



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 408 684  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921408684

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 120 247	2 432 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 120 247</b>	<b>2 432 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 880 927	3 315 325
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 995 027</b>	<b>3 429 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 220</b>	<b>-997 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 644	55 353
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 644</b>	<b>55 353</b>
Annen finanskostnad		239	627
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239</b>	<b>627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 405</b>	<b>54 726</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 625	-942 479
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-29 124	-32 666
Andre fordringer		137 524	126 609
Sum fordringer		108 400	93 943
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 613	1 722 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 613	1 722 777
Sum omløpsmidler		1 988 013	1 816 720
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 866 984	1 701 359
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 866 984</b>	<b>1 701 359</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 866 984</b>	<b>1 701 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 742	82 695
Annen kortsiktig gjeld		29 287	32 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 029</b>	<b>115 361</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>121 029</b>	<b>115 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547791

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 408 684  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 921 408 684  
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 120 247	2 432 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 120 247</b>	<b>2 432 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 880 927	3 315 325
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 995 027</b>	<b>3 429 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 220</b>	<b>-997 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 644	55 353
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 644</b>	<b>55 353</b>
Annen finanskostnad		239	627
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>239</b>	<b>627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 405</b>	<b>54 726</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 625	-942 479
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>



Organisasjonsnr: 921 408 684  
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-29 124	-32 666
Andre fordringer		137 524	126 609
Sum fordringer		108 400	93 943
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 613	1 722 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 613	1 722 777
Sum omløpsmidler		1 988 013	1 816 720
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 866 984	1 701 359
Sum opptjent egenkapital		1 866 984	1 701 359



Sum egenkapital	1 866 984	1 701 359
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	91 742	82 695
Annen kortsiktig gjeld	29 287	32 666
Sum kortsiktig gjeld	121 029	115 361
Sum gjeld	121 029	115 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 988 013	1 816 720



Organisasjonsnr: 921 408 684  
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025**

**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61**



**Tid:** Tirsdag 28. mai 2024 kl. 19:00

**Sted:** Bydelshus Frogner, Drammensveien 60,  
møterom Valkyrien (inngang til høyre for  
hovedinngang)



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

**Styret ber om at du leser innkallingen nøye før møtet og gjør deg kjent med de enkelte sakene. Det bidrar til en god og effektiv avvikling av årsmøtet.**

Sameiet kommer i kategorien «små foretak» og avlegger derfor ikke årsberetning etter regnskapsloven. Styret har i stedet utarbeidet en årsrapport, som er en redegjørelse for driften av sameiets eiendom i perioden. Årsrapporten skal ikke godkjennes av årsmøtet. Sameiets regnskap for 2023 skal derimot vedtas av årsmøtet.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten og vedleggene til de enkelte sakene finner du nederst i innkallingen. Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Saker til behandling:

### A. Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og – vitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

### B. Årsrapport og regnskapet for 2023

#### 1. Styrets årsrapport for mai 2024 til mai 2025

Sameiet har i perioden hatt følgende styre:

Styreleder: Kjersti Nersest  
Styremedlemmer: Jørgen Tandberg, Sverre Skeide, Maren Heiberg Wessel,  
Helene Aastad (vara).

Det har i perioden vært avholdt 7 fysiske styremøter. I tillegg har det vært regelmessig kommunikasjon på e-post mellom styrets medlemmer om ulike saker.

Hovedfokus for styrets arbeide i tilbakelagt år har overordnet vært;

- Nødvendig tiltak knyttet til klimatiske påkjenninger på bygningsmasse og uteområder. Her er det et etterslep av problemstillinger som er blitt skjøvet på i årenes løp, og som krever handling.
- Utarbeiding av en manual til bruk for utskifting av vinduer/dører
- Oversikt over fremtidige utgifter
- Bærekraftig budsjett

Saker som kan trekkes frem;

- Piperehabiliteringen ble gjennomført av Pewi til avtalt tid, og innenfor avtalt budsjett i løpet av august.

