PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SVENSENGA 126

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Innkalling og protokoller

Vedtekter

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Rekkehus

Svensenga 126, 0882 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 591

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1730 **Eiendomsverdi ref nr:** NW1309

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Korsvoll/Frysja, ved innfallsporten til Maridalen og Nordmarka. Området har svært gode solforhold. Boligen går over tre plan samt lagringsloft, og har parkett i de fleste oppholdsrom og soverom, med fliser på våtrom.
Boligen inneholder fire soverom, hvorav ett har utgang til egen balkong. Videre består boligen av to bad, vaskerom, kjøkken fra 2019 samt stue og spisestue.
Fra 1. etasje er det utgang til balkong med ekstern lagringsbod og utsikt, samt romslig bakhage med gode solforhold. I tillegg disponerer boligen uteområde på egen parsell foran inngangspartiet.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk med stående panel.
Adkomst til loft skjer via loftstige til uinnredet lagringsloft.
Konstruksjonen består av W-takstoler.
Hovedinngangsdøren er malt og av typen brannklassifisert dør (B30).
Boligen har balkongdører med 2- og 3-lags glass, både hengslede dører og skyvedører.
I underetasjen, foran inngangspartiet, er det en østvendt markterrasse oppført i trykkimpregnert trevirke. I 1. etasje er det en østvendt veranda med dekke og rekkverk i tre, samt lagringsbod. Fra 1. etasje er det også utgang til vestvendt hage.
I 2. etasje er det utgang fra soverom til vestvendt balkong. Det er utvendige trapper i treverk opp til hovedinngangen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:

Underetasje:
Gulvene består av fliser på bad og vaskerom, betonggulv i bod, heltregulv i gangen og en stavs parkett på soverom. Veggene har hovedsakelig slette, malte flater, med fliser på bad. I bod er enkelte vegger i pusset betong. Takene er slette og malte, med downlights på bad og vaskerom. Øvrige rom har taklamper og spottskinner som belysning.

1. etasje:
Gulvet i 1 etasje er med parkett og det er slette malte vegger og tak.

2. etasje:
Gulvene består av trestavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Veggene er hovedsakelig slette og malte, med tapet på én vegg i hovedsoverom. Takene er slette og malte.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med ett løp, og det er installert peisovn i stue.
Boligen har malt tretrapp i standard halvsving mellom etasjene. Trappen har åpne opptrinn samt rekkverk og håndløper i tre. I tillegg er det loftstrapp til loftet.

Innvendige dører har glatte, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2019 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema. Det er laminat på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med downlights som lyskilde.
Benkeplaten er av Corian Glacier White m/underlimt Blanco vask og ettgreps kjøkkenarmatur med Quooker Flex rfs m/uttrekk og Pro3 beholder. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert metallplater på vegg.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, og stoppekran er lokalisert. Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er ført til soilrør (hovedavløpsrør) i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler samt ventiler i overkant av enkelte vinduer. Det er plassert mekanisk avtrekksvifte på loft.
I bod i underetasjen er det plassert en 200 liters varmtvannstank med effekt på 1,9 kW.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré/gang 1 etg, samt i alle våtrom. I tillegg er det enkelte panelovner og peisovn i stue 1.etg
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert på fjell og stedvis på løsmasser. Kontroll av drenering og drenerende masser er av naturlige årsaker begrenset. Det legges til grunn at dreneringen er utført i henhold til gjeldende praksis og krav på oppføringstidspunktet.
I henhold til byggemelding fra Oslo kommune er boligen oppført med grunnmur i 25 cm Leca eller lettbetongvegger, pusset og utvendig behandlet. Bygningen er fundamentert med plate på mark på sprengsteinsfylling, med armert betongplate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

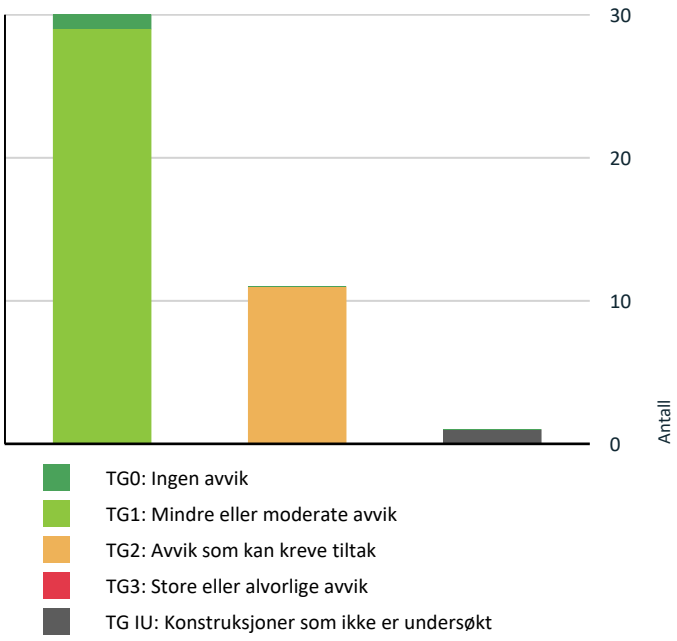
Rekkehus, tatt i bruk (TB) 23.09.1983.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

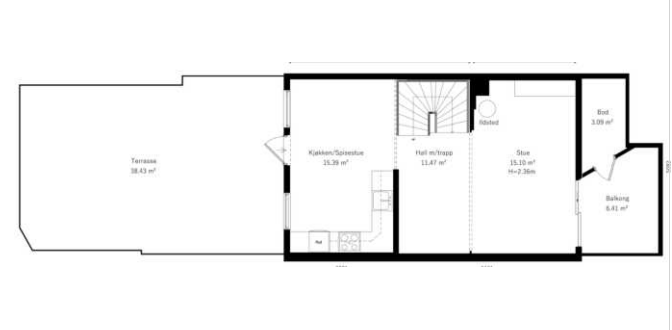
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

Standard
Bolig over tre plan samt loft.
I underetasjen er det entré, gang med trapp, bad, vaskerom og soverom. Trapp leder opp til 1. etasje som inneholder kjøkken/spisestue med utgang til hage og stue med utgang til balkong som også har ekstern lagrinsbod.
I 2. etasje er det tre soverom, bad og hall med trapp.
Loftet er uinnredet og benyttes til lagring.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler. Noe oppusing må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Taket er i følge eier skiftet / Lagt i 2014 av blikkenslager Lars Eriksen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør og utkast.
Nedløp og beslag er i følge eier skiftet 2014 av blikkenslager Lars Eriksen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk med ca. 10 cm mineralullisolasjon, asfaltimpregnering og trefiberplater. Utvendig er veggene kledd med stående panel.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte bord ved bruk av protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad to settes da det er påvist enkelte fasadebord med skader/ sprekker/ råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadet trekledning anbefales utbedres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Adkomst til loft via loftstige til uinnredet lagringsloft. Det er W-takstoler i konstruksjonen. Loftet er delvis dekket med plater/bord og benyttes til lagring.
På loftet er eldre ventilasjonsanlegg plassert (Ikke i drift). To luftluker.
Det er etablert belysning via fast opplegg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av observasjoner gjort ved inspeksjon fra loft. Det er avdekket partier med fuktmerker, mørke flekker og begynnende råte i undertaket.
Mørke flekker på undertak er ofte svertesopp (blåsvart misfarging), som typisk oppstår som følge av fuktpåvirkning, kondens eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av undertak og taktekking, samt å etablere bedre ventilasjon på loftet.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på vinduene, da disse er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt.
Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer, samt slitasje på karmer og vindusrammer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hoveddøren er malt og av typen brannisolert dør (B30). Døren har tre glassfelt og er utstyrt med kodelås, døren ble skiftet i 2015.
Fra 1. etasje er det utgang til østvendt balkong via malt heve-/senke skyvebalkongdør med isolerglass fra 1983.
Fra 2. etasje er det utgang til balkong via malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1983.
Fra stue er det utgang til bakhage via malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører (Balkongdørene) har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dører som er over 20 år gamle har dermed passert halvparten av forventet levetid.
På denne bakgrunn settes tilstandsgrad 2 (TG2) som følge av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomgå, smøre og vedlikeholdsbehandle/ male ytterdørene (Balkongdørene)





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I underetasjen, foran inngangspartiet, er det en østvendt markterrasse oppført i trykkimpregnert trevirke.

I 1. etasje er det en østvendt veranda med dekke av treverk og rekkverk i tre. Verandaen har utvendig belysning, og det er etablert skillevegg i tre mot nabo. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm, som er ca. 10 cm under dagens krav. veranda er med praktisk bod (Lav takhøyde).

Fra 1. etasje er det også utgang til vestvendt bakhage. Arealet har dekke av treverk og rekkverk i tre. Det er oppført et mindre skur for lagring. Området har manuell markise og utvendig belysning.

