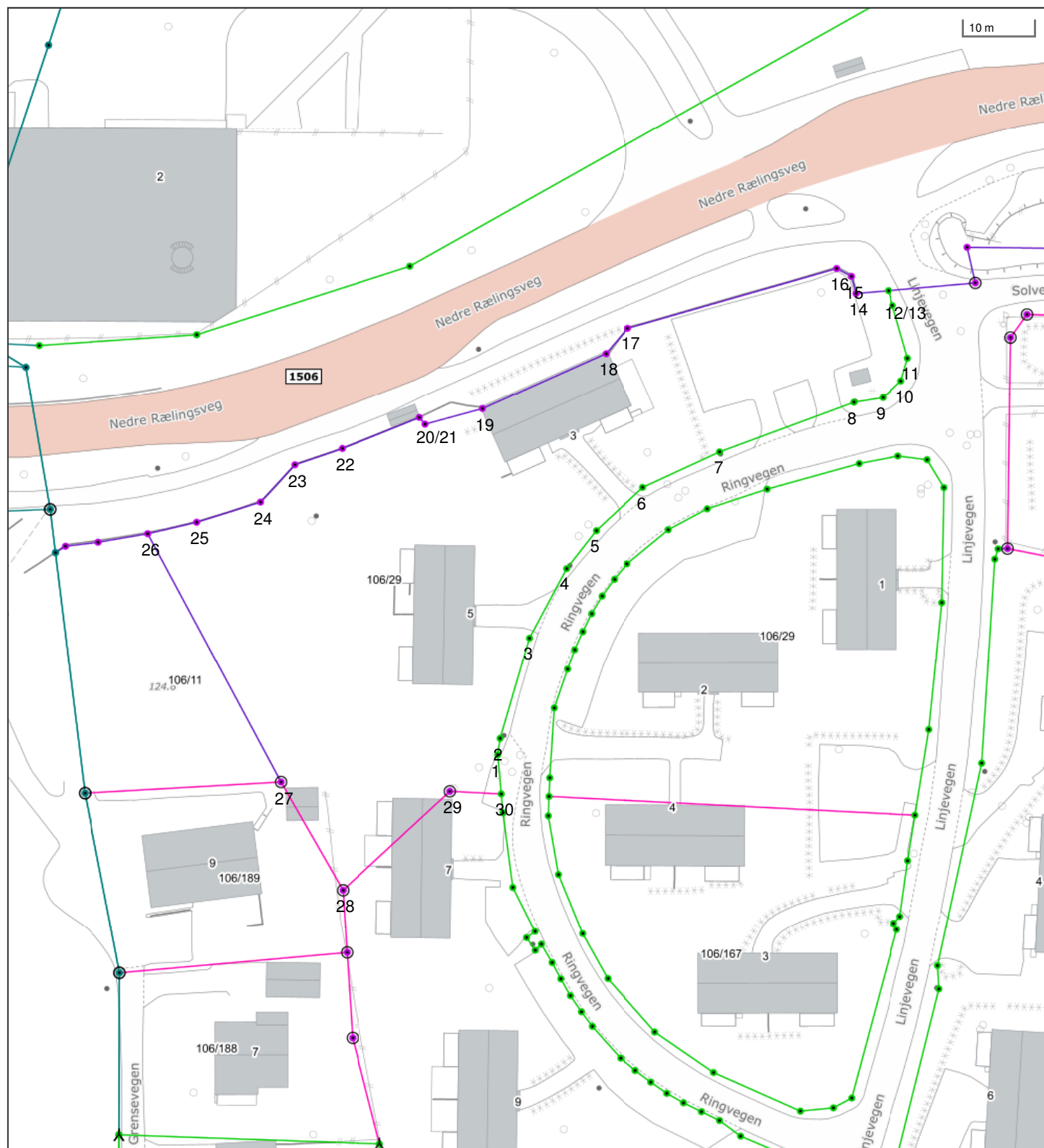
● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ▲ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal		2 289,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6647756,3	Øst	613099,91
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6647728,03	613080,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,84			
2	6647730,7	613080,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67			
3	6647740,75	613080,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,06			
4	6647746,4	613082,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91			
5	6647749,24	613083,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99			
6	6647751,87	613084,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85			
7	6647754,51	613085,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90			
8	6647757,08	613087,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94			
9	6647759,54	613089,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99			
10	6647761,82	613090,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90			
11	6647766,89	613096,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70			
12	6647770,06	613102,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,37			
13	6647773,15	613110,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,06			
14	6647777,23	613123,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,74			
15	6647778,48	613129,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74			
16	6647778,08	613133,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23			
17	6647774,15	613136,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68			
18	6647757,65	613136,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50			
19	6647739,3	613134,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,40			
20	6647726,95	613133,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		3 560,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6647763,76	Øst	613078,39
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6647733,78	613073	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65			
2	6647736,14	613073,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38			
3	6647750,71	613077,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,05			
4	6647760,87	613082,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,34			
5	6647766,44	613086,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92			
6	6647772,85	613092,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,14			
7	6647778,29	613103,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,19			
8	6647786,02	613122,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,60			
9	6647786,83	613126,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,26			
10	6647789,32	613129,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55			
11	6647792,63	613130,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42			
12	6647800,13	613127,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,88			
13	6647802,24	613127,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21			
14	6647801,68	613122,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,70			
15	6647804,13	613121,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,56			
16	6647805,19	613119,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,42			
17	6647795,69	613089,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,27			
18	6647791,95	613086,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,81			
19	6647783,47	613069,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,48			
20	6647780,97	613061,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,55			
21	6647781,91	613060,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,27			
22	6647777,11	613049,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,00			
23	6647774,56	613042,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,21			
24	6647769,06	613037,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,27			
25	6647765,89	613028,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,60			
26	6647764,03	613021,73	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,20			
27	6647728,91	613041,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,51			
28	6647713,65	613051,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,91			
29	6647728,32	613066,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,96			
30	6647728,17	613073,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40			