---

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

- Tiltak for utbedring av fuktproblematikk
  - o Skader i yttervegg mot vest ved E oppgangen, samt tilsvarende i B-oppgangen er utbedret. Det er avdekket at rør fra takterrasser i yttervegg ned til kjeller er lekk, som har medført fukt i ytterveggen. Berørte rør er utbedret (strømpet.)
  - o Vannansamling i rundkjøring mellom B og C oppgang. Her er det forsøkt ulike tiltak for utbedring i årenes løp, som ikke har gitt løsning på problemet. Styret har innhentet råd fra faghold for å finne årsaken ved bla ingeniører/og landskapsarkitekt fra Asplan Viak. Årsaken er manglende drenering av midtplen, som er mettet med fuktighet, som jevnlig siger ut på asfalt rundt. Tilbudsforespørsler for utbedring er innhentet og Skaaret landskap, er i gang med å grave for å finne ut hvor/hvorfor vannet ikke blir drenert vekk. Styret vil redegjøre for videre prosess når vi vet mer.
  - o Fuktskader i balkonger; i A-oppgangen og E-oppgangen som følge av at det ved rehabilitering av boliger ble valgt å fravike fra fuktbestandig maling benyttet for øvrige balkonger. Dette har ført til avflassing på underside balkong, men forhåpentligvis ikke strukturell skade. Fukt i dekke, samt brystninger gjelder for to balkonger i 4. et i B-oppgangen og E-oppgangen, samt på grunnplan i B. Utbedring av skadene står for tur i løpet av sommeren. Forholdene er nevnt allerede i vurdering av fasaderehabiliteringen foretatt i 2019 i etterkant av arbeider i 2015.
- For å sikre at ingenting hindret vann fra plenen fritt utløp, ble det gjennomført spyling og rens av drensledning og kummer i høst, de var fylt opp med 1,5 kubikk grus!
- Tyverisikring av hovedinngangsdører, samt utbedring av kjellerdører i etterkant av kjellertyveri utført.
- Defekte lysarmaturer i garasje er byttet ut.
- Vedlikeholdsavtale med Leithe og Kristiansen for ventilasjon i garasje er etablert
- Det arbeides med å få på plass en avtale for å oppnå lavere pris og bedre ytelse enn det Telia leverer idag. Styret er i dialog med Telenor (og Telia).
- Styret er dialog med Gunnar Karlsen for å finne frem til et nytt armatur som kan erstatte en av lysmastene som ikke lenger lyser. Dette skyldes ifølge elektriker ikke lyskilden (pæren), men at armaturet er defekt.
- Møte i forliksrådet om sameiets krav mot Mette Gedde Dahl. Dette for at sameiet skulle få dekket kostnader vi har hatt som følge av at vertikalt rør gjennom etasjene (i A-oppgangen), var kuttet ved gulv, og dekke over hennes leilighet.
- Beboere i E-blokken har fått melding fra Vann og avløpsetaten fordi et av rørene fra bygningen 'viser klare tegn til behov for utbedring.' Dette er vanskelig for å forstå, da sameiet foretok en rehabilitering av alle 8 ledninger fra de tre blokkene i 2021. Styret er i dialog med kommunen, og Olimb som utførte oppdraget, for å finne årsak til kravet.
- Det er avholdt to dugnader, en høstdugnad i november, og nå nylig den 7. mai.
- Utarbeidet manual for produkter som skal benyttes ved utbedring fasade; vindu/markiseduk, samt inngangsdører til leiligheter fra trapperom. Vedlegg 1.



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

- Utarbeidet oversikt over fremtidige og tilbakelagte vedlikeholdsprosjekter. Vedlegg 2.
- Utarbeidet HMS årshjul for sameiet. Vedlegg 3.
- Ryddet opp i styrerommets nettsider.  
Samlet og organisert informasjon slik at det skal være enklest mulig for fremtidige styremedlemmer å innhente informasjon,
  - o om tidligere tiltak,
  - o om tilbud som er innhentet,
  - o kostnader ved tidligere tiltak,
  - o rapporter og kontrakter
  - o rutiner og faste avtaler/innbetalinger til sameiet
  - o all utadrettet kommunikasjon skal skje fra styrets web-plattform osv.

