

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 15.09.26 Side 1 av 2

Emaljeverket Sameie	Vår ref.:	2137/8	Fødselsdato eier:	12.09.1992
Lørenvangen 8 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	12.06.1997
0585 OSLO	Eiere:	Anders Bentsen, Vilde Skretting Bentsen		
Organisasjonsnr:	932 409 755	Seksjonsnr:	8	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 249

Felleskostnader:	Akonto til avregning	790
	Felleskostnader	3 175
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	284

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Martin Moen Vassenden
Adresse: Lørenvangen 8 B
Postnr/-sted: 0585 OSLO
Telefon: Mob.: 91814836
E-post: emaljeverket@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	430
Annen formue:	10 444	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 124/316 - seksjon:8
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5315598
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2023	Første innflytting:	30.11.2023	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.09.26 Side 2 av 2

Emaljeverket Sameie	Vår ref.:	2137/8	Fødselsdato eier:	12.09.1992
Lørenvangen 8 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	12.06.1997
0585 OSLO	Eiere:	Anders Bentsen, Vilde Skretting Bentsen		
Organisasjonsnr: 932 409 755				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

Ved salg av seksjon i Lørentunet sameie hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl. Det tilkommer eget eierskiftegebyr for parkeringsplassen.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

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

HUSHUSORDENSREGLER FOR Emaljeverket Sameie

1. Formål og omfang

Husordensregler er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Husordensregler.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Generelt skal det være stille etter kl. 23:00 alle dager hele året.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal kun utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og større arbeider skal alltid varsles i forkant.

Generelt gjelder følgende regler om støyende arbeider:

- Ukedager (man – fre) skal støyende arbeider holdes innenfor kl. 07:00 – 19:00
- Lørdager skal støyende arbeider holdes innenfor kl. 10:00 – 18:00
- Helligdager/søndager skal støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, matvarer, inventar eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Papir, biologisk avfall, plast og restavfall sorteres i riktige søppelsekker og kastes i tilhørende søppelcontainere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal kun skje i eget garasjeanlegg og på tildelte plasser for seksjonseiere. Garasjeanlegget reguleres etter egne vedtekter. Det vil bli sanksjonert mot ulovlig parkering. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje med lav fart.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- Takterrassen er til felles benyttelse og det er mulig å benytte deler av takterrassen til sosial sammenkomst. Slike sammenkomster skal varsles og begrenses i tid og omfang. Det er ikke tillatt å nyte alkohol på takterrassen.
- Det er forbudt å røyke på fellesområder, herunder takterrassen.

8. Brudd på Husordensregler

Brudd på Husordensregler er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for

Emaljeverket Sameie
org. nr. 932 409 755

Vedtektene er re-fastsatt i forbindelse med første ordinære årsmøte i sameiet (30.4.2024) med seksjonseiere representert.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Emaljeverket Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 316 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- terrasser
- annet

Sameiebrøken tar utgangspunkt i samlet areal (BRA) for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Utearealene skal disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige eierseksjonssameier i Gregers kvartal som inngår i utbyggingen. Det er tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9.

1-3 Parkering

Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass har tinglyst eierandel i anleggseiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fastmonterte regnbed på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles takarealer fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Det må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades. Fastmonterte regnbed på taket kan ikke fjernes.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennar i sameiet.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til og med avgrensning fra fellesledningen/soil. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene

forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjananse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing. Søknad om den aktuelle sammenslåingen må også søkes om og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 30% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 70% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) og vann skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme fordelingsprinsippet gjelder for andre kostnader som kan fordeles og avhenger av forbruket til den enkelte seksjonseier.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm

Det blir etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonssameier som er eller blir etablert i Gregers kvartal. Driftsforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde området fellesarealene og fellesanleggene på utomhusarealene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene og fordeles på boligeierne på Gregers kvartal. Boligseksjonseierne har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforeningen. Den enkelte eiendom/seksjonssameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen. Plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte boligseksjonene.

10. Felles installasjoner m.m.

Det er flere tekniske rom i Anleggseiendommen gnr. 124 bnr. 311. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har tinglyst rett til adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom og UPS rom, se **bilag 1** for plasseringen. Sameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene tilknyttet forannevnte teknisk infrastruktur som disponeres i fellesskap.

Boligeierne i Sameiet B (gnr. 124, bnr. 313) har bruksrett til 17 boder i sameiet, se **bilag 2**.

11. Angrepsvei for brannvesen

I første etasje og underetasjen i bygget er det anlagt en angrepsvei for brannvesenet. Sameiet og seksjonseierne/beboerne plikter å holde angrepsveien fri for enhver hindring. Det skal ikke plasseres gjenstander eller andre hindringer foran eller i angrepsveien. Anleggseiendommen har tinglyst rett til å disponere angrepsveien samt å dekke drifts- og vedlikeholdskostnadene med angrepsveien.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BILAG 1

- BYGG A (inkl Næring 1 + Næring 2)
- BYGG B (inkl BHG)
- BYGG C (inkl Næring 3)
- BYGG D+E
- BYGG F
- ANLEGGSEIENDOM (PARKERINGSKJELLER)

25.09.2022
Til orientering:

Tegningen skal kun brukes til å avlese koordinater for anleggseiendommen, dvs. parkeringskjeller under bygg A-F markert med lysblå farge.