Deres ref.: 8635443

Vår ref.: 0212-1-133

Dato: 14.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Strøm Borettslag
Organisasjonsnr: 947815385
Andelseier: Ervik, Sara Melika
Medeier:
Leilighetsnummer: 133
Adresse: Ringvegen 3, 2005 RÆLINGEN
Andelsnummer: 79
Gnr. 106
Bnr. 11
Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (74564) - polisenummer SP4763140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kopi av hele kjøpekontrakten (med el uten signatur) bes sendt forretningsfører sammen med søknad om godkjenning av ny andelseier. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedr. dyrehold. Søknadsplikt og forhåndsgodkjenning fra oppgang er nødvendig. Mulighet for leie av p - plass. Venteliste hos styret. E-post: vestrestrom@styrerommet.no Vaktmester driftes av Hagen Hageservice AS. For mer informasjon, se selskapets web side www.vestrestrom.no under fanen BO HOS OSS. Opplysning kun for Solvn.12-14-16 og Linjevn. 14-16-18: Det er felles fyring i blokkene. Styret justerer brenselstillegget. Det tilkommer et gebyr ved endring av eier på garasje. Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørschild. vestrestrom@styrerommet.no TV-dekoder og internet-modem fra GET: Internett og digital-tv fra GET er inkludert i fellesutgifter, men hver enkelt andelseier er ansvarlig overfor GET for de to boksene med tilhørende kabler. Selger skal levere inn sine bokser. Ny

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11437526 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	1 924 168,00
Innfrielsesdato:	01.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	Eika Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208202219
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	22 066 384,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 839,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	107,00	
Felleskostnader	4 732,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 021,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 669,-
Annen formue:	35 311,-
Gjeld:	161 988,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11437526 4
Restsaldo:	12 698,39
Kapitalkostnader:	2 720,79

Bank:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208202219
Restsaldo:	145 654,57
Kapitalkostnader:	884,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 158 352,96,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Olsen, e-post: vestrestrom@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR A/L VESTRE STRØM BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006

Endret på ordinær generalforsamling 20. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 06. april 2011
Endret på ordinær generalforsamling 06. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling 05. mai 2015
Endret på ordinær generalforsamling 26. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 08. april 2018
Endret på ordinær generalforsamling 09 mai 2019
Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2021
Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2023

INNLEDNING

Etter Borettsloven § 5 -11 kan styret fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Gjeldende husordensregler skal være tilgjengelige på borettslagets internettsider, og kan ellers fåes ved henvendelse til styret.

Husordensreglene skal fremme et trygt og trivelig bomiljø for alle i borettslaget, og både beboerne og deres gjester må rette seg etter gjeldende regler.

Bestemmelser som styret vedtar mellom generalforsamlingene, gjelder som husordensregler fram til neste generalforsamling.

RO I BORETTSLAGET

Det skal være ro i leiligheter, fellesrom og utearealer mellom kl. 23 og 06.

KLESVASK

Fellesvaskeriene i blokkene må bare brukes på hverdager mellom kl. 08 og 21, og ifølge regler på oppslag i vaskeriene.

Vaskemaskiner, tørketromler o.l. rundt i de enkelte leilighetene må ikke brukes i stilletiden mellom kl. 23 og 06, og bare dersom noen er til stede og våkne i leiligheten.

SØPPEL

Alle søppeldunker er felles, og man skal om nødvendig bruke søppeldunker ved andre hus hvis den nærmeste er full. Søppel må ikke settes utenfor søppelbeholderne eller mellomlagres i oppgangen.

Alt rent papir, ren papp og rene drikkekartonger - men ikke noe annet - skal kastes i containerne for returpapir. Matavfall skal sorteres i egne, grønne poser fra ROAF og kastes sammen med restavfallet.

Glass og metall skal leveres i offentlige returcontainere.

Risikoavfall er det forbudt å kaste i restavfallet. Det må den enkelte beboer levere på butikker og offentlige mottak, eller samle opp i den røde ROAF-boksen for risikoavfall som er utlevert til hver leilighet. Når boksen er full, kan den byttes inn gratis på et ROAF-mottak. Beboerne må selv ordne dette, og boksen skal følge leiligheten ved salg.

Borettslaget organiserer ryddeaksjon hver vår, og kan da kreve noe sortering av avfallet som settes ut til henting. Det er forbudt å hensette skrot i fellesrom på loft, kjeller og oppganger i påvente av neste bortkjøring uten avtale med styret. Slikt kan fjernes for eiers regning.

LOFT, KJELLER OG OPPGANG

Fellesrom på loft og kjeller må rengjøres av beboerne i oppgangen i fellesskap.

Loftsvinduene skal holdes lukket hele året for å holde vær, vind, insekter og fugler ute.

I kjelleren skal vinduer og ventiler holdes stengt om sommeren, da det er høy luftfuktighet ute. Det bør luftes godt om høsten før det blir frost, men kjellervinduer må ikke bli stående åpne og gi uvedkommende på to eller fire adgang til huset. Om vinteren må vinduer og ventiler i kjelleren holdes stengt pga. frostfare. I hus med avfukteranlegg i kjelleren gjelder egne regler som følger av oppslag i huset.

Beboere må ikke uten avtale med de andre i oppgangen ta i bruk mer av fellesarealene enn det som tilsvarer den enkeltes andel - i firemannsboligene $\frac{1}{4}$ av fellesrommene, osv.

Felles sykkel- og lagerrom er til sykler, barnevogner, uteleker og liknende som er i jevnlig bruk.