## 2. Regnskapet 2024

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 125.220, mot budsjettet kr 466.166 i minus. Det er gledelig, ikke minst fordi en hovedårsak til dette er at kommunale avgifter knyttet til vann og avløp ble redusert med kr 250.000 som følge av at vannmåler installert (samt nye VV-beholdere som muligens også medvirker.) Videre ble fjorårets drift- og vedlikeholdskostnader lavere enn budsjettet. Kostnaden for rehabilitering av pipene ble betalt av hver enkelt, men fremstår litt forvirrende som inntekt (1.325.998). Kostnaden er tilsvarende lagt inn under drift og vedlikehold bygninger.

Kostnader til heisvedlikehold, som varierer, ble lavere ifjor enn budsjettet og 300.000 lavere enn året før. Sameiets kostnader med vedlikehold sprer seg ikke jevnt fra år til år. Nettopp derfor er det viktig at vi opparbeider vedlikeholdsreserver til neste gang større utgifter står for tur.

Revisors uttalelse, som er uten bemerkninger, er ikke vedlagt innkallingen, men vil være tilgjengelig på årsmøtet. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, finansielle stilling og resultat.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) overføres til egenkapitalen.

## C. Budsjett for 2024

Sameiet har en egenkapital (likviditetsreserve) per. 31.05.24 på kr. 1.826 668. Budsjettet for 2025 er basert på at vi går i 0. Til grunn for budsjettet ligger at årsmøtet vedtar en husleieøkning på 10% med virkning fra 1. juli i år. Vi har dermed valgt å avvente økning av husleie bebudet i forrige årsmøte fra nyåret.

Vi har i noen år hatt mulighet til å bekoste større vedlikeholdsoppgaver uten at det har påvirket felleskostnader. Vi har fremdeles reserver på konto etter salg av bolig i D, men i det videre bør budsjettet ikke baseres på å tære på pengene vi har på bok.

De fleste av sameiets kostnader har vi lite rom for å påvirke, den største variabel er derfor kostnader til vedlikehold av bygninger. I gjennomsnitt de siste 10 år har årlig kostnad vært ca 400.000. (Da er ekstraordinære kostnader garasje, rør og vvs medtatt.) Anbefalt avsetning til

---

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

vedlikeholdsformål ihht rapport fra Huseierne fra 2022; er kr 331.540,- (341.280,- justert for prisstigning)

Styret anbefaler en husleieøkning på 10 % som på årsbasis innebærer en vedlikeholdsbuffer på kr 338.000,-. Med virkning fra 1. juli i år vil det gi; kr 188.990,-. Hvis vi ikke øker dagens husleie vil tilgjengelig ramme for vedlikehold bygninger være kr 62.500.

I forrige årsmøte ble styret bedt om å se på hva en vedlikeholdsbuffer på hhvis 500' og 700.000 ville innebære for felleskostnader.

- For 500.000 vil det innebære en husleieøkning på ca 16 %
- For 700.000 vil det innebære en husleieøkning på ca 23,3 %

Vedtaksforslag:

Sameiet godkjenner en økning av felleskostnader på 10% med virkning fra 1. juli.

### D. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen foreslås satt til samlet kr. 100.000, uendret fra 2021.

Vedtaksforslag

Styrets godtgjørelse vedtas.

### E. Innkomne saker

Styret har ikke mottatt forslag til saker

### E. Saker fra styret

- Produktmanual fasader/trappeoppganger  
Gjennom årene er vinduer og inngangsdører byttet ut, uten at dette er koordinert. Styret mener det er uheldig at fasader og trappeoppganger ikke har et enhetlig uttrykk, og at vi bør bestemme oss for hvilke produkter som skal benyttes ved fremtidig utskiftinger. Vi har foretatt en gjennomgang av aktuelle produkter, basert på estetikk, ytelse og kostnad. Manualen er en konkretisering av produktene vi har falt ned på. Beskrivelse av produkter; vinduer, branddører og markiser fremlegges for votering.

Vedtaksforslag:

Sameiet vedtar at produktmanualen legges til grunn ved utskifting av vinduer/inngangsdører og markiser. Det vises til denne i sameiets ordensregler.