I 2. etasje er det fra soverom utgang til en vestvendt balkong med åpent dekke av treverk og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm, som er ca. 10 cm under dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en markise over vinduer og balkong ut i bakkant av boligen. Markiseduken er slitt og anbefales byttes.
Det er enkelte værslitt panel på balkongene. Tilstandsgrad to settes grunnet nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper i treverk opp til hovedinngang.
Enkle trinn fra hage til balkongdør.

Trappen opp til bolig er felleseiet og ikke vurdert i denne rapporten.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har følgende overflater:

Underetasje:
Gulvene består av fliser på bad og vaskerom, betonggulv i bod, heltregulv i gangen og en stavs parkett på soverom(Heltregulv lagt i 2006, parkett i 2019). Veggene har hovedsakelig slette, malte flater, med fliser på bad. I bod er enkelte vegger i pusset betong. Takene er slette og malte, med downlights på bad og vaskerom. Øvrige rom har taklamper og spottskinner som belysning. Etasjen fremstår med generell slitasje, og oppussing må påregnes.

1. etasje:
Etasjen har parkett, med slette/ glatte malte vegger og tak. Belysning består av downlights og naturlig lys fra store vindusflater.

2. etasje:
Gulvene består av trestavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Veggene er hovedsakelig slette og malte, med tapet på én vegg i hovedsoverom. Takene er slette og malte.

Gulv er slipt og lakkert 2026. Trappegang, samt vegger og tak i ytre del av stue malt i 2026

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten nødvendigvis å bli registrert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

Underetasje (støpt dekke):
Soverom: målt avvik på 4 mm over 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet
Gang: målt avvik på 3 mm over 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet

1. etasje (trebjelkelag):
Stue: målt avvik på 8 mm over 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet
Kjøkken: målt avvik på 4 mm over 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet

2. etasje (trebjelkelag):
Soverom 1: målt avvik på 5 mm over 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet
Soverom 2: målt avvik på 6 mm over 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet

Krav iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene ligger innenfor gjeldende krav.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett løps elementpipe, og det er installert peisovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad to settes på pipen da mer enn halvparten av forventet brukstid av passert, det mangler brennbar plate foran feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen, som delvis ligger under terreng, er det vaskerom og bad mot grunn, bad (vaskerom er våtrom med tetteskjikt, noe som medfører at hulltaking for fuktkontroll ikke har vært mulig å gjennomføre.

Det er derfor utført stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur ved bruk av protimeter (fuktindikator). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke er noen garanti for at konstruksjonen er helt fri for fukt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp i standard halv-sving mellom alle etasjer.
Trappen har åpne opptrinn samt rekkverk og håndløper i tre.
Det er i tillegg klassisk loftstrapp til loftet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

TG2 settes da det er mindre merker i dører og lister.
Det er registrert svelling på innsiden av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke vurdert som nødvendig med utbedringer, da avviket kun er av estetisk karakter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert i 2015, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 5 x 5 cm fliser i dusjsone og liggende fliser i størrelse ca. 60 x 30 cm på øvrige vegger. Taket er malt.
Det er dimbare downlights som belysning.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.
Det er observert noe svelling i nedre del av dør

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 60 x 60 cm med varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av feielist (synlig membran bak) ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen ligger på grenseverdi for kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige forhold.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med skuffer og heldekkende servant. Det er speilskap, hvor belysning ikke var i funksjon på befaringsdato.
Det er veggmontert toalett, fastmontert dusjvegg som har dusj av type regnfallsdusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot nabo, grunnmur og annet våtrom. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke kan anses som garanti for baderommets tilstand. Det er ikke utført målinger i gulv.





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom ble renovert i 2015, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv, hvor flisene er ført ca. 8 cm opp på vegg som vannsikring.
Veggene har malte, slette plater, og taket er slett malt med downlights som belysning.
På vaskerommet er det også plassert fordelerskap og stoppekran på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 60 x 60 cm med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen ligger på grenseverdi for kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene. Det er registrert indikasjoner under enkelte fliser, men det er ikke observert sprekker eller tegn til løse fliser, og bom er ikke registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask med ettgreps blandebatteri.
Det er vegghengte overskap samt vaskeromsinnredning med skap.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskerommet har også fordelerskap og stoppekran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra innspeksjonsluke i vegg med tilgang til bunsville .



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom ble renovert i 2015, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har lyse liggende fliser. Taket er malt med spotter i tak og lys over speil som lyskilde.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 5 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, speilskap, veggmontert toalett samt innfliset badekar med inspeksjonsluke. Badekaret er utstyrt med dusjvegg med hengsler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luft, med tilluft via luftespalte i døren. Det er registrert noe støy fra viften.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende rom i vegg bak våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2019 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema.
Det er laminat på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Komfyr og platetopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Hotpoint
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Røroshetta

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er av Corian Glacier White m/underlimt Blanco vask og ettgreps kjøkkenarmatur med Quooker Flex rfs m/uttrekk og Pro3 beholder. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert metallplater på vegg.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, knirk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l





1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.
Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Det er et fordelerskap bak garderobeskapet på soverom andre etasje og på vaskerom i 1. etg.
Det er en utvendig vannkran ved hoveddør.





Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er ført til soilrør (hovedavløpsrør) i plast. Avløpssystemet er luftet via Durgo-ventil (vakuumventil) på loft.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via veggventiler samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Elektriske vifter på bad.

Det er plassert et ventilasjonsanlegg på loft, dette avsluttet og ikke i drift.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I bod i underetasjen er det plassert en 200 liters varmtvannstank med effekt på 1,9 kW fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i gang 1. etasje samt i alle våtrom.
I tillegg er det enkelte panelovner og peisovn i stue 1 etg..

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Siste registrerte arbeid i sikringsskapet er fra 2015, jf. datering i skapet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

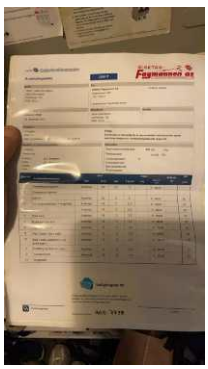
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på fjell og delvis på løsmasser, jf. byggemelding.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er, ifølge byggemelding fra Oslo kommune, oppført med grunnmur i 25 cm Leca eller lettbetongvegger, pusset og behandlet utvendig. Boligen har plate på mark fundamentert på sprengsteinsfylling med armert betongplate.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

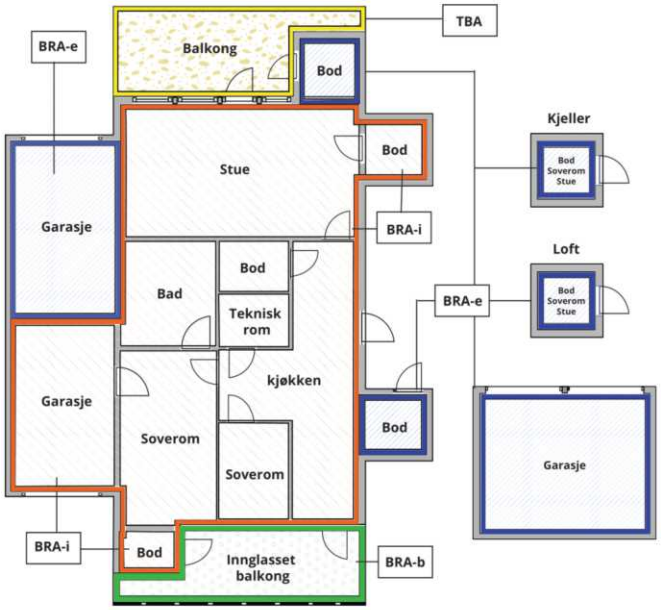
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	45			45	18		45
1.Etasje	43			43	7	4	47
2.Etasje	43			43	4		43
Loft							
SUM	**131**				**29**	**4**	**135**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / vindfang, bad, vaskerom, soverom, hall m/trapp		
1.Etasje	Kjøkken/ spisestue, stue, hall m/trapp		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, hall m/trapp		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rekkehus, tatt i bruk (TB) 23.09.1983.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	591		0	137.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svensenga 126

Hjemmelshaver
Myhre Aslak Sira, Sandnes Cathrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svensensenga er et hyggelig og meget barnevennlig boligområde på Korsvoll, rett ved markagrensa. Området består av rekkehus og er tilnærmet bilfritt. Her bor du i rolige omgivelser med sentrum en kort tog- eller busstur unna. Området er helt supert for barna, med lekekamerater i nabohusene, flust med lekeplasser og grøntområder. I tillegg har områdets gode idrettslag, Korsvoll IL, Nydalen SK og Kjelsås IL, Koll samt sjakklubben 1911 flotte fritidstilbud for barn i alle aldre.