Adkomst til dører, vinduer, avfukteranlegg og feieluker må ikke blokkeres. Ting som ikke er i jevnlig bruk, må oppbevares i private boder. Andre gjenstander og skrot skal ikke hensettes i fellesarealer uten avtale med styret og merking med navn og årstall. Ting som hensettes i fellesrom i strid med husordensreglene, kan regnes som eierløse og kastes.

Oppganger og korridorer skal ikke brukes som lagringsplass. Sykler og barnevogner som er i dagelig bruk kan likevel stå under trappa i oppgangen når de ikke hindrer fri ferdsel. Lovens minstekrav til fri rømningsvei i minst 80 cm bredde må overholdes, så sykler og barnevogner må ikke parkeres i inngangspartiet i oppgangene.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet, i blokkene også loft- og kjellerdører. Feil på dører, låser, dørpumper og porttelefoner må meldes til styret snarest. I fellesdørene skal det kun brukes systemnøkler laget hos låsesmed med rekvisisjon fra styret. Hvis andre nøkler brekker i låsen, vil alle utgifter til reparasjon bli belastet andelseier som har brukt ulovlig nøkkel.

Det må ikke brukes mer felles lys enn nødvendig, og privat belastning på anlegget for fellesstrøm er forbudt.

Det er ulovlig å ha fryser og kjøleskap på loftet.

UTEANLEGG

Plener og hekker vedlikeholdes i hovedsak av vaktmestertjenesten, men beboerne oppfordres å delta i dugnader for enkelte vedlikeholdsoppgaver på uteanlegget.

Utemøbler og lignende må ikke plasseres til hinder for grasklippingen.

Trær kan bare fjernes med samtykke fra styret.

Beboerne må selv holde det søppelfritt utenfor egen bolig.

Det må ikke brukes mer vann enn nødvendig til hagevanning, bilvask og lignende, vanning av plener er ikke lov, og lekkasjer må meldes til styret snarest.

BADESTAMPER

Badestamper på plattinger tillates etter søknad til styret, under forutsetning av at

- det foreligger en juridisk utredning som fritar borettslaget (grunneier) for erstatningsansvar
- alternativt at det foreligger en forsikringsordning som dekker ansvaret
- den juridiske utredningen koster av de andelseierne som er interessert i å ha badestamp
- en ev. forsikringsordning administreres gjennom borettslaget og betales av de andelseierne som har badestamp
- ordningen ikke innebærer noe ansvar for borettslaget om at sikringstiltak (tildekking, låsing osv.) til enhver tid er i funksjon
- hensyn til andre brukere av eiendommen ivaretas
- tekniske tilkoblinger som strøm og vann er forskriftsmessig og utført av autorisert firma

- uforutsette utgifter og merarbeid for borettslaget som måtte forårsakes av badestampen i framtida, i sin helhet dekkes av andelseier som eier badestampen
- badestampen kan demonteres for andelseiers risiko og kostnad dersom bruk, manglende vedlikehold eller andre forhold fører til stor sjenanse eller fare for andre brukere av eiendommen

PARKERING

Borettslaverne har ansvar for at også deres husstandsmedlemmer og gjester overholder borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Borettslagets parkeringsplasser er for personbiler og biler av tilsvarende størrelse.
- Borettslagets parkeringsplasser er for beboere og gjester som er på besøk i borettslaget.

På borettslagets eiendom:

(Gjelder alle oppmerkede parkeringsplasser unntatt 10 plasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Forbudt å parkere på plener, andre grøntområder og stikkveiene.
- All parkering må foregå innenfor oppmerket felt.
- Forbudt å legge ut ledning fra husene til f.eks. motorvarmer eller el-bil.
- Styret fordeler parkeringsplasser
- Styret bestemmer parkeringsordninger for ulike parkeringsområder for reservert beboerparkering og frie korttids/gjesteparkeringsplasser.
- Informasjon om bestemmelsene finnes på skilt, oppslag i alle oppganger og borettslagets nettsider. Ved endringer blir alle berørte andelseiere direkte informert.
- Parkeringsordningene håndheves av et parkeringsselskap.
- Brudd på borettslagets parkeringsbestemmelser kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.
- Ved tap av parkeringsoblat, kan man få ny mot en avgift på 500 kroner. Avgiften refunderes dersom den tapte oblaten kommer til rette igjen.

På kommunal eiendom:

(De offentlige veiene gjennom borettslaget, og 10 korttidsplasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Soneparkering med totalt parkeringsforbud i veikantene
- 48 timers korttidsparkering på oppmerkede og skiltede plasser utenfor hekken i Linjevegen
- Parkeringsordningen håndheves av Rælingen kommune.
- Brudd på bestemmelsene kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.

SNØRYDDING

Snørydding og strøing på fellesområder foretas i hovedsak av vaktmestertjenesten.

Den enkelte beboer har ansvar for å rydde snø på egen veranda. Beboerne har i fellesskap ansvar for å rydde snø ca 1,5 meter utenfor egen oppgang og ved søppeldunken nærmest huset. Hver oppgang skal ha snømåke, kost, bøtte med strøsand, og lignende.

HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjennelse fra styret. Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten.

Styret kan etter skriftlig søknad tillate husdyrhold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjennelse må innhentes før husdyret flytter inn, og gjelder kun det omsøkte husdyret. Naboene i oppgangen eller tunet (rekkehusene) skal høres før styret behandler søknaden.

Godkjenning kan inndras ved overtramp av retningslinjene for dyrehold.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene i borettslaget. Adgangsforbud for hunder på lekeplassen skal respekteres.

Beboere som får godkjenning for dyrehold, har derfor spesielt ansvar for å ta hensyn til at det kan være naboer som ikke ønsker nærhet til husdyr.

Overtredelse regnes som mislighold.

FORBUD MOT MATING AV VILLE DYR (F.EKS. ROTTER)

På grunn av risiko for rotteplage, er det forbudt å mate ville dyr. Forbudet inkluderer fugler.