- Etablering av beredskapsrom  
I forbindelse med diskusjonen om bruk av ledige kjellerarealer er det kommet opp et forslag om å tilby lagring av mat/vann til beboerne. Dette samsvarer også med offisielle råd.

Styret har diskutert saken og kommet frem til at lagring av vann er det viktigste og mest praktiske å tilby i fellesarealene, men at matvarer bør gjøres i private arealer. Vann er enkelt å lagre mht. tilpasning av rom og kapasitet og krever ikke store kostnader

**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61****Vedtaksforslag:**

Sameiet etablerer et beredskapsrom for vann i kjellerrom innenfor vaskekjeller.

**- Avvikle utstyr i garasje og vaskerom**

Det har i senere år kun vært én vaskemaskin i bruk i vaskerom. Den har nå sluttet å fungere. Likeledes er høytrykksspyler og støvsuger på vaskeplassen i garasjen utgått.

Slik styret forstår det er både vaskemaskinene og støvsuger/høytrykksspyler i garasjen i svært begrenset bruk. Hvis sameiet i det videre skal ha utstyr som dette til fri bruk for beboerne må det være fordi sameierne benytter seg av det, og tar vare på det. Slik erfarer ikke styret at det er i dag, og anbefaler derfor at utstyret ikke erstattes.

**Vedtaksforslag:**

Sameiet erstatter ikke vaskemaskin, høytrykksspyler og støvsuger.

**Orienteringssaker:****- Utbedring vannansamling på asfalt.**

Vannansamling som innebærer en kontinuerlig dam, og farlig isbelegg i vinterhalvåret må utbedres. På bakgrunn av råd fra ingeniører/og landskapsarkitekt vet vi at årsaken er at midtplenen mangler drenering og mettet med vann. Innledende arbeider for å finne en løsning er nå i gang, som meldt på Vibbo. Det innebærer i første omgang graving av et område mellom midtplen og kum mellom oppgang B og C, for å se hva som forårsaker manglende drenering. På dette grunnlag blir videre tiltak vurdert. Styret vil orientere om kostnader og fremdrift knyttet til dette når vi vet mer.

**- Utbedring av balkongdekker.**

2 stk balkonger i 4. etasje (seksjon 10 og 36) og 2 stk balkonger i 1. etasje (seksjon 3 og 31) må utbedres slik at de får membran/vanntett dekke. Allerede i rapport fra Opak fra 2019 står disse forhold nevnt som nødvendige utbedringstiltak.

Da fasadene ble pusset opp i 2016 ble de fleste balkongdekker malt med vannbestandig maling. To beboere ønsket en annen løsning, som viste seg å ikke være vannbestandig. Det har medført at fukt trenger gjennom balkonggulv med fare både for strukturell svekkelse av balkongen (armering som forvitrer) samt skjemmende flassing av maling på undersiden av balkonger, som utgjør 'tak' for balkongen under.

2 stk på grunnplan har ikke membran, noe som medfører fukt i henholdsvis yttervegg/brystning i E-blokken, og vanninntrengning i en bod i B-oppgangen. Styret vil igangsette tiltak for å utbedre aktuelle balkongdekker i form av vanntett maling, tilsvarende det som er benyttet for øvrige balkonger. Dersom beboere ønsker å ta kostnaden for et annet belegg, pålegges de å fremlegge dokumentasjon på at valgt løsning sikrer tilstrekkelig fuktsikring av dekket.

**- Utbedring sykkelstur.**

Sykkelstur ser shabby ut, og er sårbart mot tyveri. Styret ser etter den mest mulig prisgunstige løsningen, og er i kontakt med yrkesfagskoler for å undersøke muligheten for at arbeidet kan utføres av elever i tømrefag som en del av undervisningen. Styret fremlegger kostnader når vi forhåpentligvis får positiv respons på dette.