Akerselva er et steinkast unna med sine idylliske badeplasser, hyggelige gangveier og historiske betydning for byen. Elva passerer steder som Nydalen, Sagene og Grünerløkka på sin ferd ned til Operaen, der den renner ut. En fantastisk dagstur. Eller man kan gå andre veien å utforske løypene i marka mot Maridalsvannet og videre innover. Finn frem sykkelen å ta deg en tur rundt Maridalsvannet, dra til Teknisk Museum, eller ta et deilig bad på Stilla, Brekkedammen eller Trollvann. Mulighetene er mange.

På vinterstid er Brekkekrysset porten inn til milevis med skiløyper med lys i både Nord- og Lillomarka der markastuene ligger på rekke og rad. Turen er også kort opp til Oslo skisenter på Trollvann eller Linderudkollen som har serveringssted, hoppbakker og lysløype med kunstsnøanlegg.

På Stilla er det diverse servicetilbud som dagligvarebutikk, legesenter, frisør, apotek m.m. I tillegg er Frysjaparken i siste byggetrinn der det er planlagt flere boliger, barnehage og gjennomgående gangvei. Her er det allerede etablert flere matbutikker, cafeer, sushi, Evo og Avancia treningssentre, apotek, frisør, blomsterbutikk og veterinær. Dette vil gjøre området enda mer attraktivt og spennende i fremtiden.
På Storo ligger Storo Storsenter med butikker, kafeer, spisesteder og SATS treningssenter etc. Her finner man også Odeon kino, Norges største kinosenter, som tilbyr IMAX - teknologi.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er gatetun fra parkeringsplasser opp til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 137 m². Tomten er opparbeidet med plen, terasser og uteområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	
4	06.05.2026	
5	06.05.2026	
6	06.05.2026	
7	06.05.2026	
8	06.05.2026	
9	06.05.2026	
10	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Sandnes	Aslak Sira Myhre

Gateadresse
Svensenga 126

Poststed	Postnr
OSLO	0882

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind/Sparebank 1

Polise/avtalenr.: 4669100

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260090

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To nye bad samt nytt våtrom og ny varmtvannsbereder og vannsikringsskap i to etasjer

Arbeid utført av: Tore Orvei A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og nye tettesjikt lagt i alle våtrom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet er utført av autorisert entrepenør og rørlegger, dokumentasjon og sluttrapport foreligger sammen med egenerklæringsskjema

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ekspansjonskar og reduksjonsventil rundt varmtvannsbereder 2024, bytta termostat varmtvannsbereder 2021

Arbeid utført av: Tore Orvei A/S

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke vært noe innsig noen gang, men det er et merke etter en tidligere lekkasje på en gammel varmtvannsbereder på gulv i bod

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt besøk av en mus på kjøkken en gang, fikk hjelp av forsikring, ingen strukturelle feil eller mangler funnet den gangen og ingen besøk seinere

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk arbeid gjort i forbindelse med oppgradering av bad

Arbeid utført av: Tore Orvei

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sikringsskap oppgradert kontrollert og dokumentert i forbindelse med nye bad i 2015l Dokumentasjon ligger i sikringsskapet

Document reference: 186260090

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Garasjene er pussa opp, nye dører satt inn , opplegg for ladestasjoner lagt som felles prosjekt i sameiet. Terasse bak, gulv og vegger på balkonger og platting foran er gjort på dugnad/egeninnsats.
Arbeid utført av	Felles prosjekt garasjer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved oppussing av bad blei en lagringsbod omgjort til baderom, dette har økt Boa i huset med et et par m2

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en baderomsutvidelse som er gjort av autorisert entrepenør og rørlegger, med avsluttende egenerklæringskjema etc.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke hvor dette passer inn, men kjøkken blei skifta i sin helhet i 2019, rørleggerarbeid og elektrisk arbeid gjennomført av Green rørlegger, dokumentasjon oversendt tidligere

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260090

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260090

Tilleggskommentar

tapet bak sengegavl på hovedsoverom er ødelagt. skuffene i fryser oppe og nede har sprekker.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Sandnes	343ac7611ad1dd2a113a6f5 66ac31691ca836a3d	05.05.2026 11:59:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aslak Sira Myhre	d46a5b922d5f87a322cd8 0166781d86a2e409484	05.05.2026 13:19:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260090

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260090 . Vår ref.: 3032-1-126 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svensenga Sameie - Like Nummer
Organisasjonsnr:	990559880
Seksjonseier:	Myhre, Aslak Sira
Medeier:	Sandnes, Cathrine
Leilighetsnummer:	126
Adresse:	Svensenga 126, 0882 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	59
Bnr.	583

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92956127.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208689894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 696 285,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 260,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	2 260,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	87,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 321,-
Annen formue:	11 846,-
Gjeld:	45 174,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208689894
Restsaldo:	44 009,81
Kapitalkostnader:	648,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 009,78,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: svensenga@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3032
SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER

Velkommen til årsmøte i SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 19:00, Korsvollhallen, Åmotveien, 0880 OSLO.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan
8. Snacks til dugnad
9. Budsjett 2026 og fastsettelse av årsavgift
10. Valg av tillitsvalgte
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristoffer Andresen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at minst én eier som er tilstede på årsmøtet velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at Årsresultat på kr -406 420,- dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3032 Årsregnskap 2025 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 10.000/år.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrehonoraret holdes uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes uendret til kr 10.000

Sak 7

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Utbedring etter lekeplasskontroll: kr 5.000
- Beplantning ved Optimisten: kr 10.000
- Sandkasser og nett: kr 5.000
- Oppgradering av eldre utelamper i sameiet. Fått tilbud fra IKT-Elektro AS på utskiftning av alle syv utelamper til kr 4.840 eks mva per stykk: kr 42.350
- Utbedring mur ved Optimisten videreføring av forrige års vedlikeholdsplan): kr 50.000
- Beskjæring av store trær mellom gul, grå og hvit rekke: kr 25.000
- Tilskudd til beplantning opp mot Maridalsveien, ref. fjorårets årsmøtevedtak: kr 10.000

Sum vedlikeholdsplan totalt kr 147.350

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedlikeholdsplan godkjennes.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til vedlikeholdsplan godkjennes

Sak 8

Snacks til dugnad

Forslag fremmet av:
Matthias Klaus Gleiss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår servering av enkle fristelser for dugnadsarbeidere for å motivere & styrke samholdet.

For eksempel kunne det vært Wiener pølser i pølsebrød eller lumper med tilbehør, sjokolade, chips, brus.

Finn en frivillig som tar seg av innkjøpet & servering som dugnadsoppgave. Hvis ingen melder seg, blir det ikke noe servering heller. (Jeg synes ikke at styret nødvendigvis skal være ansvarlig for serveringen.)

Forslag til vedtak
Sameiet skal ved felles dugnader sørge for enkel servering til dugnadsdeltakere. Formålet er å bidra til økt motivasjon, trivsel og styrket samhold blant beboerne.

Styret gis fullmakt til å fastsette rammen for serveringen innenfor sameiets budsjett.

Sak 9

Budsjett 2026 og fastsettelse av årsavgift

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I budsjett for 2026 er det ikke planlagt store investeringer i sameiet. Styret har i løpet av 2025/2026 gjennomgått sameiets avtaler med henblikk på banktjenester, forsikring og leveranse av TV/internett som dermed er forutsigbart for 2026. Styrets forslag til vedlikeholdsplan inneholder kostnader på kr 147.350. Med uendret årsavgift vil sameiet oppnå et positivt årsresultat for 2026 på kr 481.070, hvorav kr 398.052 er bundet opp til nedbetaling av avdrag på sameiets lån. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig.

Styrets innstilling
Budsjett for 2026 gjennomgås og årsavgift foreslås uendret til kr 2.260/mnd.

Forslag til vedtak
Styrets budsjett vedtaes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Tre av styrets fem medlemmer går av etter årsmøtet. Disse må således erstattes.

Innstilling
Styret innstiller på å følge valgkomiteens anbefaling om nye styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Kjærem

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anniken Solheim
- Bartosz Piasecki
- Jan Marcus Jeson Dieden
- Oddbjørg Møller Fremstad

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Saker som tas opp under eventuelt drøftes på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Saker som tas opp under eventuelt drøftes på årsmøtet.

Styrets årsrapport

1. Administrasjon

Etter årsmøtet 29.04.25 har styret bestått av:

• Kristoffer Andresen (nr. 12), styreleder

• Anniken Solheim (nr. 120), styremedlem, økonomi

• Marielle Stigum Gless (nr. 172), styremedlem, sekretær

• Hans Marius Tonstad (nr. 78), styremedlem, ansvarlig garasjer og el-anlegg

• Espen Kjærem (nr. 68), styremedlem, ansvarlig grønt, vintervedlikehold, dugnadsansvarlig

2. Aktiviteter i 2025

2.1 Løpende styrearbeid

Det har vært avholdt 9 styremøter siden foregående årsmøte. 2025: juni, august, september x2, oktober og november. 2026: januar, februar og mars.