OPPBEVARING AV GASS

All oppbevaring av gass innendørs er forbudt. Også små campinggassbokser må oppbevares på verandaen.

OPPUSSING

Arbeid med oppussing/utbedring som kan høres utenfor boligen, må kun foregå på hverdager (inkl. lørdager) mellom kl. 07 og 19. Støyende oppussinger helt forbudt på søndager og andre røde dager i kalenderen.

BALKONGER OG BALKONGKASSER

Det skal brukes innerkasser i balkongkassene.

VARMEPUMPER

Installasjon av varmepumper i henhold til gjeldende regelverk godkjennes etter søknad til styret.

Det tillates å sette inn varmepumper i 4-mannsboligene og rekkehusene. Følgende punkter må oppfylles:

- Varmepumper skal ikke henge på vegg, men monteres på enten løst stativ eller betongfundament.
- Varmepumpene skal kles inn i en kasse slik at det blir ens utforming. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.
- Den som setter opp varmepumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firma og at leverandøren godkjennes av styret.
- Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmepumpen medfører skader på bygningsmasse, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette. Det gjelder også om borettslaget først har dekket reparasjonsomkostninger. Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av forsikring.
- Det forutsettes at varmepumper er av slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Det inngås serviceavtale med ettersyn av leverandør på max 2 år.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.
- Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmepumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri varmepumpe.

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE STRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947815385

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Totalt antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Steinar foreslår

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner er Jeanette Westgård og Elisabeth Jahr valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 302 000. Justert iht. prisvekst

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 302 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styrets sammensetning 2025/2026

STYRELEDER:	Steinar Olsen	Gjenvelges for 2 år
STYREMEDLEM:	Bent van Vuuren	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Helene Fredriksen	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Kjell Rune Sylte	Gjenvelges for 2 år
STYREMEDLEM:	Terese Wulff	Velges for 2 år
VARAMEDLEM:	Åse Karlsen	Gjenvelges for 1 år
VARAMEDLEM:	Simen Sørum	Velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Olsen

Følgende stilte til valg:

Steinar Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Rune Sylte

Terese Wulff

Følgende stilte til valg:

Kjell Rune Sylte

Terese Wulff

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Karlsen

Simen Sørum

Følgende stilte til valg:

Åse Karlsen

Simen Sørum

Vedtekter for Vestre Strøm Borettslag

Org.nr. 947815385

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006.

**Endret på ordinær generalforsamling 20.05.2010, 07.05.2013, 09.05.2018, 24.06.2020,
22.04.2021, 19.04.2023**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Strøm Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie opp til 10 % av andelene:

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag, bruksoverlating og leie av garasje

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Etter skriftlig søknad fra andelseier kan styret godkjenne overlating av bruken av boligen til andre. Andelseier kan få godkjenning til å overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagloven § 5-6 første ledd nr. 3 (andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen) har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er en person som nevnt i borettslaglovens § 5-6 første ledd nr. 3
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt, spesielt gjelder det blokkering av ventiler mot innvendige, vertikale luftesjakter fra bad og kjøkken og tilkobling av avtrekksvifter til disse kanalene. For forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmpumper, markterrasser, plattinger, leegger, verandatrapp og lignende, må det sendes skriftlig søknad til styret, og skriftlig godkjenning må foreligge før arbeidene settes i gang. Det samme gjelder flytting av sluk og avløpsrør fra leiligheten og montering av avtrekksvifter med kanal til ventil på yttervegg. Arbeid som andelseier får utført i boligen, skal foretas på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte.

(3) Andelseiere skal kontakte styret før flytting eller fjerning av vegger og røropplegg i leiligheten.

(4) I boder skal kun enkel belysning være koblet til felles strømanlegg. Varmtvannsberedere, vaskemaskiner o.a. private apparater som er plassert i boder og fellesrom, må forsynes med strøm fra eget sikringsskap. Beboeres private oppkoblinger i fellesrom kan kreves demontert på beboerens bekostning hvis de brukes på en brannfarlig måte.

(5) Andelseiere kan etter søknad få godkjenning fra styret til å knytte tilstøtende fellesareal i loft eller kjeller til sin leilighet. Søknaden skal inneholde et forslag til hvordan evt. berørte fellesarealer som disponeres av andre andelseiere skal omfordeles på en rettferdig måte. Uttalelser og enighet fra de andre rettighetshaverne som blir berørt skal legges ved søknaden. Arealer som innlemmes i leilighetene må, som leilighetene for øvrig, bare brukes i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for boligformål. Soverom på loft og i kjellere er bare tillatt med godkjente rømningsveier. Selv om et areal blir innlemmet i en leilighet skal borettslaget alltid kunne kreve tilgang til tekniske anlegg som feieluker, vannmålere, stakeluker ol. Borettslagets erstatningsansvar ved skader i innlemmet areal som ikke dekkes av bygningsforsikringen, begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard. Borettslagets øvrige betingelser for å godkjenne at fellesareal innlemmes i den enkelte leilighet, fremgår av vedlagte standardkontrakt. Andelseiere med utvidede leiligheter må ha kontrakt med borettslaget med bestemmelser om plikter og rettigheter, kostnads- og ansvarsfordeling og informasjonsplikt ved salg/eierskifter.

4-4 Garasjeanleggene

(1) Garasjeanleggene er en del av borettslaget. Borettslagets generalforsamling er øverste bestemmelsesorgan, og mellom generalforsamlingene borettslagets styre.

(2) Formålet med virksomheten er å tilby garasjer og mulighet til lading av elbil for beboere i borettslaget.

(3) Drift av garasjeanleggene skal i sin helhet dekkes av brukerne av garasjeanleggene gjennom innskudd og leie.