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

- Sameiets tv og bredbåndsavtale.  
Styret vurderer å avslutte Telia-avtalen, som vi erfarer at flere er misfornøyd med, og eventuelt erstatte den med en annen leverandør. Vi er i dialog med Telenor for å få oversikt over om deres tilbud er fordelaktig mhp kostnad og tilsvarende eller bedre ytelse. Avtalen med Telia løper for ett år av gangen og oppdateres automatisk hvert år den 1.7, samtidig som avtalen har tre måneders oppsigelsestid. Dersom bytte av leverandør viser seg gunstigere, vil avtalen kunne sies opp frem mot frem 1.4.2026. Vi orienterer om vår vurdering underveis.
- Styrets ansvar for leietakere.  
Styret får henvendelser fra leietakere av henholdsvis bolig og garasje plass. Det er utleier, og ikke styrets oppgave å ivareta leietakeres tilfredshet knyttet til objektet de leier. Vi ber om at utleiere selv håndterer deres ønsker eller klager, og om relevant for sameiet bringer dette videre til styret og eventuelt årsmøtet.

Om utleie medfører mye merarbeid knyttet til hyppig bestilling av skilt og nye nøkler til leietakere, må vi se på om dette er noe vi skal ta oss betalt for. Det er også bekymringsfullt at noen sameiere (med leietakere) bestiller mange nøkler.

## F. Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen, som har bestått av Bente Roshauw og Stian Kjuus, har følgende innstilling:

Styreleder: Kjersti Nerseth, ett år  
Nytt styremedlem: Eilert Molstad, 2 år  
Ikke på valg: Jørgen Tandberg, ett år  
Sverre Skeide  
Vara: Frode Meinich, 2 år

Alle nye har takket ja.

## G. Valg av valgkomité

Kandidater til komiteen utpekes og velges.

Oslo, 15. mai 2025

Kjersti Nerseth      Maren Heiberg Wessel      Sverre Skeide      Jørgen Tandberg

---

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684

**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61****SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61  
ORG.NR. 921 408 684, KUNDENR. 3706****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 677 662	2 432 220	0	0
Ladeinntekter EL-bil		58 087	0	0	0
Andre inntekter	3	1 384 498	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 120 247</b>	<b>2 432 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	0	0
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 290	-12 122	0	0
Regnskapsførerhonorar		-60 265	-57 231	0	0
Konsulenthonorar	7	-21 114	-3 025	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 376 815	-1 520 148	0	0
Forsikringer		-254 132	-233 743	0	0
Kommunale avgifter	9	-372 083	-534 484	0	0
Energi/fyring		-341 016	-476 217	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-187 886	-178 255	0	0
Andre driftskostnader	10	-260 327	-300 100	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 995 027</b>	<b>-3 429 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 220</b>	<b>-997 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 644	55 353	0	0
Finanskostnader	12	-239	-627	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>40 405</b>	<b>54 726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>165 625</b>	<b>-942 479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		165 625	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-942 479		



SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61  
ORG.NR. 921 408 684, KUNDENR. 3706

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		163	0
Forskuddsbetalte kostnader		108 237	93 943
Driftskonto OBOS-banken		921 989	401 301
Sparekonto OBOS-banken		957 624	1 321 476
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 866 984	1 701 359
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 866 984</b>	<b>1 701 359</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 287	32 666
Leverandørgjeld		91 742	82 695
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>121 029</b>	<b>115 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 988 013</b>	<b>1 816 720</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025  
Styret i Sameiet Drammensveien 61

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61**

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 181 528
Garasjeleie	298 584
Kabel-TV	189 600
Strøm elbil	6 750
Frysebokser	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 677 662</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Pipereabilitering	1 325 998
Lastbalansering	58 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 384 498</b>



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 290.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 364
Øyvind Moen AS	-18 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 114</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 422 620
Drift/vedlikehold VVS	-555 716
Drift/vedlikehold elektro	-19 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 397
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 761
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 515
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 123
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 095
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-361
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 376 815</b>

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 553
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-129 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-372 083</b>

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-4 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 420
Driftsmateriell	-2 431
Lyspærer og sikringer	-5 650
Vaktmestertjenester	-105 615
Renhold ved firmaer	-109 883
Andre fremmede tjenester	-14 479
Andre kontorkostnader	-1 129
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 026
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-260 327</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 644</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-239
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-239</b>



## SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

### Budsjett for 2025

	Regnskap 2024	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2677662	2788150
LADEINNEKTER EL.BIL	58087	50000
ANDRE INNEKTER	1384498	0
<b>INNEKTER</b>	<b>4120247</b>	<b>2838150</b>
PERSONALKOSTNADER	-14100	-14100
STYREHONORAR	-100000	-100000
REVISJONSHONORAR	-7290	-12000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-60265	-62000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-21114	-50000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2376815	-988790
FORSIKRINGER	-254132	-316800
KOMMUNALE AVGIFTER	-372083	-381000
ENERGI / FYRING	-341016	-450000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-187886	-196560
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260327	-266900
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3995027</b>	<b>-2838150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>125220</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>		
FINANSINNEKTER	40644	40000
FINANSKOSTNADER	-239	0
<b>FINANSPOSTER</b>	<b>40405</b>	<b>40000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>165625</b>	<b>40000</b>
<b>ENDRING LIKVIDITET</b>	<b>165625</b>	<b>40000</b>
<b>INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>		
Innkrevde felleskostnader	2788150	10% økning fra 1. juli
Ladeinntekter EL-bil	50000	
	<u>2838150</u>	
<b>KONSULENT OG FORVALTN.TJEN</b>		
Konsulentonorar	50000	Utredning fuktproblematikk
	<u>50000</u>	
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		
Drift/vedl.hold bygninger	188990	Legger opp til 338.000 på årsbasis
Drift/vedl.hold VVS	330000	Avavi strømpe nedløp fra terrasse
Drift/vedl.hold elektro	20000	
Drift/vedl.hold utvendig anl.	187700	+ 22%
Drift/vedl.hold heiser	185500	
Drift/vedl.hold brannsikring	25000	
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	15600	
Drift/vedl.hold garasjeanl.	20000	
Drift/vedl.hold søppelanlegg	5000	
Egenandeler forsikring	10000	
Kostnader dugnad	1000	
	<u>988790</u>	

Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61**

**FORSIKRINGER**

7501 Forsikring bygninger	316800	+ 20% ikke medtatt tap i Forlikrådet
	<u>316800</u>	

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	230000	Redusert 75% fra 2023 til 2024
Feieavgift	11000	
Renovasjonsavgift	140000	+ 8%
	<u>381000</u>	

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**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. Betyryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TEP8I-OCQJUK-A2W6N-JPUCM-UP5KL-WT6ZX



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 19:39:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1EP8I-0CCOUK-A2W6N-JPUICM-UPSXL-WT6ZX

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 forseglest 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 signatørens 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.



SAMEIET DRAMMENSVEIEN 61

**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i  
Sameiet Drammensveien 61**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

**FULLMAKT**

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 61.

\_\_\_\_\_  
Seksjonseiers signatur

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Eierseksjonssameiet Drammensveien 61, N - 0271 Oslo, Organisasjonsnummer 921 408 684



## Produktmanual fasade/trappeoppgang

Formålet med denne beskrivelsen er å definere hvilke produkter sameiet skal benytte ved utskifting av henholdsvis vinduer, markiser/markiseduk, samt inngangsdører til leiligheter fra trapperom.

I dag ser vi at én fasade består av ulike typer vinduer, og at dører til trapperom varierer. Målet er å definere konkrete produkter som skal benyttes, slik at fasader og trappeoppganger får et enhetlig uttrykk, samt at behovet for å finne frem til riktig og egnet produkt ved utskifting, bortfaller. Styrets valg av produkter er basert på at utforming skal være så nært opp mot bygningens opprinnelige som mulig, men der ytelse er oppdatert med hensyn til isolasjonsevne (vinduer) og brannklasse (dører) i samsvar med dagens krav.

### Vinduer:

#### Generelt:

Sameiet dekker nye vinduer ved dokumentert behov. Sameiet bekoster i dette tilfelle selve vinduet, samt utvendige arbeider knyttet til montering. Omkostninger ved innvendig arbeid; foringer, gerikter, og andre arbeider i tilknytning til utskifting av vindu dekkes av seksjonseier. Sameier kan bytte vindu for egen regning når det er ønskelig (men ikke nødvendig.)