2.2 Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader i 2025. Vårdugnaden ble avholdt 22.04. og 23.04., mens høstdugnaden ble avholdt 14.10. og 15.10. Det ble utført regelmessig vedlikehold som feiing av grus, beskjæring og opprydding. Videre ble det utbedret avvik på lekeplassene etter utarbeidet rapport fra Lekeplassinspektøren. Det ble også støpt fundament og satt opp skilt for HC-parkering på Optimisten i tråd med fjorårets årsmøtevedtak.

2.3 Garasjer og ladebokser

Det ble utført temografering og kontroll av ladeanlegget 18.12.25. Termograferingen avdekket ingen avvik. Ved øvrig kontroll var det to avvik som skyldtes beboeres bruk av ladekabler med skader som er varslet, og i tillegg ett avvik i et fordelingsskap med behov for tetting. Sistnevnte er videre vurdert og fulgt opp av IKT-Elektro AS uten behov for ytterligere tiltak.

2.4 Vedlikehold vinter og sommer

Sameiet har fra 2018 hatt avtale med Vaktmesterkompaniet for vintervedlikehold, hvilket inkluderer både brøyting og strøing. Dette er en løpende avtale som gjelder til den blir sagt opp. Kostnaden for denne avtalen var i 2025 kr 140.802. Videre har sameiet fra 2016 hatt løpende avtale med Hageform AS for vedlikehold av grøntarealer der vi har vært fornøyd med kvaliteten på arbeidet. Kostnaden for denne avtalen var i 2025 kr 137.580. Hageform leverer også juletre til oss hvert år.

2.5 Hjemmeside svensenga.no

Sameiet har hatt egen hjemmeside (svensenga.no) som man har betalt Wordpress kr 360 + mva årlig. Imidlertid har OBOS løsning for informasjon til beboere via Vibbo, som man allerede har tilgang til uten ekstra kostnad. Det var også et problem med oppdatering av informasjon i parallelle kanaler. Styret besluttet dermed i 2025 å legge ned svensenga.no og kun forholde seg til Vibbo.

2.6 Utbedring av belysning Pessimisten og intern gangvei

Det har manglet belysning på Pessimisten og i intern gangvei fra Svensenga kommunal vei til sameiet. I tråd med vedlikeholdsplanen fastsatt på fjorårets årsmøte har man utbedret dette der Lefdal har fjernet defekt gammel mast på Pessimisten der det ikke var mulig å gjenopprette strømtilførsel, etablert to nye lysmaster på

Pessimisten og etablert nye lyspunkter langs gangveien fra Svensenga kommunal vei til sameiet. Totalpris på prosjektet endte på kr 343.817,43, som var høyere enn estimert og skyldtes vesentlig høyere gravekostnader enn man opprinnelig påregnet.

2.7 Utbedring av sameiets stoppekraner

I tråd med vedtaket på fjorårets årsmøte har man i 2025 utbedret de utvendige stoppekranene i sameiet. Prosjektet startet i april-juni med tre befaringer fra Lekkasjesøkeren AS. Formålet ved å søke opp de stoppekraner sameiet ikke hadde lokalisert, samt få en pekepinn på funksjonaliteten til alle kranene. Alle kranene ble til slutt kartlagt. Etter innhenting av anbud fra flere aktører endte man med å inngå avtale med Korsvoll Rørservice og Transgrav for nødvendig utbedring. Arbeidet ble utført fra 4. august og pågikk i tre uker. Alle kraner ble funksjonstestet og sju av kranene måtte skiftes ut, hvilket medførte gravearbeider på seks ulike steder i sameiet. Videre ble alle stoppekraner oppdaterte med nye skilt, plassert ved nærmeste hushjørne eller gjerde. Dokumentasjon på alt arbeidet foreligger i egen mappe på Styrerommet. Totalpris på prosjektet endte på kr 610.692 , som var lavere enn estimert.

2.8 Branntilløp i garasjeanlegget

I oktober var det én episode med branntilløp i garasjeanlegg C, som skyldtes at en avtapningsboks hadde kortsluttet/smeltet. Det medførte røykutvikling, men ingen flammer eller øvrige skader. Skadene er utbedret og saken meldt inn som forsikringssak der man har fått dekket skadene eksklusive egenandel.

2.9 Driftsavtale elektrisk anlegg i sameiet

Sameiet har driftsavtale med Plugpay for ladeanlegget, men har ingen driftsavtale som inkluderer elektrikertjenester. Dette har medført utfordringer hvis det har vært problemer med ladeanlegget eller det øvrige elektriske anlegget med behov for fysisk vurdering eller utbedring av elektriker da ingen har hatt forhåndskunnskaper til anlegget. Styret har nå inngått avtale med IKT-Elektro AS for kontroll av sameiets ladeanlegg som inkluderer årlig visuell kontroll og termografering samt utvidet kontroll hvert 5. år. Man har da én aktør å forholde seg til som kjenner de faktiske forhold ved anlegget vårt. Prisene eks. mva. er kr. 5000 for den årlige kontrollen og kr. 11.250 + kr 810 per ladeboks for den utvidede kontrollen. Avtalen gjelder for 5 år av gangen og kan sies opp med 3 måneders varsel før neste planlagte kontroll.

Videre har styret inngått serviceavtale på øvrige elektrotjenester også med IKT-Elektro AS slik at man kan forholde seg til en aktør som har forhåndskunnskap til anlegget vårt. Selskapet forplikter seg da til å prioritere oppdrag fra boligselskapet foran oppdrag som ikke er underlagt en ramme-/serviceavtale, mens sameiet forplikter seg til å benytte seg av selskapet for oppdrag som ikke overstiger kr. 50.000 eks mva. Prosjekter over dette kan legges ut på anbud, men IKT-Elektro AS skal da gis mulighet til å delta i anbudskonkurransen. Avtalen gir også en rabatt på 10 % på IKT-Elektro AS sine standardpriser som kan benyttes av sameiets beboere for private oppdrag ved å sende e-post til post@ikt-elektro.no og merke dette med rabattkode SVENS1. Egen informasjon om dette sendes ut i beboermelding.

2.10 Utvidelse av forsikringsavtalen

I forbindelse med en vannlekkasje på hvit rekke ble man oppmerksom på at sameiets forsikringsavtale ikke har dekket skader på felles infrastruktur utover garasjeanlegget. Man har utvidet forsikringen via OBOS i Gjensidige slik at denne også dekker lyktestolper, bommer, felles del av vann/avløp og skilter. Dekningen for uteområdet er satt til kr. 1.200.000, som skal være tilstrekkelig etter vurdering av Forsikringsavdelingen i OBOS.

2.11 Bytte av bank

Styret har vedtatt å bytte bank fra DNB til OBOS banken da sistnevnte tilbyr vesentlig lavere rente på sameiets fellesgjeld. Man får da også samlet alt i én bank, i motsetning til tidligere, da sameiets sparekonto og lån var hos DNB, mens driftskonto var i OBOS banken.

2.12 Norgespris på strøm

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm for strømforbruket fra sameiets fellesarealer. Ut i fra oversikt over tidligere strømforbruk og beregninger på Elhub ville man de to siste år har spart gjennomsnittlige strømkostnader på kr 9418/år hvis en slik avtale da hadde eksistert sammenlignet med vanlig strømstøtte. Denne avtalen binder sameiet til Norgespris på strøm ut 2026.

2.13 Oppfølging av vedlikeholdsplanen

- Stubbefresing og etablering av beplantning på Optimisten: Stubbefresing er utført, men man hadde ikke økonomisk rom for etablering av beplantning ved Optimisten i 2025 og dette overføres til 2026.
- Etablering av beplantning ved skilt ved innkjøring til Svensenga sameie: utført.
- Belysning på Pessimisten og gangvei fra Svensenga kommunal vei: Utført
- Utbedring av skader på mur ved garasjene: Ikke rom i budsjett for 2025, overføres til 2026.
- Lekeplassinspeksjon: Utført.
- Utbedring av sandkasser og etablering av nett mot katter o.l.: Ikke utført, overføres til 2026.
- Utbedring av beplantning mot Maridalsveien: Ikke utført, ikke rom i budsjettet for 2025.

3. Regnskap 2025

Etter vedtak på årsmøte i 2017 har HBRI ført regnskapet for sameiet. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

3.1 Årsavgift

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å øke felleskostnadene fra kr 2 057,- pr mnd pr beboer til 2 260,- pr mnd pr beboer, med effekt fra og med juni 2025. Beløpet inkluderer bredbånd- og TV-avtalen med Telia.

3.2 Driftsinntekter

Driftsinntekter for 2025 var totalt kr 2 169 191,-.

I budsjettet for 2025 ble lånerammen for stoppekranprosjektet feilaktig ført som inntekt. Låneopptak føres imidlertid som gjeld i balansen og påvirker ikke resultatregnskapet. Dette beløpet fremkommer derfor ikke som inntekt i regnskapet.