(4) Borettslagets styre oppnevner et garasjeutvalg i etterkant av generalforsamlingen hvert år. Garasjeutvalget skal bestå av minst 3 medlemmer – utvalgsleder og 2 medlemmer. Ett utvalgsmedlem med personlig vara må være medlem i borettslagets styre. Utvalgsmedlemmene må bo i borettslaget. Dersom noen går ut av garasjeutvalget i perioden, kan borettslagets styre utpeke nye.

(5) Garasjeutvalget styrer den daglige driften av garasjeanleggene med bl.a. vedlikehold, skifte av leietakere og økonomistyring.

(6) Skifte av leietakere skal foregå gjennom garasjeutvalget.

(7) Garasjene tildeles i hovedsak etter ventelisteordning, unntaksvis etter annen vurdering av garasjeutvalget, og leietakere kan om nødvendig bli pålagt å bytte til en annen garasje.

(8) Regnskap og budsjett for hvert år godkjennes av borettslagets styre.

(9) Styret skal godkjenne «Leiekontrakt for garasje», som regulerer utleie og bruk av garasjene. Endringer i kontakten skal også godkjennes av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende boder i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår fare for skade på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen innvendig, dvs. vinduer, ytterdører og karmer innvendig, ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til fellesrør, sikringsskap, ledninger fra eget sikringsskap, ledninger i egne boder, varmekabler, inventar inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater inklusive innsiden av verandaen. Innsiden av verandaen vil si innsiden av rekkverket og gulv. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til felles rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør fra eget sikringsskap og i egne boder, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Verandagulv av betong må holdes med vanntett overflatebehandling. Verandagulv av tre må vedlikeholdes og om nødvendig skiftes. Verandagulv med membran må holdes med overgulv som beskytter membranen mot skader.

(3) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som andelseier er pliktig til å utbedre, kan borettslaget sette

leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og verandadører, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, radiatorer som må byttes pga elde, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert utstyr som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23. september 2002. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Borettsshavere som flytter ut av borettslaget kan ikke ha verv i styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til lokaler som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom eller andelsbolig

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dat for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst 8 og høyst 20 dager på forhånd. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9 - 6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom generalforsamlingen ikke velger en annen møteleder.

Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet av generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet der. Protokollen underskrives av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger mellom de tilstedeværende. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité

(1) Det kan velges en valgkomité bestående av to til fire medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 212

VESTRE STRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE STRØM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTRE STRØM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Steinar foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0212 Vestre Strøm Borettslag.pdf

2. 0212 Årsregnskap 2024.pdf

3. Styrets arbeid for perioden april 2024 til april 2025 (1).pdf

4. Større vedlikehold og rehabilitering (1) (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 302 000. Justert iht. prisvekst

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 302 000

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styrets sammensetning 2025/2026

STYRELEDER:	Steinar Olsen	Gjenvelges for 2 år
STYREMEDLEM:	Bent van Vuuren	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Helene Fredriksen	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Kjell Rune Sylte	Gjenvelges for 2 år
STYREMEDLEM:	Terese Wulff	Velges for 2 år
VARAMEDLEM:	Åse Karlsen	Gjenvelges for 1 år
VARAMEDLEM:	Simen Sørum	Velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Rune Sylte
- Terese Wulff

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karlsen
- Simen Sørum



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm 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 rettviseende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 665 214	5 449 177
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 602 758	1 703 699
Tilbakeføring av avskrivning	16	225 206	225 205
Fradrag kjøpesum anl.midler	16		-847 182
Økning annen langsiktig gjeld		25 000	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 359 397	-1 865 684
Red. annen langs. gjeld		-21 000	-25 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-527 433	-783 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 137 780	4 665 215

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 497 373	6 063 517
Kortsiktig gjeld	-359 593	-1 398 302
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 137 780	4 665 215

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 634 000	9 344 644	9 735 000	9 717 000
Vaskeri	9	21 530	16 682	0	0
Garasjer	10	96 369	101 736	0	0
Ladeinntekter EL-bil		174 683	171 433	0	150 000
Andre inntekter	3	1 425	417 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 928 007	10 052 268	9 735 000	9 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 039	-42 060	-64 000	-65 350
Styrehonorar	5	-292 000	-280 000	-292 000	-300 000
Avskrivninger	16	-225 206	-225 205	-31 100	-31 000
Revisjonshonorar	6	-15 225	-11 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-254 383	-241 915	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-13 055	-14 715	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 375 572	-2 119 939	-1 495 000	-1 167 000
Forsikringer		-485 103	-429 685	-475 000	-570 000
Kommunale avgifter		-1 657 195	-1 420 984	-1 780 000	-2 047 000
Garasjer	10	-17 889	-17 486	-15 000	-15 000
Ladekostnader EL-bil		-1 850	0	0	0
Energi/fyring	11	-791 080	-818 835	-875 000	-942 000
TV-anlegg/bredbånd		-872 526	-829 616	-850 000	-884 000
Andre driftskostnader	12	-964 921	-725 003	-1 129 300	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 008 043	-7 177 068	-7 305 400	-7 449 350
DRIFTSRESULTAT		2 919 965	2 875 200	2 429 600	2 417 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	154 683	125 443	0	0
Finanskostnader	14	-1 471 890	-1 296 944	-1 442 000	-584 265
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 317 207	-1 171 501	-1 442 000	-584 265
ÅRSRESULTAT		1 602 758	1 703 699	987 600	1 833 385
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 602 758	1 703 699		