Horisontal avgrensning = senter vegg. Koordinatsystemet er i NTM 10.

Tegninger er utarbeidet for Usbl.

1

19.08.2022

1. Rev. Eiendomsgrænse flyttet mot LV (seeså f. Trafikkløse i fortau utgjef)
U1-sluse A reduseres/A, Angrepsvei Brannv. flyt til bygg A/
F, Angrepsvei Brannv. flyt til bygg F/ Generelt: koordinater justert til
endringer

asr

mb

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
----------	------	-------------	------	------

FASE: Detaljprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:

ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo

TILTAKSMAKER:
USBL / Eiendomsplan AS

Prosj.nr.: 112403

Sign.: ASR

Koordinatsystem: NTM10

Heyderreferanse: NN2000

Gregers kvartal

G.nr. / B.nr.: 124/32 m. fl.

PROSJEK. ADR.: Lørenveien 51 m. fl.

INNHOOLD:
Anleggeiendom-Koordinator NTM, Plan U1

DATO: 15.08.2022

MAL: 1:300

DYRVIK
ARKITEKTER

Grønseth 3, 0159 OSLO

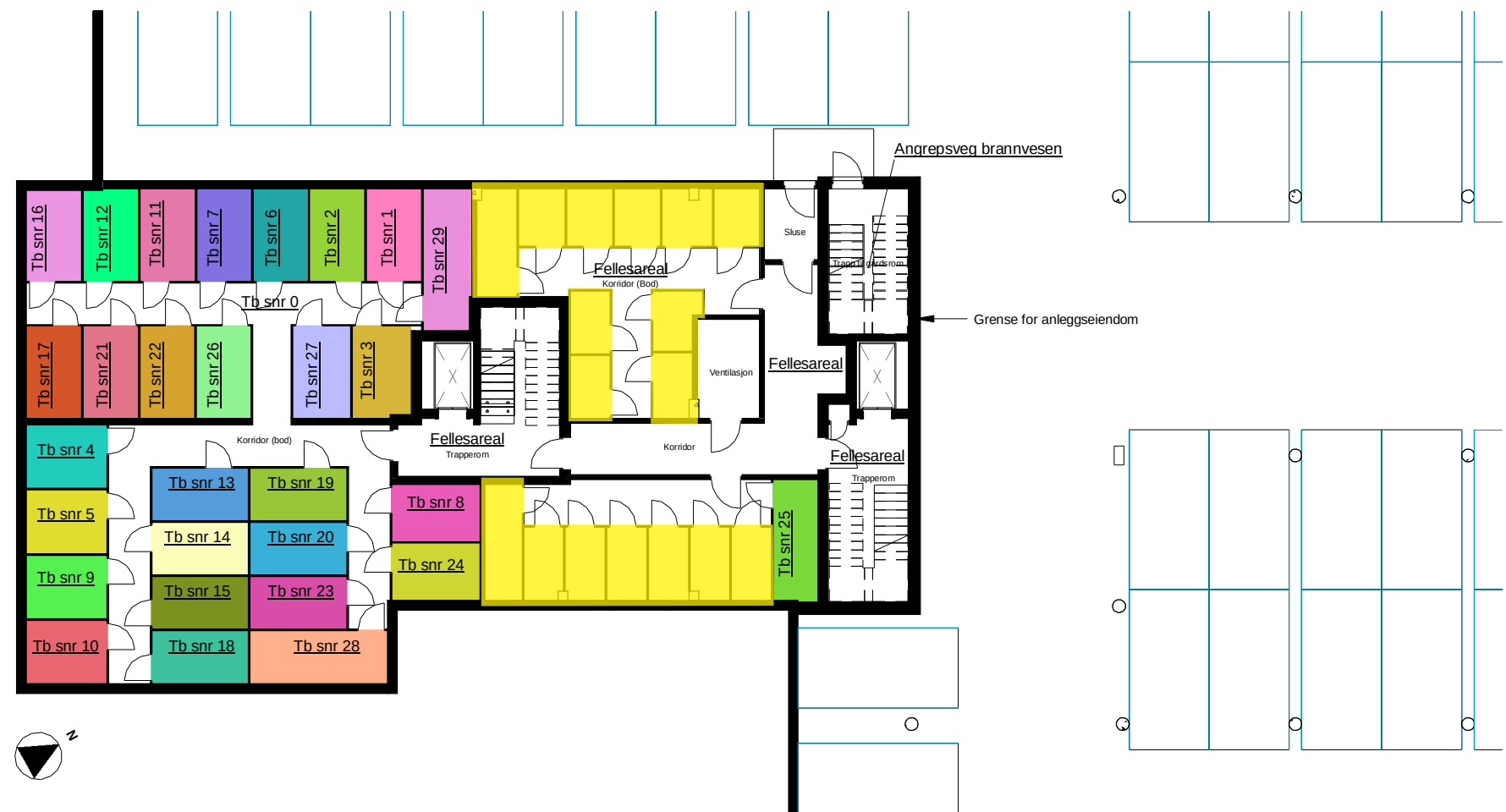
Til: 22 99 91 00

TEGN:

GK-0-U1-A-2-90-03

REV: 1

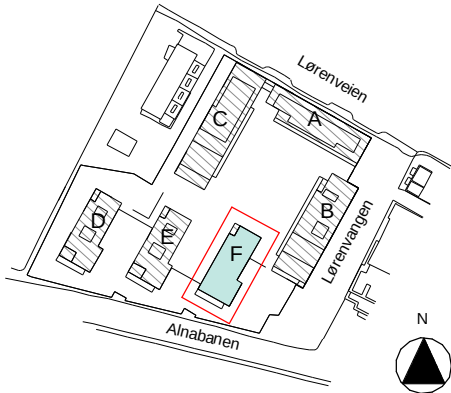




Boder markert gult (17 stk) benyttes av gbnr. 124/313 (Bygg B).

Gregers kvartal

G.nr./B.nr.: 124/
Prosjektadresse: Lørenvangen 8A/B



Tb snr = tilleggsdel bygning seksjoneringsnummer
Horizontal grense = senter vegg

Seksjonering

	17.04.2023	Justert underlag for seksjoneringstegninger.			sis	asr	
1	20.12.2022	Seksjonering av boder U1 bygg F			eb	asr	
Revisjon		Dato		Beskrivelse		Sign	Kont
Gregers kvartal		PROSJ.NR. : 112403	INNHold: Seksjonering Bygg F Plan U1	TEGN. NR.: GK-F-U1-A-2-93-01		REV.: 2	
FASE : Detaljprosjektering		MÅL: 1:200 /A3	DATO : 17.10.2022	ENTREPRENØR: AF Bygg Oslo		TILTAKSHAVER: USBL / Eiendomsplan AS	
FIL :			SIGN: EB/ASR				
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIKNO Grensen 3 0159 OSLO				Tlf : 22 99 91 00			



INNKALLING 2025

Emaljeverket Sameie

Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00

Digitalt i Bonabo via usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Emaljeverket Sameie

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 - Digitalt i Bonabo via usbl.no

Forhåndsvisning innkalling på min side: 25.3.2025 kl. 9.00

Høringsperiode: 27.3.2025 kl. 15.00 - 28.3.2025 kl. 9.00

Stemmeperiode: 28.3.2025 kl. 15.00 - 1.4.2025 kl. 23:59

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtatt honorar fra årsmøtet 2024 videreføres - pålydende 70.000 kr. Styret beslutter selv fordelingen mellom styreleder og styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stig Nilsen
Styremedlem, Camilla Vains Federmann
Styremedlem, Ole Martin Moen Vassenden
Styremedlem, Magnus Eriksen
Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen
Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise
Varamedlem, Carolina Hanssen

Følgende er på valg:

Styreleder Stig Nilsen
Styremedlemmene Camilla Vains Federmann, Ole Martin Moen Vassenden og Magnus Eriksen
Varamedlemmene Ragnhild Stavdal Riise og Carolina Hanssen

Valgkomiteen har bestått av styrets faste medlemmer. Valgkomiteen har anbefalt å redusere antallet medlemmer i styret. Dette er vurdert ut fra arbeidsomfang og innenfor vedtektene 7-1 (1).

Valgkomiteen innstiller samtidig på at styrets leder er Sameiets representant til styret for driftsforeningen/garasjesameiet.

5.1 Valg av leder

Styreleder Stig Nilsen er på valg.

Som ny styreleder foreslås Ole Martin Vassenden.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller samtidig på at styrets leder er Sameiets representant til styret for driftsforeningen/garasjesameiet.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen har anbefalt å redusere antallet medlemmer i styret.

Forslag til vedtak: Som nytt styremedlem foreslås Øyvind Bernhard Mæhle.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har anbefalt å redusere antallet medlemmer i styret.