Produktet som skal benyttes i begge fall, er et NorDan trevindu med trelags glass. Disse kommer fra samme leverandør som vinduer installert i sameiet i 2003 og 2016, men har bedre isolasjonsevne (u-verdi) og støyisolasjon. Visuelt skiller de seg ikke nevneverdig fra de eldre vinduene.

Produkt: NorDan NTech, med trekarmner inne og ute, profil 'Modern'  
Farge ute: NCS S0500-N.  
Farge inne: NCS S0500-N, eller valgfritt.  
Glass: Tre lags isolasjonsglass.  
Spacer: Sølv  
Vrider: Sølv, hvit eller sort.

Tilvalg: Ønskes høyere lydisolasjon kan dette velges ved oppgradering av glass.

Vinduer som skal bekostes av sameiet bestilles av styret. Ved ønske om å bytte vindu for egen regning bestilles dette fra Vindu Entreprenøren AS. En oversikt over vindustyper og størrelser som er benyttet i sameiet ligger tilgjengelig på Vibbo. I tillegg anbefales det å sjekke innsiden av karmen på det vinduet som skal skiftes, der dimensjoner ofte er trykket.



## Dører fra oppgang til boenhet:

### Generelt:

Det er påvist at leilighetsdørene ikke tilfredsstillers dagens brannkrav, og at en ombygging av døren for å oppnå dette, ikke lar seg gjøre. Dette betyr at nye dører må etableres for å tilfredsstille gjeldende brannkrav. Sameiet dekker ikke omkostninger for utskifting av dører, men styret anbefaler på generelt grunnlag at dette gjøres grunnet brannikkerhet.

Produktet styret anbefaler er en kompaktdør med finert eik overflate. Døren ligger nært opp til det originale uttrykket i dagens dører.

Døren kan bestilles fra Jømna Brug.

Kontaktperson: Per Østertun.

Tlf: 62 43 59 50

E-post: post@jomna.no

Produkt: Kompaktdør, modulmål 10 M x 21 M

Brannklasse: B-30.

Lydreduksjon: Rw 39dB.

Overflatemateriale: Eik finér (NB! ekte eik, ikke Formica).

Karmer: Eik

Terskel: Harved

Overflatebehandling: Dørblad og karm lakkert med klar lakk.

Vrider: Rice langskilt for ytterdør, krom, leverandør R. Bergersen

Lås: Valgfritt.

## Markise/markiseduk:

Ved utskifting av markiseduk tilsvarende den som er benyttet gjennomgående i dag benyttes:

Produsent: Sandatex,

Farge: no 33 (grønn og hvit stripet)

Det finnes en rekke leverandører av markiser i markedet, og de fleste av disse kan levere nye markiser, samt skifte markiseduk som beskrevet over.