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	16	1 739 509	1 964 715
Langsiktige fordringer	17	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		41 740 498	41 965 703
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 724	23 780
Forskuddsbetalte kostnader		229 281	223 390
Andre kortsiktige fordringer	18	5 854	0
Kortkonto OBOS-banken		251 357	249 983
Driftskonto OBOS-banken		466 066	1 399 181
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Sparekonto OBOS-banken		3 506 487	4 161 578
SUM OMLØPSMIDLER		4 497 373	6 063 517
SUM EIENDELER		46 237 871	48 029 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		19 771 611	18 168 853
SUM EGENKAPITAL		19 786 511	18 183 753
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 541 367	26 900 764
Borettsinnskudd	20	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	21	381 000	377 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 091 767	28 447 164
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		161 196	126 999
Leverandørgjeld		173 447	851 457
Påløpte renter		24 950	142 485
Påløpte avdrag		0	277 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 593	1 398 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 237 871	48 029 220

Pantstillelse	22	44 789 400	58 849 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 12.03.2025
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen	Helene Fredriksen	Geir K. Johannessen
Bent Van Vuuren	Kjell Rune Sylte	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 604 312
Oppvarming	804 996
Trappevask	170 872
Brannprosjekt 17/18	39 144
Nedbetaling	14 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 634 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie, mars og halve april	225
Opprydding kundereskontro	300
Utleie	900
SUM ANDRE INNETEKTER	1 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-6 150
Naturalytelser speilkonto	6 150
Arbeidsgiveravgift	-42 039
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 039

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 292 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 055
SUM KONSULENTHONORAR	-13 055

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 227
Drift/vedlikehold VVS	-76 023
Drift/vedlikehold elektro	-46 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-671 926
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 520
Drift/vedlikehold brannsikring	-307 786
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-35 663
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-61 719
Kostnader dugnader	-3 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 375 572

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

NOTE: 9**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	21 530
SUM INNETEKTER VASKERI	21 530
SUM VASKERI	21 530

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	96 369
SUM INNTEKTER GARASJER	96 369

KOSTNADER GARASJER

Strøm og nettleie	-17 889
SUM KOSTNADER GARASJER	-17 889

SUM GARASJER	78 480
---------------------	---------------

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-209 656
Fjernvarme	-581 424
SUM ENERGI / FYRING	-791 080

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-38 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 364
Håndverktøy	-1 367
Annet driftsmateriale	-312
Vaktmestertjenester	-119 276
Renhold ved firmaer	-167 475
Snørydding	-294 835
Gressklipping	-262 404
Andre fremmede tjenester	-3 109
Trykksaker	-3 020
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 050
Andre kontorkostnader	-9 655
Telefon/bredbånd	-6 150
Telefon u/mva	-11 411
Porto	-3 950
Drivstoff	-346
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 257
Bank- og kortgebyr	-5 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-964 921

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	151 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 845
SUM FINANSINNTEKTER	154 683

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 471 890
SUM FINANSKOSTNADER	-1 471 890

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	6 240 800
Tilgang 2000	15 492 885
Tilgang 2003	15 154 771
Tilgang 2012	2 924 533
SUM BYGNINGER	39 812 988

Tomten ble kjøpt.

Gnr.106/bnr.11 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 094 188	
Tilgang 2023	434 182	
Avskrevet tidligere	-152 837	
Avskrevet i år	-152 837	1 222 696
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet tidligere	-93 206	
Avskrevet i år	-31 068	186 414
Parkeringsplasser		
Tilgang 2023	413 000	
Avskrevet tidligere	-41 300	
Avskrevet i år	-41 300	330 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 739 509

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd garasjer	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt manglende fakturering i 2024 for felleskostnader og oppvarming	5 854
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 854

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002

14 400 000

Nedbetalt tidligere

-11 542 041

Nedbetalt i år

-574 248

2 283 711

OBOS-banken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010

28 700 000

Nedbetalt tidligere

-6 077 671

Nedbetalt i år

-364 673

22 257 656

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**24 541 367****NOTE: 20****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-1 177 400

Korrigert 2013

1 119 411

Korrigert 2013

8 000

Tilleggsinnbetalt 2013

-1 119 411

SUM BORETTSSINNSKUDD**-1 169 400****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-381 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-381 000****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

1 169 400

Pantelån

25 710 767

Påløpte avdrag

0

TOTALT**26 880 167**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

39 812 988

Tomt

183 000

TOTALT**39 995 988**

Styrets arbeid

April 2024 til april 2025

Siden forrige generalforsamling 24. april 2024 har styret holdt 13 styremøter og behandlet 115 saker. I tillegg kommer daglig drift av borettslaget og nødvendige befaringer

Styret består av tillitsvalgte, fem styremedlemmer og to varamedlemmer.

Varamedlemmene deltar på styremøtene og bidrar til styrets oppgaver. Styrets nye sammensetning er oppdatert i Brønnøysundregisteret

Gjennom året er det mange store og små oppgaver i et stort borettslag som vårt, med 149 boenheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker med forskjellige vedlikeholdsbehov, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

Styret bruker det elektroniske Styrerommet og Vibbo portalen og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring i IF Skadeforsikring. Egenandel ved de fleste skader er kr 10.000.-

Økonomi:

Økonomien i borettslaget er god og vi har innfridd et av lånene pålydende kr 800.000.-

Møter med beboerne

Generalforsamlinger gjennomføres fysisk for å oppnå direkte og personlig kommunikasjon, og muligheter for å diskutere sakene som tas opp.

Digital generalforsamling på Vibbo kan gi høyere deltakelse, men er best egnet for enkle saker som ikke krever diskusjon og utredning.

Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget bruker den digitale portalen Vibbo for å kommunisere med beboerne: vibbo.no/vestre-strom

På Vibbo deler styret informasjon, og beboere finner også informasjon her om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og regler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid med mer.

Beboere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til borettslagsloven. Disse vil motta viktig informasjon på papir i postkassen. Beboere som ikke bruker Vibbo kan gå glipp av informasjon, og styret anbefaler alle som kan å bruke Vibbo, også pårørende kan få tilgang til Vibbo. Vibbo finnes også som mobilapp. Beboere som trenger hjelp for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til styret.