Forslag til vedtak: Som varamedlem foreslås Ragnhild Stavdal Riise, gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	291 458	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	80 395	291 458
B. Endring arbeidskapital	80 395	291 458
C. Arbeidskapital	371 854	291 458
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 035 391	414 534
Kortsiktig gjeld	-663 538	-123 076
C Arbeidskapital	371 854	291 458

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Emaljeverket Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 179 465	339 986	1 287 000	1 175 549
Sum leieinntekt		1 179 465	339 986	1 287 000	1 175 549
Sum inntekt		1 179 465	339 986	1 287 000	1 175 549
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 870	0	6 000	6 063
Styrehonorar	2	70 000	0	43 000	43 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 794	0	40 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	315 602	28 041	204 000	357 254
Kommunale avgifter/renovasjon		168 875	0	382 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 364	0	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 781	0	10 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	211 752	0	302 000	260 100
Revisjonshonorar		5 685	0	7 000	6 000
Forretningsførerhonorar		86 250	7 188	86 000	89 650
Andre honorar	7	36 120	2 375	25 000	14 700
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		83 172	4 695	83 000	86 415
Forsikringer		79 427	6 577	86 000	87 550
Andre kostnader	8	16 668	250	1 000	6 500
Sum kostnad		1 114 360	49 125	1 286 000	1 165 732
Driftsresultat		65 105	290 861	1 000	9 817
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 290	597	0	0
Netto finansposter		-15 290	-597	0	0
Årsresultat		80 395	291 458	1 000	9 817
Overført sameiekapital		80 395	291 458	0	0
SUM OVERFØRINGER		80 395	291 458	0	0

Balanse 2024
 Emaljeverket Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 922	4 241
Kundefordringer		9 400	7 461
Kostnader til avregning		799 303	0
Andre kortsiktige fordringer		4 193	2 562
Forskuddsbetalte kostnader		47 125	42 315
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		156 449	357 955
Sum omløpsmidler		1 035 391	414 534
SUM EIENDELER		1 035 391	414 534

Balanse 2024 Emaljeverket Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		371 854	291 458
Sum opptjent egenkapital		371 854	291 458
Sum egenkapital	9	371 854	291 458
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 880	93 752
A konto til avregning		622 658	29 324
Sum kortsiktig gjeld		663 538	123 076
Sum gjeld		663 538	123 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 391	414 534

Sted:_____

Dato:_____

Stig Nilsen
Styreleder

Ole Martin Moen Vassenden
Styremedlem

Geirid Ekeli Anderssen
Styremedlem

Camilla Vains Federmann
Styremedlem

Magnus Eriksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 29 seksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 124, bnr 316 i Oslo kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5315598.

Målingsbaserte utgifter

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 089 132	87 872
3610 Oppstartskapital	7 161	247 812
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	83 172	4 302
Sum	1 179 465	339 986

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	70 000	0
Sum	79 870	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	95 550	7 963
6341 Brannalarm	1 987	9 065
6361 Fast renhold	73 125	2 563
6364 Matteleie	33 059	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 995	8 450
6398 Felleskostnader	106 886	0
Sum	315 602	28 041

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 364	0
Sum	6 364	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 126	0
6540 Inventar	4 388	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	804	0
6552 Driftsmateriell	1 463	0
Sum	7 781	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6611 Vedlikehold heiser	84 584	0
6648 Vedlikehold dører og porter	69 219	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	57 950	0
Sum	211 752	0

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	15 212	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 751	0
6720 Juridisk honorar	6 156	0
6750 Vakthold	0	2 375
Sum	36 120	2 375

Konto 6711 gjelder måleravtale.

Konto 6714 gjelder nøkkellavtale og viderefakturerings.

Konto 6720 gjelder bistand fra advokat ifm sak i sameiet.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 503	0
7719 Møter, div. styret	5 512	0
7770 Betalingskostnader	1 058	250
7772 Omkostninger inkasso	448	0
7773 Omkostninger innkreving	2 147	0
Sum	16 668	250

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	291 458	80 396	371 854
Sum opptjent egenkapital	291 458	80 396	371 854
Sum egenkapital	291 458	80 396	371 854

Resultat og balanse med noter for Emaljeverket Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Emaljeverket Sameie

Styreleder	Stig Nilsen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Camilla Vains Federmann (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Geirid Ekeli Anderssen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Magnus Eriksen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ole Martin Moen Vassenden (sign.)	20.02.2025

Til årsmøtet i Emaljeverket Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emaljeverket Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 13:24:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING 2024 – Emaljeverket Sameie

Styrets sammensetning

Styret har etter fjorårets årsmøte hatt følgende sammensetning:

Styreleder, Stig Nilsen (styrets representant til driftsforeningen/garasjesameiet)

Styremedlem, Camilla Vains Federmann

Styremedlem, Ole Martin Vassenden

Styremedlem, Magnus Eriksen

Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen

Varamedlem, Carolina Hanssen

Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise

I tillegg har Marianne Løbet Elshaug fra USBL hatt fulle rettigheter som forvaltningsstøtte til sameiet.

Virksomhetens art

Emaljeverket er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Emaljeverket Sameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 932409755. Sameiet består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Forsikring

Emaljeverket Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avt.nr SP5315598. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med HMS iht internkontrollforskriften § 5.

Emaljeverket Sameie bruker systemet 'Bevar HMS' som tilfredsstiller myndighetens krav innen HMS.