3.3 Driftskostnader

Sameiets driftskostnader var på kr -2 303 954,-.

Avviket mellom budsjetterte driftskostnader og faktiske driftskostnader er på kr 219 334,-
Stoppekranprosjektet ble 389 308,- lavere enn budsjettert, mens lys på Pessimisten ble 225 705,- høyere enn budsjettert. Samlet sett ble driftskostnadene lavere enn budsjettert.

3.4 Driftsresultat

Årets negative driftsresultat ble kr -134 763,-

Det negative resultatet skyldes i hovedsak at stoppekranprosjektet ble kostnadsført i sin helhet i 2025. Uten dette vedlikeholdstiltaket ville driften gått med overskudd. I tillegg ble lys på Pessimisten dyrere enn budsjettert, og bidro ytterligere til at samlede driftskostnader oversteg driftsinntektene.

3.5 Styrehonorar

Det ble utbetalt kr 10.000 i godtgjørelse per styremedlem for gjennomført styrearbeid i 2024/2025.

3.6 Finansinntekter

Finansinntekter for 2025 utgjorde kr 7 271,-. Herunder ligger renter på driftskonto og sparekonto i OBOS, og kundeutbytte fra Gjensidige (forsikring).

3.7 Finanskostnader

Renteutgiftene utgjorde i 2025 kr –278 657,-.

3.8 Årsresultat

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et samlet resultat på kr -406 420,-. Resultatet inkluderer finanskostnader.

3.9 Balanse

Sameiet har pr 31.12.2025 en negativ egenkapital (udekket tap) på kr -2 800 449,- Dette er en regnskapsmessig oppsamling av tidligere års underskudd, ikke en regning som skal betales. Det avgjørende for sameiet er betalingsevne og likviditet, og den vurderes som god.

Årsmøtet 2025 vedtok at stoppekranprosjektet kunne lånefinansieres med inntil kr 1 000 000,- Styret besluttet å ta opp et lån på 800 000,- for å sikre finansiering innenfor vedtatt ramme.

Lånet ble tatt opp før prosjektet var endelig avsluttet og sluttfaktura forelå. Den faktiske kostnaden på stoppekranprosjektet ble kr -610 692. Differansen på 189 308,- står igjen på konto og er en del av sameiets samlede bankbeholdning.

I forbindelse med opplånet ble det hentet tilbud fra OBOS-banken. Renten på det eksisterende lånet hos DNB lå på 7,80%. OBOS-banken kunne tilby 7,08% rente. Styret valgte da å flytte lånet til OBOS-banken for å oppnå bedre rentevilkår. Innestående midler i DNB flyttet til sparekonto i OBOS-banken.

Sameiets lån ble nedbetalt med 441 392,- (avdrag på lån i DNB og OBOS). Gjenstående langsiktig gjeld er pr 31.12.2025 kr -3 794 082,- Innfrielsesdato er 30.06.2033.

Pr 31.12.2025 var saldoen på sparekontoen i OBOS-banken kr 402 547,- Saldo på brukskonto i OBOS-banken var kr 307 956,-

3.10 Vurdering

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig. Sameiet har tilfredsstillende likviditet og betjener renter og avdrag som planlagt.

SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER
ORG.NR. 990559880, KLIENTNR. 3032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 169 191	2 072 346	2 175 768	2 278 080
Andre inntekter		0	-1 490	1 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 169 191**	**2 070 856**	**3 175 768**	**2 278 080**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-93 516	-89 919	-93 516	-97 164
Konsulenthonorar		-4 413	-5 521	-5 500	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-1 127 711	-171 459	-1 319 612	-349 350
Forsikringer		-32 269	-29 631	-45 000	-32 500
Energi/fyring	6	-149 135	-146 047	-153 349	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-566 356	-531 750	-558 337	-536 082
Andre driftskostnader	7	-273 503	-252 566	-290 924	-322 161
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 303 954**	**-1 283 944**	**-2 523 288**	**-1 549 307**
DRIFTSRESULTAT		**-134 763**	**786 912**	**652 480**	**728 773**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 271	1 519	1 519	7 300
Finanskostnader	9	-278 928	-295 585	-326 716	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-271 657**	**-294 066**	**-325 197**	**-247 700**
ÅRSRESULTAT		**-406 420**	**492 846**	**327 283**	**481 070**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	492 846
Udekket tap:	-406 420	0

SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER
ORG.NR. 990559880, KLIENTNR. 3032

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	12 293
Forskuddsbetalte kostnader		351 740	301 545
Driftskonto OBOS-banken		307 956	263 980
Innestående i andre banker		0	455 768
Sparekonto OBOS-banken		402 547	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 062 243**	**1 033 585**
SUM EIENDELER		**1 062 243**	**1 033 585**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 800 449	-2 394 029
SUM EGENKAPITAL		**-2 800 449**	**-2 394 029**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	3 794 082	3 352 690
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 794 082**	**3 352 690**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 725	10 065
Leverandørgjeld		42 420	51 933
Påløpte renter		1 465	12 926
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**68 610**	**74 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 062 243**	**1 033 585**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Svensenga Sameie - Like Nummer

Kristoffer Andresen Hans Marius Tonstad Espen Kjærem

Marielle Stigum Gleiss Anniken Solheim

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 169 191
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 169 191**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-613 342
Drift/vedlikehold elektro	-368 641

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 535
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 275
Kostnader dugnader	-57 918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 127 711**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 135
SUM ENERGI / FYRING	**-149 135**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Diverse utstyr	-2 208
Snørydding	-167 545
Gressklipping	-91 720
Andre driftskostnader	-2 224
Andre kontorkostnader	-559
Telefon, annet	-3 440
Bank- og kortgebyr	-3 171
Velferdskostnader	-631
Tap på fordringer	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-273 503**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	3 296
Renter av driftskonto i OBOS-banken	964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
Kundeutbytte Gjensidige	330
SUM FINANSINNTEKTER	**7 271**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter DNB	-202 707
Pantegjeldsrenter DNB	-32 527
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-43 619
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-278 928**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 647 310	
Nedbetalt i år	3 352 690	
		0
DNB		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-3 900 000	
Nedbetalt i år	3 900 000	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2025	-3 857 610	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 528	
		-3 794 082
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 794 082**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 3032 **Selskapsnavn:** SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for Svensenga Sameie – like nummer

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Svensenga Sameie – like nummer.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter sameiets eiendom – heretter kalt Sameieeiendommen – bestående av gnr. 59 bnr. 207, 238, 249, 253, 642 og 669 i Oslo kommune. Sameierne i Svensenga Sameiere er de som til enhver tid er eiere av eiendommene gnr. 59 bnr. 583 – 641 og gnr 59 bnr 643 – 662 og gnr 59 bnr. 664 – 668, alle Oslo kommune. Hver enkelt eiers andel i Sameieeiendommen utgjør 1/84 del.

Sameieeiendommen utgjør fellesarealer og fellesanlegg, herunder garasjer, til sameiernes eiendommer og ligger til hver av de nevnte eiendommer med 84 like store ideelle deler, tilhørende de som til enhver tid er eiere av de nevnte eiendommer/parseller (realsameie).

3. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Sameieeiendommen, fellesareal og -anlegg til beste for sameierne.

4. Fysisk bruk av eiendommen

Sameieeiendommens arealer er i hovedsak avsatt til gangveier og lekeområder, parkeringsplasser og garasjeanlegg.

Hver sameier skal ha lik rett til å utnytte fellesarealene. Hver sameier skal ha enerett til bruk av en garasjeplass i garasjeanlegget. *Styret skal ha oversikt over hvem som er tildelt eller bruker de ulike garasjer.*

Sameieeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer som følger av lov og vedtekter.

Bruken av sameieeiendommen skal ikke på unødvendig eller urimelig måte hindre eller være til ulempe for andre sameieres bruk idet det tas hensyn til den tiltenkte og vanlige bruk av eiendommen.

5. Rettslige disposisjoner

Sameierne, som har eksklusiv rådighet over sin egen tilskjøtte eiendom, har rett til å overdra og pantsette sin ideelle andel av fellesarealet, og garasje slik dette er vanlig. Sameierne kan kun *overdra* og pantsette sin ideelle del av Sameieeiendommen

sammen med den tilskjøtte eiendom (med bolig) som har eget bruksnummer, og som Sameieeiendommen er ment å betjene. *Skjøtet kan påføres egen erklæring om dette.*

Enhver rettslig disponering av sameieandel (samt garasje) meldes skriftlig til styret. Det skal uten ugrunnet opphold gis opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

En rettslig disponering over sameieandelen i strid med disse vedtekter er ikke tillatt. Enhver sameier har i forbindelse med en disposisjon som nevnt rett til å forelegge spørsmålet for styret med krav om skriftlig tilbakemelding med tilkjennegivelse av styrets oppfatning. Styret skal gi tilbakemelding snarest og senest innen 3 uker.