Vaktordning i styret

Styret betjener fortsatt vakttelefonen på rundgang.
Denne skal kun brukes ved viktige og akutte henvendelser.
Tlf 930 49 684.

Rutinehenvendelser og saker som ikke haster bes fortsatt å skrives på
Vibbo: vibbo.no/vestre-strom eller epost: vestrestrom@styrerommet.no

Varmepumper

Spørsmål vedr. installasjon av varmepumpe skal rettes til styret.
Detaljerte bestemmelser er tatt inn i husordensreglene.

Parkering

Digital registrering for parkering ble innført 1.februar 2025
Alle beboere har fått informasjonsbrev i postkassen vedrørende dette.
Parkerings info finnes også på Vibbo under tema parkering.
P-service utøver regelmessig kontroll av alle gjesteplassene og ladeplassene.
Ved eventuell feil båt-legging, tas dette direkte mellom bileier og P-service.

Det er også forbudt å parkere i oppkjørsel til blokkene, foran innganger til 4
mannsboligene og mellom rekkehusene. De arealene skal være fri for parkering i tilfelle
utrykningskjøretøy som sykebil og brannvesen. Arealene er for av/på lessing, og av/på
stigning. Vi har økende besøk av Hjemme Helse Tjenesten i borettslaget å ta hensyn til.

På ladeplass skal det kun stå Elbil som er under lading. Ingen registrering er nødvendig.
Les ellers skriv om parkerings regler som alle har fått i sin postkasse..

Asfaltering og lys

Det ble lagt ny asfalt før julen 2024 på parkeringsplassene ved Solvegen 12, 14 og 16.
Arbeidet ble utført av Vaktmester Kompaniet.
Etter utallige purringer fra styret i flere år, har Rælingen kommune nå asfaltert hele
Solvegen.
Det er gjort oppgradering med moderne LED lys ved blikkgarasjene og ved garasjerekken
nederst i Solvegen.

Snørydding og grønt arbeider

Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grønt arbeider. Vi har fortsatt
noen utfordringer her. Styret har god kommunikasjon med selskapet og styret følger raskt
opp når det har vært slurv eller uteglemlelse.

Det har oppstått til tider problemer i skjæringspunktene mellom kommunens og
borettslagets ansvarsområder, bl.a. med at kommunen dumper snø i gatekryss og på
parkeringsplasser. Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing
av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke for forefallende arbeid. Dette kan
være litt lite, og mye arbeid faller på styret.

TV og bredbånd

Borettslaget har fått oppgradert sentralt utstyr også i 2024, nye antenne/bredbånd-kontakter, og oppdatering av eventuelt gammelt utstyr. Vi har fått raskere hastighet på bredbånd, 100 Mb/s både for opp og ned lasting inkludert i prisen. De færreste, og mest sannsynlig ingen, vil ha behov for å betale for ekstra netthastighet. Dekoderne er av typen Get Box, som har ukes arkiv og kan starte programmer forfra.

Oppgraderingen fant sted fra august til november. Noen beboere hadde litt problemer i denne overgangen til oppgraderingen. Prisen inn til borettslaget har økt noe mer enn konsumprisindeksen. Tv og internett ligger som før inne i husleien. Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

HMS-arbeid – spesielt brannvern

Arbeidet med HMS (helse, miljø og sikkerhet) er en viktig del av styrets arbeid. Gjennom HMS-ansvaret er borettslaget pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Borettslagets HMS-plan følger opplegget i Styrerommet.

Internkontroll gjennomføres årlig. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere. Alle feil og mangler er fulgt opp. En del skjemaer har vært mangelfullt utfyllt dette året også, noe som har gitt styret ekstraarbeid og utsendelse av purringer.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets oppgave å skaffe og levere utstyret, noe som ble gjort i 2024. Det er andelseiers ansvar å montere utstyret samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Våren 2024 fikk alle boenheten nye brannslukkere og høsten 2024 fikk alle boenheten i borettslaget en moderne 10 års røykvarsler. Alle firemannsboligene fått installert et mini brannvarslersystem med røykvarslere i alle fellesrom, inkludert et enkelt betjeningspanel i første etasje. Systemene er fagmessig montert av Norsk Brannvern.

Brannvarslingsanlegget i blokkene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern.

En viktig HMS sak er beboeres ansvar for rene og ryddige fellesarealer i borettslaget. Dette for både brannsikkerhet og for trivsel. Skrot i åpne innendørs fellesarealer gir økt brannrisiko, og økt arbeid og utgifter for styret med rydding og bort kjøring.

Oppbevaring av møbler, sko, sportsutstyr og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfyllt oppgang.

Lekeplassen

Borettslaget har en lekeplass ovenfor Linjevegen 12 som er opparbeidet etter gjeldende sikkerhetsregler. Det bor få barn i lekeplassalder i borettslaget, men det hender beboere får besøk, og vi får også besøk av barnehager i nærområdet.

Det er inngått ny treårs-kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen. Styrets lekeplassansvarlig er Sølvi Åsvik.

Fellesområder og vårrydding

Det var ordinær ryddeaksjon i 2024 med utplasserte containere og bur for elektronisk avfall.

Renovasjon

Vi må minne om riktig bruk av avfallsbrønnen.

Det blir også utført regelmessig rengjøring av søppelbrønnene, for å unngå lukt og problemer med skadedyr.

Mer informasjon om renovasjonsordningene finnes på roaf.no og på Vibbo.
vibbo.no/vestre-strom

Vedlikehold

Vask av baksiden på alle blokkene og installert avfuktersystem i SV16

Trappevask

Det er Ren Service som har ansvaret for trappevask i blokkene og firemannsboligene.
Vask gjøres hver 14. dag.