## Vedlegg 2

**Fremtidige vedlikeholdstiltak**

Tiltak i prioriteringsrekkefølge	Kommentar	Anslått tid	Kostnadsanslag
<b>Fasader fukt på vegg</b> Utbedre fuktutslag 1. etasje v/seksjonsnr 3, og seksjonsnr 31 Se foto	Tilstands vurdering for å avklare årsak og nødvendig tiltak. Rapport utarbeidet av Kinn fra Øyvind Moen. Kravspek fra Asplan Viak	Høst '24/vår '25	200.000
<b>Springvann lekkasje</b> Det ser ut som det lekker vann som blir liggende på asfalten.	Tilstandsvurdering for å avklare årsak og nødvendig tiltak	Vår '25/høst '25	150-200.000
<b>Takrenner, taknedløp</b> Tilsyn og vedlikehold av takrenner, blir disse sjekket/renset ?	Tilstandsvurdering. Jevnlign tilsyn og rengjøring nødvendig.	Høst '25	
<b>Fasader</b> Utskifting skadede vinduer	Utskifting utifra behov/befaring. Se manual utarbeidet med beskrivelse av produkt, produsent som skal benyttes.	Fra høst '25	
<b>Fasader/balkonger</b> Utbedring av balkongdekke, balkong bolig 10/bolig 36	Membran på dekke.	Vår '25 Øvrige anbefalt om 3-7år	
<b>Sykelskur</b> Utbedring/sikring sykelskur	Prisforespørsel	Høst '25	
<b>Uteområder</b> Blomstereng, tilbakeføre heller/nye vaktmesterrutiner	Dugnadarbeide, rutiner vaktmester	Ifbm utbedring lekkasje.	
<b>Branntiltak</b> Skifte dører mellom boliger og trappeløp, bedre brannsikring rundt rør ved etasjeskiller	Høy prioritert jfr vedlikeholdsplan fra '22	Anbefalt innen innen 0-2 år	
<b>Fasader</b> Oppussing av fasader	Ikke avklart når dette ble utført, trolig ilt siste 10 år	Anbefalt innen 1-3 år	
<b>Takterrasser</b> Tekking av disse,	Ble undersøkt i 2023, ingen lekkasje avdekket	Anbefalt innen 3-7 år	
<b>Tak</b> Utbedring av taktekking	Ikke kjent når dette sist ble utført.	Anbefalt innen 3-7 år	

12.05.2025 oppdatert



## Tidligere utførte større vedlikeholdstiltak - fra 2003

Tiltak	Finansiering	År	Kostnad
Nye vinduer til fellesareal		2003	?
Rehabilitering av garasjeanlegget	Ekstraordinær innbetaling. Likt beløp pr seksjon/garasjeplass	2004-2006	14 000 000
Balkonger og takterrasser	?	2007	730 000
Utskifting av stigeledninger og hovedfordelinger	?	2009	1 070 000
Omtrekking av tak inkl. pipehatter mv.	Ekstraordinær innbetaling.	2013	840 000
Oppussing av fasader		2016	2 652 500
Rehabilitering av fontene		2020	?
Rehabilitering av bunnledninger	Egenkapital etter salg vaktmesterleilighet 2021	2021-2022	2 300 000
Rehabilitering av terrazzo beleggt trapper	Egenkapital etter salg vaktmesterleilighet 2021	2022	570 000
Oppussing av oppganger	Egenkapital etter salg vaktmesterleilighet 2021	2023	550 000
Nye vannmålere		2024	204 000
Nye varmvannsbereidere	Egenkapital etter salg vaktmesterleilighet 2021	2024	320 000
Rehabilitering skorsteiner med ståltrør	Ekstraordinær innbetaling.	2024	1 326 000

12.05.2025 oppdatert



### HMS-ÅRSHJUL

#### Januar

#### Februar

- Gjennomgå og oppdatere HMS-planen for året.
- Sjekke brannvarslingsystemer og røykvarslere.

#### Mars

- Sjekke og vedlikeholde lekeplasser og uteområder.
- Kontrollere røykvarslere (Bygårdsservice).

#### April/mai

- **Vårdugnad:** Rengjøring av fellesområder og uteområder.
- **Årsmøte**
- Sjekke og vedlikeholde tak og fasader.
- Åpne fontene.
- Ta ut utemøbler.
- Gjennomføre sikkerhetsinspeksjon av fellesområder (påminnelse om å rydde rømningsveier).

#### Juni/juli

- Garasjevask.
- Kontrollere og vedlikeholde belysning i fellesområder.
- Sjekke og vedlikeholde parkeringsområder.

#### August

- Gjennomføre sikkerhetsinspeksjon av lekeplasser og uteområder.

#### September

- **Høstdugnad:** Rengjøring av fellesområder og uteområder.
- Sjekke og vedlikeholde tak og fasader. Herunder renner og nedløp.
- Rens av kummer
- Stenge fontenen (etter høstferien).



## **Oktober**

- Kontrollere og vedlikeholde brannvarslingssystemer og røykvarslere.
- Gjennomføre brannøvelse.

## **November**

- Sjekke og vedlikeholde elektriske installasjoner.
- Kontrollere og vedlikeholde heiser.

## **Desember**

- Påminnelse brannvern i forbindelse med jul/nyttår.