Styrets arbeid

Etter årsmøtet i fjor avholdt styret et møte hvor oppgavefordelingen fra foregående år ble videreført. Oppgavene var fordelt slik:

- Kasserer: Geirid Ekeli Anderssen
- Info-ansv.: Magnus Eriksen
- Brann-ansv.: Camilla V Federmann
- HMS/Heis-ansv.: Ole Martin Vassenden

Det er gjennomført månedlige styremøter gjennom hele året, lagt etterskuddsvis ift styremøtene i driftsforeningen/garasjesameiet. I perioden har styrets leder også vært styreleder i driftsforeningen/garasjesameiet.

Etter et oppstartsår hvor mye av styrets arbeid gikk med til å følge opp saker/innmeldte avvik til utbygger og byggherre, har årets arbeid primært vært innrettet mot oppfølging og forvaltning av overtatte driftsavtaler. I særdeleshet har arbeidet med økt innsikt i kostnader forbundet med vann/avløp og fjernvarme hatt stort fokus. Dette arbeidet resulterte i at sameiets seksjonseiere senhøsten 2024 ble varslet om mulig endring i de månedlige felleskostnadene. Det var ikke mulig å fastslå konkrete endringer for hhv vann/avløp eller fjernvarme før avregninger forelå. Grunnlag for nye beregninger vann/avløp fra Oslo kommune indikerte imidlertid vesentlig høyere kostnader forbundet med forbruk enn nøkkeltall benyttet av USBL. Pr tid er ikke avregningen for fjernvarme endelig og styret vil komme tilbake til seksjonseiere med oppdatert informasjon knyttet til dette så snart avregning er avstemt med andelen felleskostnader for Gregers Kvartal.

Det redegjøres for særskilt for garasjesameiet/driftsforeningen senere i årsmeldingen.

Brannkonsept

Et annet saksfelt som styret har jobbet en del med gjennom driftsåret har vært avklaring brannkonsept. I dette arbeidet har Sameiets styre konferert med de øvrige styrene på Gregers Kvartal. Spørsmålet knyttet til brannkonsept har vært sentralt og handlet om hvorvidt beboere ved brann, tilløp til brann, røykutvikling eller ved utløst alarm skal evakuere eller forbli i egen leilighet. Oslo brann og redningsetat (OBRE) har ved utrykninger til Emaljeverket gitt uttrykk for at de ikke ønsker å møte på evakuerende beboere ifm brannslukning, røykdykking eller annet redningsarbeid – og har kommunisert at beboere bør bli værende i leilighetene som er sikre brannceller, dog dersom det ikke brenner eller er kraftig røykutvikling i egen leilighet. Brannkonseptet fra utbygger derimot har som grunnprinsipp at bygget skal evakueres. Styret har adressert denne problemstillingen til USBL som ansvarlig utbygger og fått klar oppfordring om å følge brannkonseptet fra byggeprosjektet (evakuering). Dette har styret sluttet seg til, og dette er kommunisert til alle seksjonseiere/beboere gjennom fellesinformasjon.

Det er ikke avholdt egen brannøvelse for Emaljeverket, hvilket formelt sett er lovpålagt – men gjennom en rekke falske alarmer er styrets vurdering at brannkonseptet er tilstrekkelig øvet og egen øvelse anses ikke som nødvendig. I tillegg vil styret henge opp brannkonseptet i kortform på egnede steder i oppganger/heiser.

Ladekostnader

Styret har også sammen med de andre styrene på Gregers Kvartal jobbet med å få kontroll på alle kostnader forbundet med ladeanlegget i garasjen. Ladekostnaden ble vurdert å ligge for høyt i fjor, og foreløpige beregninger fra ladeselskapet tilsa et lite overskudd. På bakgrunn av det ble ladeprisen justert ned to ganger i 2024. Imidlertid viste det seg at noen kostnader ikke var medregnet når alle detaljer kom frem, og etter nye beregninger var det nødvendig å oppjustere ladekostnaden første kvartal 2025.

Årsregnskapet (eget vedlegg)

Til årsregnskapet ønsker styret å kommentere følgende:

Det fremgår av årsregnskapet at inntekter/utgifter er betydelig høyere enn for foregående driftsår. Dette er først og fremst knyttet til ovenfor nevnte endrede kostnader for vann/avløp.

Styrehonorar for 2024 er ikke endret i budsjett 2025, men vedtatt honorar fra fjorårets årsmøte fremgår av 'regnskap 2024' (70.000 kr) og videreføres.

Styret har ikke funnet rom for avsetning til vedlikeholdsfond for Emaljeverket. Dette bør behandles av nytt styre og fremlegges seksjonseiere for beslutning, enten på et ekstraordinært årsmøte eller ordinært årsmøte våren 2026.

Årsregnskapet er i balanse. Det vises for øvrig til revisjonsrapport fra KPMG.