Elbillading

Det har blitt endringer i prisen på både fastledd og energiledd fra myndighetene, pr. kWt for lade anlegget. Og ellers ganske uforutsette priser på selve strømmen, som hele tiden variere. Dette økte i fjor, men vi har holdt samme kWt-pris for lading. Vi ser å kunne fortsette med dette fremover. Vi følger godt med og har god kontroll på systemet, som har fungert tilnærmet prikkfritt i de over 3 år vi har hatt anlegget.

Borettslagets rørsystem

VIKTIG. Vi må be beboerne om å være påpasselige for å unngå tett kloakk. Det skal ikke kastes avfall i toalettet av noe slag, dette er viktig.

Fyringsutgifter i blokkene

Styret har god kontroll på brenselstillegget for fjernvarmen til blokkene.

Økonomien i dette er nå god og en reduksjon av brenselstillegget på 25% blir iverksatt 1. juni 2025

Ny evaluering av brenselstillegget vil blir gjort tidlig 2026

Befaringer

Årlig visuell befaring av bygningsmasse og utearealer.

Det er gjennomført flere befaringer med Anticimex vedr. skadedyr.

Befaring og planlegging med Norsk Brannvern vedr. montering av mini brannvarslersystem i firemannsboligene.

Det har også blitt utført «termografering» av 4 leiligheter i 4 mannsboliger.

I 2024 har styret funnet gassflasker/patroner og ølbokser henslengte på borettslagets område. Det har også vært garasje innbrudd i området hvor forsøpling har vært mest synlig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Montert tilbakeslagsventil i Ringvegen 9
2024	Nye pulverapparat og røykvarsler i alle leiligheter
2024	Brannvarslingsanlegg i alle fellesrom i firmansboliger
2024	Ferdigstillelse av oppgradering fra Telia
2024	Fasadevask på baksiden av blokkene i Solvegen og Linjevegen
2024	Asfaltering av 18 parkeringsplasser i Solvegen
2024	Montering av avfuktersystem fra Tørt Bygg i Solvegen 16
2023	Ferdigstillelse av boder i kjeller og loft Solvegen 14 og 16
2023	Ny asfalt på parkeringsplasser ved Solvegen 18/20 og asfaltering av 5 parkeringsplasser bak garasjene. Her ble også lys satt opp.
2023	13 balkonger har blitt jekket opp/skiftet såle og det har blitt utført utskifting av membran på 8 balkonger
2023	To parkeringsplasser anlagt ved Linjevegen 16 B, til erstatning for plasser som gikk tapt på grunn av søppelbrønn
2023	Seks nye parkeringsplasser anlagt ved Solvegen 14B
2022-23	Søppelbrønner anlagt
2022	Montering av avfuktersystem fra Tørt Bygg i Linjevegen 8
2022	Drenering ved Linjevegen 8
2022	Fyrrom oppgradert
2021	Montering av snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen
2021	Etablering av 11 ladeplasser for elbil
2019	Utskifting av inngangsdører i firemannsboligene
2019	Utskifting av utebelysning ved firemannsboligene
2019	Utskifting av belysning i oppgangene i blokkene og firemannsboligene
2019	Utskifting av porttelefonanleggene i blokkene og firemannsboligene
2017	Brannsikring av kjelleren i rekkehusene og alle utvidede andeler i firemannsboligene.
2017	Oppgradering av alle uoffisielle kjellerstuer til rom til varig opphold vha rømningsvinduer.
2017	Nye røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter.
2016	Nye strømmålere i alle leiligheter og fellesanlegg.
2016	Brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer i blokkene.
2016	Gjerde ved parkeringsplassene langs yttersiden av Solvegen.
2016	Grensesteiner lagt ned i ny eiendomsgrense mellom kommunale veier og borettslagets parkeringsplasser.
2015-16	Trehusbebyggelsen malt, og mye ytterpanel skiftet.
2015-16	Kabelnett oppgradert: Skifte av sentralt utstyr, delvis nytt kabelnett. Luftstrekk mellom Solvegen og Linjevegen gravd ned i bakken.
2015	Alle pipehatter i rekkehusene og de fleste i firemannsboligene skiftet.
2014	Overspenningsvern – grovvern – installert på alle strøminntak.
2014	Utbedring av betongdekkene i verandagolvne i blokkene
2014	Utbedring av alle piper til forskriftsmessig stand.
2012	Riving av det gamle butikklokalet og ombygging til en ny leilighet.
2005-14	Oppussing av alle oppgangene.

2011	Sanering av oljetanker og oljefyrer.
2011	Nye avløpsrør fra Ringvegen 9 og Linjevegen 14- 18 er tilkoblet ny kommunal avløpsledning.
2011	Lekeplassen er utvidet med nytt klatrestativ og større lekematte.
2006-11	Utskifting av ca. 700 vinduer og verandadører.
2010	Installering av vannmålere.
2010	Borettslaget koblet seg til fjernvarmenettet til Akershus Fjernvarme.
2009-12	Utskiftinger av rør og oppgradering av veianleggene i regi av kommunen.
2009	Det ble satt opp informasjonstavler.
2008	Total fornyelse av lekeplassen og lekeapparater.
2008	Oppganger i blokkene er pusset opp.
2008	Trinn III og siste etappe med maling av trehusene ble gjennomført.
2008	Alle kjellervinduer i trehusene er skiftet.
2008	Nye postkasser er montert i blokkene.
2008	For å få bukt med økende fuktproblemer i kjellerne i mange av firemannsboligene, er det gjennomført en del drenering. Videre er ulike avfuktingssystemer utprøvd i kjellere, og Tørt Bygg-anlegg er montert i de seks mest utsatte kjellerne.
2006-07	Våtromsrehabilitering: Vann- og avløpsrør og badene er skiftet ut i hele borettslaget.
2006	Nye snøfangere i to rekker montert på blokkene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 212 Selskapsnavn: VESTRE STRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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