Disse bestemmelser kan tinglyses på Sameieeiendommens grunnboksblad i grunnboken.

Sameierne vil etter sameieloven ikke ha forkjøpsrett til sameieandel ved rettsovergang eller rett til å utløse andre sameiere. Sameierne vil etter sameieloven heller ikke kunne kreve sameiet oppløst eller kreve bruksdeling.

6. Ordinært sameiermøte (årsmøtet)

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet (årsmøtet).

Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På sameiermøtet har hver eiendom en stemme (se nærmere pkt. 8).

En sameier kan gi andre fullmakt til å møte og stemme for seg på årsmøtet. *Fullmakt skal være skriftlig og signert, og skal leveres styret ved møtets begynnelse. Det skal fremgå tydelig hvilke punkter det er stemt over og hva som er stemt for i hver enkelt sak.*

Sameiermøtet skal ikke holdes senere enn 30. april hvert år. Styret innkaller eierne til årsmøte.

Innkalling sendes skriftlig til samtlige eiere minst 1 måned før møtet skal finne sted. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet *samt bestemt angi de saker som skal behandles og voteres over i sameiermøtet. Dersom forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.* De enkelte sameierne har rett til å kreve oppført på dagsorden saker som de ønsker behandlet inntil 14 dager før møtet. De saker som på denne måten er kommet inn til Styret, skal innarbeides i ny dagsorden og sendes ut til eierne innen 1 uke før møtet. Saker utover disse kan det ikke realitetsvoteres over. For øvrig har enhver rett til å få en hvilken som helst sak diskutert på årsmøtet.

Styret skal senest 15. mars hvert år sende ut revidert regnskap sammen med årsberetning for det forløpne år. Styret sender ut forslag til budsjett sammen med den endelige innkallingen til årsmøtet. *Sammen med den endelige innkallingen skal styret også sende ut forslag til vedlikeholdsprogram for kommende år sammen med forslag til retningslinjer for forvaltningen.*

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer (herunder styreleder) og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. *Årlig vedlikeholdsprogram og retningslinjer for forvaltningen*

Revisor behandler regnskap og budsjett. Dersom Sameiet velger å være selvreviderende, skal revisjonen foretas av to representanter for eierne, som velges blant disse.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved leders fravær, eller om leder ikke ønsker å lede møtet, kan sameiermøtet velge møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Protokollen skal sendes ut senest 3 uker etter avsluttet møte og eventuelle bemerkninger skal være innkommet styret innen 2 uker deretter.

7. Ekstraordinært sameiermøte

Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret eller minst et flertall av eierne fremsetter skriftlig krav om det og der oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinære årsmøter innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles og voteres over. Dersom forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være redegjort for i innkallingen

8. Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Flertallet regnes etter sameiebrøk. *Flertallet regnes blant avgitte stemmer på sameiermøtet. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.*

Det kreves minst to tredjedels flertall blant avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a). Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b). *Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.*

c). *Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.*

Endring av vedtektene krever ¾ flertall av avgitte stemmer i sameiermøtet. Avgitte stemmer må representere minst 2/3 av sameiet målt etter eierbrøk.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a). *At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.*

b). *Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn som nevnt i disse vedtekter § 11.*

c). *Endring av denne bestemmelse*

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om slike disposisjoner som redegjort for i sameieloven § 4 annet og tredje ledd.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9. Sameiets styre

Sameiet skal ledes av et styre *på 5 medlemmer hvorav en styreleder.*

Styremedlemmene velges for et år av gangen og skal velges på sameiermøtet blant eierne. Valget skjer med simpelt flertall. Styret er beslutningsdyktig når alle 5 medlemmene er til stede og 3 av medlemmene stemmer for vedtaket.

Styret skal stå for den daglige forvaltning og drift av sameieeiendommen, føre tilsyn med at denne blir forvaltet i samsvar med vedtektene og retningslinjene for forvaltningen, truffet av eierne på sameiermøtet og for øvrig gjennomføre sameiermøtets beslutninger.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet representeres sameierne av det samlede styret.

Styrets eventuelle godtgjørelse bestemmes av sameierne på sameiermøtet.

10. Sameiernes økonomiske forpliktelser og ansvar

Kostnader skal fordeles proratarisk mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene på annen måte, f. eks. etter nytte. Sameierne plikter i samsvar med dette å innbetale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av omkostningene. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som mislighold.

Dersom en eller flere av sameierne dekker forpliktelser som påhviler sameierne i fellesskap, kan disse kreves dekket av sameierne ved styret.

Forskuddsbeløp à konto kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiegjenstanden, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Ved særskilte kostnader som det ikke er tatt høyde for ved fastsettelse av a-konto beløpene, eller ved vesentlig regnskapsmessig underdekning, innkreves slike beløp særskilt iht. sameierbrøken.

For felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier med sin sameiebrøk.

11. Forsikring

Eiendommen skal holdes forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og for at forsikringspremie betales.

12. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtekter ikke regulerer forholdet

13. Ikrafttredelse

Disse vedtekter er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.06.2016 og trer i kraft etter signert protokoll.

Protokoll til årsmøte 2026 for SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER

Organisasjonsnummer: 990559880
Møtet ble avholdt 21. april kl. 19:00, Korsvollhallen, Åmotveien, 0880 OSLO.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Andresen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var til sammen 24 boenheter som deltok på årsmøtet.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at minst én eier som er tilstede på årsmøtet velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Tjetland og Marielle Stigum Gleiss er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at Årsresultat på kr -406 420,- dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 10.000/år.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styrehonoraret holdes uendret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes uendret til kr 10.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholdsplan

- Utbedring etter lekeplasskontroll: kr 5.000
- Beplantning ved Optimisten: kr 10.000
- Sandkasser og nett: kr 5.000
- Oppgradering av eldre utelamper i sameiet. Fått tilbud fra IKT-Elektro AS på utskiftning av alle syv utelamper til kr 4.840 eks mva per stykk: kr 42.350
- Utbedring mur ved Optimisten videreføring av forrige års vedlikeholdsplan): kr 50.000
- Beskjæring av store trær mellom gul, grå og hvit rekke: kr 25.000
- Tilskudd til beplantning opp mot Maridalsveien, ref. fjorårets årsmøtevedtak: kr 10.000

Sum vedlikeholdsplan totalt kr 147.350

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedlikeholdsplan godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til vedlikeholdsplan godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Snacks til dugnad

Fremmet av: Matthias Klaus Gleiss

Foreslår servering av enkle fristelser for dugnadsarbeidere for å motivere & styrke samholdet.

For eksempel kunne det vært Wiener pølser i pølsebrød eller lumper med tilbehør, sjokolade, chips, brus.

Finn en frivillig som tar seg av innkjøpet & servering som dugnadsoppgave. Hvis ingen melder seg, blir det ikke noe servering heller. (Jeg synes ikke at styret nødvendigvis skal være ansvarlig for serveringen.)

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet skal ved felles dugnader sørge for enkel servering til dugnadsdeltakere. Formålet er å bidra til økt motivasjon, trivsel og styrket samhold blant beboerne.
>
> Styret gis fullmakt til å fastsette rammen for serveringen innenfor sameiets budsjett.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Budsjett 2026 og fastsettelse av årsavgift

I budsjett for 2026 er det ikke planlagt store investeringer i sameiet. Styret har i løpet av 2025/2026 gjennomgått sameiets avtaler med henblikk på banktjenester, forsikring og leveranse av TV/internett som dermed er forutsigbart for 2026. Styrets forslag til vedlikeholdsplan inneholder kostnader på kr 147.350. Med uendret årsavgift vil sameiet oppnå et positivt årsresultat for 2026 på kr 481.070, hvorav kr 398.052 er bundet opp til nedbetaling av avdrag på sameiets lån. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig.

Styrets innstilling
Budsjett for 2026 gjennomgås og årsavgift foreslås uendret til kr 2.260/mnd.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets budsjett vedtaes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Tre av styrets fem medlemmer går av etter årsmøtet. Disse må således erstattes.