Gregers kvartal garasjesameie

Emaljeverket Sameie er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasjesameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølging og vedlikehold av alle parkeringsplasser sameiet har, foruten garasjen og p-plassene, kjørebane, ladeanlegg, garasjeporten, ansvaret for felles renovasjonsordning, snørydding og strøing, bommen ved innkjøringen og skilting i garasje mm. I tillegg har garasjesameiet ansvaret for felles utearealer, felles snørydding og strøing av arealene på bakken.

Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til:

gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding via Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasjesameiet da hovedinntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter for varmtvann og kaldtvann, vann/avløp og renovasjon, går via garasjesameiet samt at fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres én gang i året. I tillegg har garasjesameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester, samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier/borettslag. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor de som eier en garasjeplass har stemmerett og vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør ca 58 % av alle boligenhetene. Kun beboere som eier andeler/garasjeplass har stemmerett under garasjesameiets årsmøte. Ifølge Sameiets vedtekter skal hvert boligsameie ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid for garasjesameiet vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og tilstrekkelig grad ivaretar boligsameienes interesser.

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles ute-/oppholdsareal, felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver. Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, men styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med én stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret.

Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, har vedtatt å vurdere denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor. Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier/borettslag som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle endringer iverksettes.

Årsmeldingen godkjent av styret 19.03.2025.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2026

Emaljeverket Sameie

Onsdag 08.04.2026 kl. 12:00

Digitalt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Emaljeverket Sameie

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:

Høringsperiode 07.04.2026 08.00 - 08.04.2026 08.00

Periode for avstemning

Stemmeperiode 08.04.2026 12.00 - 10.04.2026 08.00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sammenslåing av sameiet med Lørentunet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Honoraret er per styremedlem er uendret selv økte fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 52 500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av sameiet med Lørentunet

Orienteringssak fra styret:

Lørenvangen 8A og B, Emaljeverket, var første bygg i Gregers Kvartal som stod ferdig og var derfor det første sameiet som ble etablert.

Styret i Emaljeverket har hatt en god dialog med styret til Lørentunet; de to naboblokkene til Emaljeverket, og vi har undersøkt mulighetene for sammenslåing av alle tre blokkene til ett sameie.

Styret i både Emaljeverket og Lørentunet stiller seg positive til videre utredning av dette arbeidet.

Før en eventuell sammenslåing av Emaljeverket og Lørentunet må det gjennomføres en avstemning ved neste årsmøte, alternativt ved et ekstra ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Martin Moen Vassenden, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øyvind Bernhard Mæhle, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Geirid Ekeli Anderssen er på valg.

Forslag til vedtak: Ragnhild Savdal Riise har meldt seg som kandidat for å overta posisjonen til Geirid Ekeli Anderssen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ragnhild Stavdal Riise er på valg.

Forslag til vedtak: Geirid Ekeli Anderssen meldt seg som kandidat for å overta posisjonen til Ragnhild Stavdal Riise.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	371 854	291 458
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-125 373	80 395
B. Endring arbeidskapital	-125 373	80 395
C. Arbeidskapital	246 481	371 854
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	538 412	1 035 391
Kortsiktig gjeld	-291 931	-663 538
C Arbeidskapital	246 481	371 854

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 175 436	1 179 465	1 175 549	1 455 440
Sum leieinntekt		1 175 436	1 179 465	1 175 549	1 455 440
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 987	0	0	0
Sum annen inntekt		11 987	0	0	0
Sum inntekt		1 187 423	1 179 465	1 175 549	1 455 440
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	9 870	6 063	9 870
Styrehonorar	3	70 000	70 000	43 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		99 836	16 794	40 000	88 462
Kostnad eiendom/lokaler	4	472 777	315 602	357 254	470 449
Kommunale avgifter/renovasjon		102 720	168 875	155 000	117 121
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 226	6 364	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 227	7 781	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	245 902	211 752	260 100	272 000
Revisjonshonorar		6 338	5 685	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		89 614	86 250	89 650	94 000
Andre honorar	8	27 529	36 120	14 700	28 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		89 346	83 172	86 415	99 000
Forsikringer		86 676	79 427	87 550	96 000
Andre kostnader	9	12 028	16 668	6 500	10 000
Sum kostnad		1 321 089	1 114 360	1 165 732	1 371 902
Driftsresultat		-133 666	65 105	9 817	83 538
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 293	15 290	0	0
Netto finansposter		-8 293	-15 290	0	0
Årsresultat		-125 373	80 395	9 817	83 538
Overført sameiekapital		-125 373	80 395	0	0
SUM OVERFØRINGER		-125 373	80 395	0	0

Balanse 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		8 771	18 922
Kundefordringer		0	9 400
Kostnader til avregning		0	799 303
Andre kortsiktige fordringer		159 398	4 193
Forskuddsbetalte kostnader		50 791	47 125
Innestående konsernkonto og bank		319 452	156 449
Sum omløpsmidler		538 412	1 035 391
SUM EIENDELER		538 412	1 035 391