Innstilling
Styret innstiller på å følge valgkomiteens anbefaling om nye styremedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Kjærem

Følgende stilte til valg:
Espen Kjærem

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Marcus Jeson Dieden
Oddbjørg Møller Fremstad
Bartosz Piasecki
Anniken Solheim

Ny valgkomite: Kristoffer Andresen, Hans Marius Tonstad, Marielle Stigum Gleiss

Følgende stilte til valg:
Jan Marcus Jeson Dieden
Oddbjørg Møller Fremstad
Bartosz Piasecki
Anniken Solheim

11. Eventuelt

Det er behov for en grundig revidering av sameiets vedtekter

Det ble stilt spørsmål om forholdet mellom private vannrør og sameiets vannrør og mellom private støttemurer og sameiets støttemurer

Styrets innstilling
Saker som tas opp under eventuelt drøftes på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Saker som tas opp under eventuelt drøftes på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Styrerommet
fra OBOS

Protokoll fra styremøte 24. mars 2026

Boligselskap: SVENSENGA SAMEIE - LIKE NUMMER (3032)
Klokkeslett: 19:30
Sted: Hos Anniken

Møtedeltagere: Espen Kjærem, Hans Marius Tonstad, Kristoffer Andresen, Anniken Solheim, Marielle Stigum Gleiss

Signert av: Anniken Solheim /s/, Marielle Stigum Gleiss /s/, Kristoffer Andresen /s/, Espen Kjærem /s/, Hans Marius Tonstad /s/

Sak 1

Telia avtalen

Avtalen med Telia er per i dag Flex Premium 200 som inneholder TV med Telia BoX inkludert 60 TV-poeng og internett med 200 mbps til kr 630,32/mnd.

Anniken har kontaktet Telia da avtalen har økt mye i pris og fått to tilbud:

- Flex Pluss Xtra til kr 499/mnd: Hver husstand kan endre pakken mtp fordeling av internetthastighet og TV-poeng. F.eks. 250 mbps + 60 TV-poeng.

- Flex Basis Xtra til kr 449/mnd: Hver husstand kan endre pakken mtp fordeling av internetthastighet og TV-poeng. F.eks. 100 mbps + 60 TV-poeng.

Forutsetter 3 år kollektiv avtale for alle 84 husstander. Husstander kan selv velge å oppgradere sitt abonnement ved ønske om ekstra TV-poeng/internetthastighet. Fordelingen av TV-poeng/internetthastighet kan man endre så ofte man vil.

Flex Pluss Xtra blir kr. 132.370,56 rimeligere sammenlignet med eksisterende avtale, mens Flex Basis Xtra blir kr 182.770,56 rimeligere sammenlignet med eksisterende avtale.

Forslag til vedtak

Endre til Flex Pluss Xtra. Betydelig innsparing uten at man reduserer innholdet sammenlignet med dagens tilbud.

Notater fra møtet

Vi kan budsjettere med ny pris i andre halvdel av 2026, men ønsker å iverksette avtalen så snart som mulig (1. april).

Dette vil gi oss mer handlingsrom i vedlikeholdsbudsjettet.

Vedtak

Vi vedtar å endre avtale til Flex Pluss Xtra

Vedlegg

1. 2026 Tilbud Svensenga Sameiet CP ID 2141 Flex Basis Xtra.pdf
2. 2026 Tilbud Svensenga Sameiet CP ID 2143 Flex Pluss Xtra.pdf

Sak 2

Forberedelser årsmøte

Det er gjort en god del forberedelser til årsmøtet. Innkalling med saksliste, styrets årsrapport og regnskap 2025 er utarbeidet og sendt ut i henhold til vedtektene.

-Valgkomiteens innstilling: foreligger i årsmøteinnkallingen.

-Regnskap 2025: Feil i Cantor med manglende føring av budsjetterte rentekostnader for 2025. Må rettes opp i slik at det som ligger i Cantor faktisk tilsvarer det som var vedtatt budsjett.

-Vedlikeholdsplan og budsjett 2026

-Endelig innkalling med innkomne saker

Notater fra møtet

Frist for å sende ut sakspapirene: 14. april

Vedlikeholdsplan

Lekeplasskontroll 5000

Beplantning 15 000 kr

Utelamper 42 000 kr

Mur 50 000 kr

112 000 til sammen

Besparelser fra Telia-avtalen gir over 100 000 kr ekstra å rutte med

Bør mur økes til 100 000 kr?

Mur-prosjektet omhandler forblendingsmur som må repareres, men det er også en stablemur som må fikses. Dette kan tas på sikt.

Andre prosjekter å inkludere:

To trær mellom hvit/grå og hvit/gul rekke bør beskjæres, budsjetteres med 25 000 kr

Tilskudd til beplantning av busker langs Maridalsveien 10 000 kr

Innkomne saker:

Servering på dugnader

Styret foreslår at forslaget godkjennes med en ramme på 2000 kr.

3 nye styremedlemmer har blitt rekruttert

Vedtak

Vedlikeholdsplanen vedtas som diskutert på møtet

Vedlegg

1. Regnskap 2024 og budsjett 2025.pdf

Sak 3

Eventuelt

Notater fra møtet

Dato for vårdugnad

Tirsdag 28.4 og onsdag 29.4

Oppgaver (utover det vanlige)

Beplantning Optimisten

Vedtak

Dato for vårdugnad: tirsdag 28.4 og onsdag 29.4

14/6

Ny ansvh Se brev
Arvid Andersen 19/4-85

TILSYNSOMSLAG

59/207 m.fl. Rekke 1
Maridalsveien 361-375
82/2319

Meldt SER type 3

21-9-83

28-9-83 N.U.

Forenklet kontroll av grtn
fil topp grunnmur 25/1-83
Stf: Ing. Sten Rines

Forenklet kontroll av grtt
fra topp grunnmur 17/3-83
Stf: Arne Danielsen

Henlegges, antar ev. ikke å innhente samtykke om ferdigattest
mulig komme 22/6-88 O.K. Fra topp gr mur

Bygn.ing. Nils-Åke Kristensson
P.B. 2595, Oslo 2 23-2-83

SER

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM
	Til topp grunnmur.		

Ing. B. Jansen 17-1-83
P.B 2595, Oslo 2
11 30 50

Til topp grunnmur

STATISTIKK-PLIKTIG | Påbegynt: 10.2.83 | Tatt i bruk:

Ferdigbesiktigelse 18/3-86. K.O.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 31/10-88 O.K.
Svensrud
Ferdigatt. 10.V124

Ferdigattestert 4-11-88 BS

Arbeidets art: Rekkehus

Ansvarshavende: Ing. Henrik Thaysen
Tovgt. 30, 2s/Co 1

Byggetillatelse	Gravetillatelse
3-12-82.	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
59	207 m.fl.	Rekke 1	

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.I nr. 02319
Mottatt 14 JUNI 1982

Matr.nr.: Ny: Svensenga 122-142

Adresse: ~~Maridalsveien 361-375~~

Byggherre: A/S Saga-Hus & Co.

Andvord.

NYE EIERE: SE RAPPORT AV 18/3-86.

~~Forenklet kontr.~~

Arbeidssted
(Matr.nr.) 59/207
(Adresse)
Arbeidets og bygningens art

Journalnr. 82/2319
Innlev. 14.6.82

Byggherre: K/S A/S Saga-Hus & Co, Torggaten 30, Oslo 1.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Henrik Thaysen — Til topp gn. mnr X — Fra topp gn. mnr

24/8-82
A 25.8.82
A

Byggetillatelse 3/12-82
Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse 23/9-83
Tilskr. mangler: 21/3-86
21/12-87
Henlegges 22/6-88
Mangler rettet 31/10-88
Pipeattest V 9/83
Hageattest
Heisattest
Refusjon
Ferdigattest 4-11-88 nr. 124 gjelder.

UTTALELSER			
Byplankont.	X	18.6.82	6/8-82
Helseråd	X	9/8-82	7/9-82
Brannvesen	X		
10 net	~~Elv Holt~~		8/9-
Gransking	~~Tarm~~		7/9-

APPROBASJON		
Dato 30% 15/10 82	N.nr. 4914	
	Bet. 27/10-82	
Dato 70% 15/10 82	N.nr. 4915	
	Bet. 27/10-82	
Dato Tillegg 24/11 82	N.nr. 5602	
	Bet. 26/11-82	
Dato Tillegg 17/12 82	N.nr. 6047	
	Bet. 23/12-82	
Dato Tillegg 20/10 83	N.nr. 4967	
	Bet. 23/11-83	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

		Tillat påvist	Gravetillatelse
	B		
	b1		
X	C 18.6.82	2/12-82	
X	D 25/11-82		
X	E V	26/9-83	
	F		
X	G BK		
X	H Uthamhus p.l. Sn 59238 82/4065		
	I		
	J		
	K		

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støyskjerm mot Maridalsvn.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Svensenga 122-142	Gnr.59/bnr.207 m.fl.	85/3976

Byggherre

Henrik Stenwig
Svensenga 122

0882 OSLO 8

KS/LO

Ansvarshavende

d.s.