Balanse 2025 Emaljeverket Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		246 481	371 854
Sum opptjent egenkapital		246 481	371 854
Sum egenkapital	10	246 481	371 854
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 934	40 880
A konto til avregning		0	622 658
Annen kortsiktig gjeld		177 998	0
Sum kortsiktig gjeld		291 931	663 538
Sum gjeld		291 931	663 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 412	1 035 391

Sted: _____

Dato: _____

Ole Martin Moen Vassenden
Styreleder

Øyvind Bernhard Mæhle
Styremedlem

Geirid Ekelid Anderssen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 29 seksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 124, bnr 316 i Oslo kommune, med en tomtareal på 671,6 m2.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5315598.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 089 132	1 089 132
3610 Oppstartskapital	0	7 161
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 304	83 172
Sum	1 175 436	1 179 465

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	11 987	0
Sum	11 987	0

Konto 3990 gjelder skadeoppgjør fra If Skadeforsikring og oppgjør etter avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	70 000	70 000
Sum	79 870	79 870

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 276	95 550
6341 Brannalarm	16 187	1 987
6361 Fast renhold	83 504	73 125
6362 Skadedyrutryddelse	30 936	0
6364 Matteleie	31 100	33 059
6390 Andre driftskostnader	46 958	0
6391 Snømåking/strøing/feing	0	4 995
6398 Felleskostnader	164 816	106 886
Sum	472 777	315 602

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo	7 226	6 364
Sum	7 226	6 364

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 126
6540 Inventar	0	4 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	804
6552 Driftsmateriell	1 227	1 463
Sum	1 227	7 781

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6610 Andre vaktmestertjenester	1 541	0
6611 Vedlikehold heiser	106 498	84 584
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 383	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 074	69 219
6663 Vedlikehold ventilasjon	121 406	57 950
Sum	245 902	211 752

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	2 175	15 212
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 354	14 751
6720 Juridisk honorar	0	6 156
Sum	27 529	36 120

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	8 319	7 503
7719 Møter, div. styret	0	5 512
7770 Betalingskostnader	1 233	1 058
7772 Omkostninger inkasso	0	448
7773 Omkostninger innkreving	2 478	2 147
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	12 028	16 668

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	371 854	-125 373	246 481
Sum opptjent egenkapital	371 854	-125 373	246 481
Sum egenkapital	371 854	-125 373	246 481

Resultat og balanse med noter for Emaljeverket Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Emaljeverket Sameie

Styreleder	Ole Martin Moen Vassenden (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Øyvind Bernhard Mæhle (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Geirid Ekeli Anderssen (sign.)	19.03.2026

Til årsmøtet i Emaljeverket Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emaljeverket Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansund
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-23 11:57:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Emaljeverket Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Martin Moen Vassenden
Styremedlem, Geirid Ekeli Anderssen
Styremedlem, Øyvind Bernhard Mæhle
Varamedlem, Ragnhild Stavdal Riise

Styret i Emaljeverket Sameie består av 2 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Emaljeverket Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Emaljeverket Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932409755

Emaljeverket Sameie består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Emaljeverket Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5315598. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Emaljeverket Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret gjennomfører fortløpende utbedring og rapportering av HMS ved behov

Styrets arbeid

Styret for Emaljeverket består av tre faste medlemmer og ett varamedlem. Nytt styre ble besluttet i juni da tidligere styreleder sa fra seg sin posisjon. Styret takker for det gode samarbeidet med Stig.

Ved styremøtet 2. juni 2025 ble nytt styre etablert, der følgende stillinger er:

- Styreleder: Ole Martin Vassenden
- Kasserer: Geirid Ekeli Anderssen
- HMS: Øyvind Bernhard Mæhle
- Varamedlem: Ragnhild Stavdal Riise

Styret møtes regelmessig og som regel etter det er gjennomført styremøter i Garasjesameiet, foruten dette gjennomføres det møter etter behov.

I perioden fra sist årsmøte har styrets arbeid stort sett handlet om oppdukkende oppgaver og samarbeid med de andre styrene i Gregers kvartal. Styret har i en periode hatt en del arbeid med utarbeidelse av nytt budsjett som har resultert i økte felleskostnader for beboerne i Emaljeverket. Økte kostnaden er i hovedsak knyttet til økte kostnader fra bymiljøetaten, utgifter knyttet til Garasjesameiet samt justering av eget budsjett. Gregers kvartal har vært igjennom sitt første fullstendige driftsår i 2025 som har gjort at utgifter knyttet til drift har tidvis vært uforutsigbart.

I 2026 har styret i Garasjesameiet og Emaljeverket god oversikt over sine utgifter og nytt budsjett fremstår som robust og dekkende for kommende utgifter.

Når det gjelder den kommende perioden vil styret ha fokus på et godt miljø for beboerne, oppfølging av inngåtte avtaler, sørge for en god drift av Emaljeverket samt god understøttelse av Garasjesameiet sin drift

På vegne av styret

Ole Martin Vassenden

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Elektronisk signatur

Signert av

Elshaug, Marianne Løbet



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.04.2025 12:21:53

Date of birth

1961-11-05

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Nilsen, Stig



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.04.2025 12:23:17

Date of birth

1971-11-23

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Emaljeverket Sameie 28.3.-1.4.2025 - Digitalt i Bonabo via usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall deltatt med stemmerett: 16

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtatt honorar fra årsmøtet 2024 videreføres - pålydende 70.000 kr. Styret beslutter selv fordelingen mellom styreleder og styrets medlemmer.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 70 000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Stig Nilsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Martin Vassenden - for 2 år.

Styrets leder er Sameiets representant til styret for driftsforeningen/garasjesameiet.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen har anbefalt å redusere antallet medlemmer i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Bernhard Mæhle - for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har anbefalt å redusere antallet medlemmer i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Stavdal Riise - for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Ole Martin Vassenden
Styremedlem Øyvind Bernhard Mæhle
Styremedlem Geirid Ekelund Anderssen
Varamedlem Ragnhild Stavdal Riise

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Emaljeverket Sameie onsdag 08.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ole Martin Vassenden

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 8

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Honoraret er per styremedlem er uendret selv økte fellesutgifter.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 52 500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av sameiet med Lørentunet

Orienteringssak fra styret:

Lørenvangen 8A og B, Emaljeverket, var første bygg i Gregers Kvartal som stod ferdig og var derfor det første sameiet som ble etablert.

Styret i Emaljeverket har hatt en god dialog med styret til Lørentunet; de to naboblokkene til Emaljeverket, og vi har undersøkt mulighetene for sammenslåing av alle tre blokkene til ett sameie.

Styret i både Emaljeverket og Lørentunet stiller seg positive til videre utredning av dette arbeidet.

Før en eventuell sammenslåing av Emaljeverket og Lørentunet må det gjennomføres en avstemning ved neste årsmøte, alternativt ved et ekstra ordinært årsmøte.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Tatt til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Geirid Ekeli Anderssen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Stavdal Riise - for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ragnhild Stavdal Riise er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Geirid Ekeli Anderssen - for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Ole Martin Vassenden

Styremedlem Øyvind Bernhard Mæhle

Styremedlem Ragnhild Stavdal Riise

Varamedlem Geirid Ekeli Anderssen

Protokoll for Emaljeverket Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Ole Martin Moen Vassenden (sign.)	10.04.2026

Regler for felles uteområder Gregers Kvartal

Den generelle bruken av felles uteområder i Gregers Kvartal skal ikke være til sjenanse for beboere. Alle beboere, seksjonseiere og leietakere, er forpliktet til å rette seg etter reglene. Det er utleiers plikt å informere leietaker om reglene for alle fellesområder. Bruk av uteområdet er i utgangspunktet kun ment for beboere og besøkende til Gregers Kvartal, og uvedkommende kan bortvises.

1. Det skal være ro mellom 2300 og 0700 på hverdager, og mellom 2400 og 0900 på lørdager, søndager og helligdager. Tidspunktene gjelder også for lek i barnehagen. Støyende arbeider skal ikke forekomme i helger og på helligdager.
2. Det er ikke tillatt med ballspill i uteområdet, med unntak av bordtennis på oppsatt bordtennisbord.
3. Uteområdet er ikke en luftegård for kjæledyr, slik som hund eller katt. Eiere av kjæledyr har et særskilt ansvar for å rette seg etter dette. Alle kjæledyr skal holdes i bånd.
4. Det er ikke tillatt å grille eller tenne bål i uteområdet. Grilling skal kun foregå på egen privat uteplass eller på godkjent område på takterrasse.
5. All søppel og avfall skal kastes i egne søppelkonteinere.
6. Utemøbler skal ikke fjernes fra området, og møblene er ikke til utlån for private formål.
7. Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller sykkelbod. Eiere er selv ansvarlig for låsing/sikring av egne sykler og styret bærer intet ansvar for dette.
8. Skade som påføres fellesområdet eller annen persons eiendom må erstattes av den eller de som påfører skaden.
9. Røyking forbudt på fellesområdet.
10. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler, søppel eller annet utstyr på fellesområdet.
11. Sjenerende støy som høy musikk eller støyende oppførsel må ikke forekomme på fellesområdet.
12. Vis aktsomhet ved bruk av lekeapparater. Alle feil og mangler må meldes til styret. All lek foregår på eget ansvar. Det samme gjelder ved bruk av barnehagens uteområde utenfor barnehagens åpningstid.
13. Felles uteområde skal være bilfritt og all parkering er forbudt. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og fjernet for eiers regning og risiko. Innkjøring på området er kun tillatt etter særskilt tillatelse.

Styret for driftsforeningen/garasjesameiet Gregers Kvartal.

Løren, 08.april.2025



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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



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

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

SIST ENDRET 02.01.2026