Dato
24. november 1986

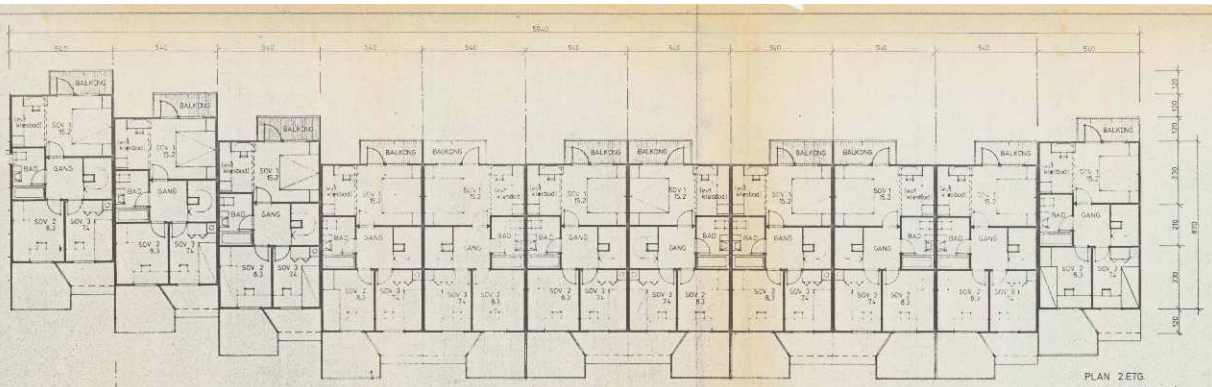
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

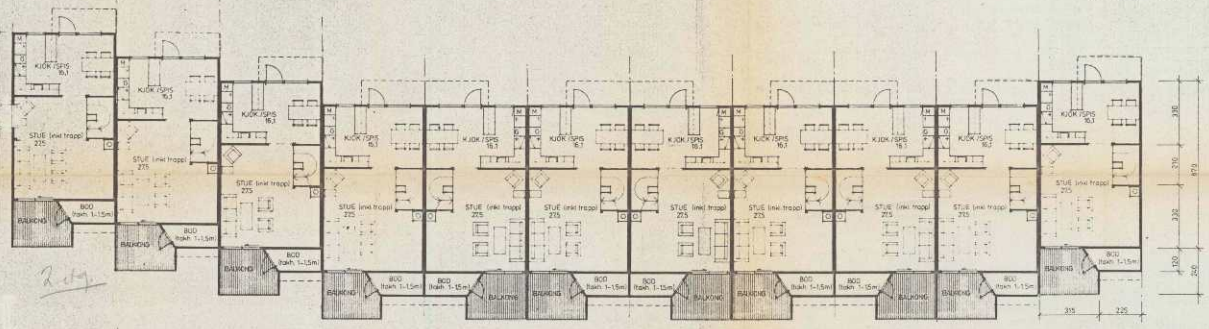
Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD

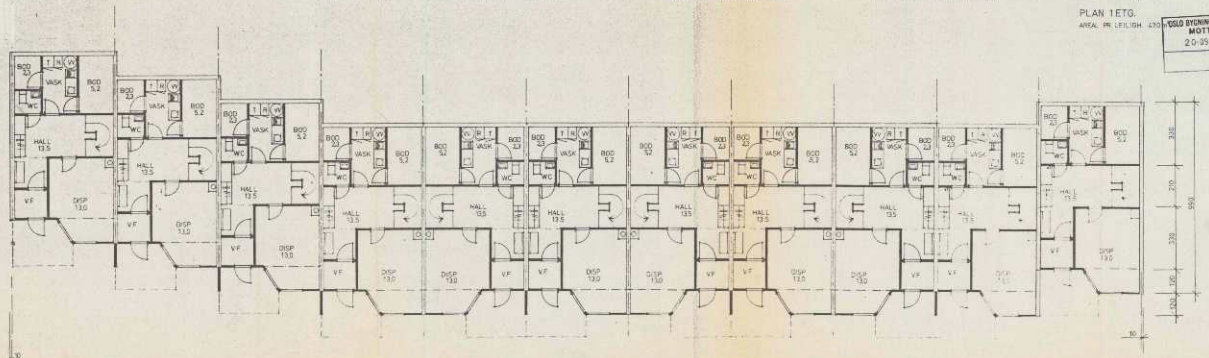


PLAN 2.ETG.
AREAL PR. LEILIGH. 47.0 m²



PLAN 1.ETG.
AREAL PR. LEILIGH. 47.0 m²

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20-05-1983



PLAN U/ETG. AREAL PR. LEILIGH. 50.1 m²

NYE TEGNER I OVERENSST. MED SOM.
ARK. MNAL. TOMMEN M. LEIKNES, 19.9.83
RETTELSER MED TILLEGGER ETA. BADEHUS M.M. INNF.

A	30.12	SUPPLERT MED EN LEILIGHET. SV.

sagahus

K.S/A.S SAGA-HUS & CO

Tegningen må ikke kopieres eller fotokopi ved anbefalt fra K.S.A.S Sagahus & Co. ikke medtilles

REKKE 1 – TYPE 47
M/11 LEILIGHETER
PLANER

Målestokk: 1:100 Nr. 062-97-100
Tegnet: T.R. Dato: 10.8.82
Kontrollert: Dato:

Byggherre: K.S/A.S SAGA-HUS & Co.
Byggeadresse: MARIDALSVN. 361 – 375
Byggested: OSLO

6



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

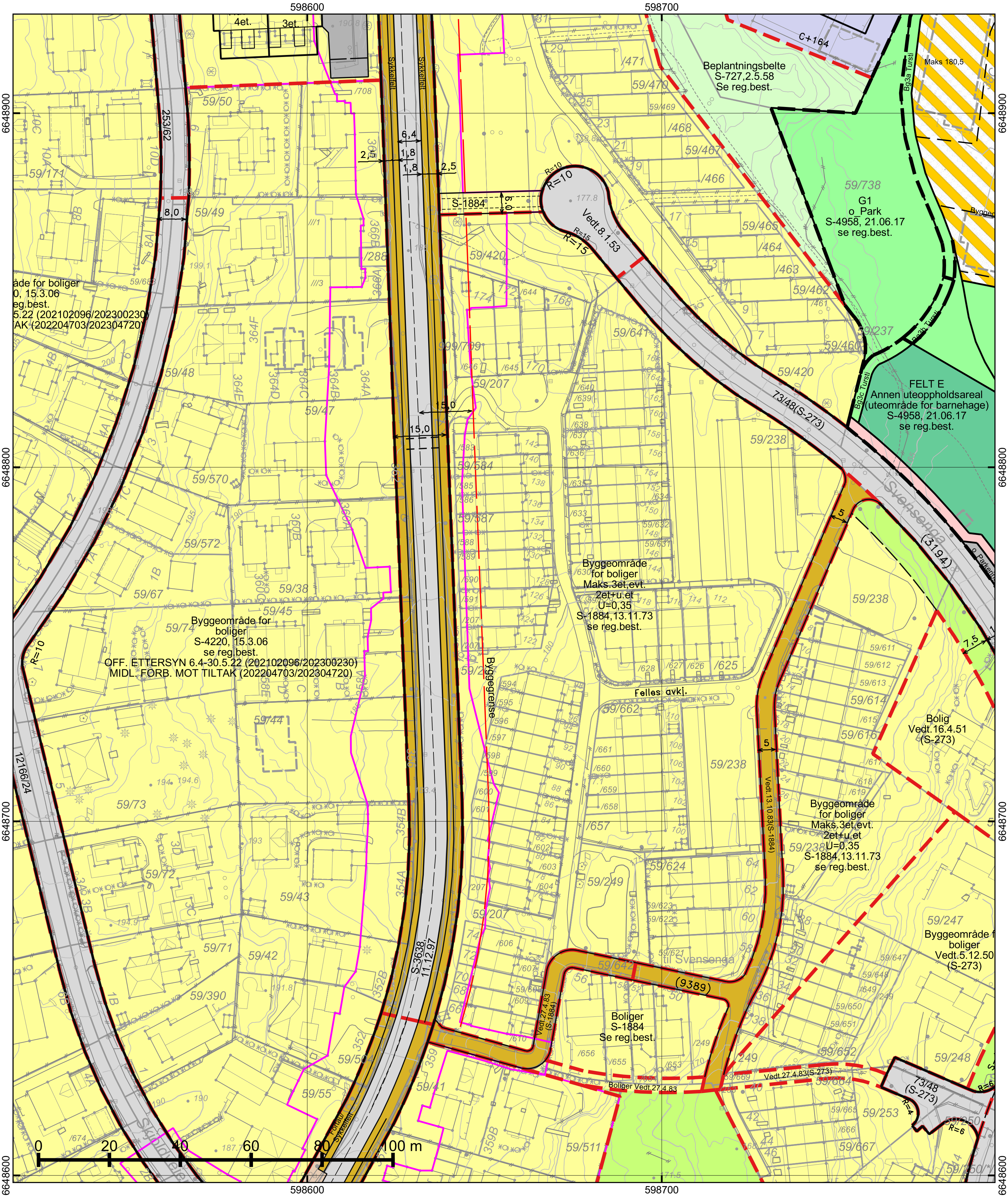
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154578/ 86528671
Deres ref.:
Adresse: Svensenga 126
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/591

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154578/ 86528671

Adresse: Svensenga 126

Gnr/Bnr: 59/591

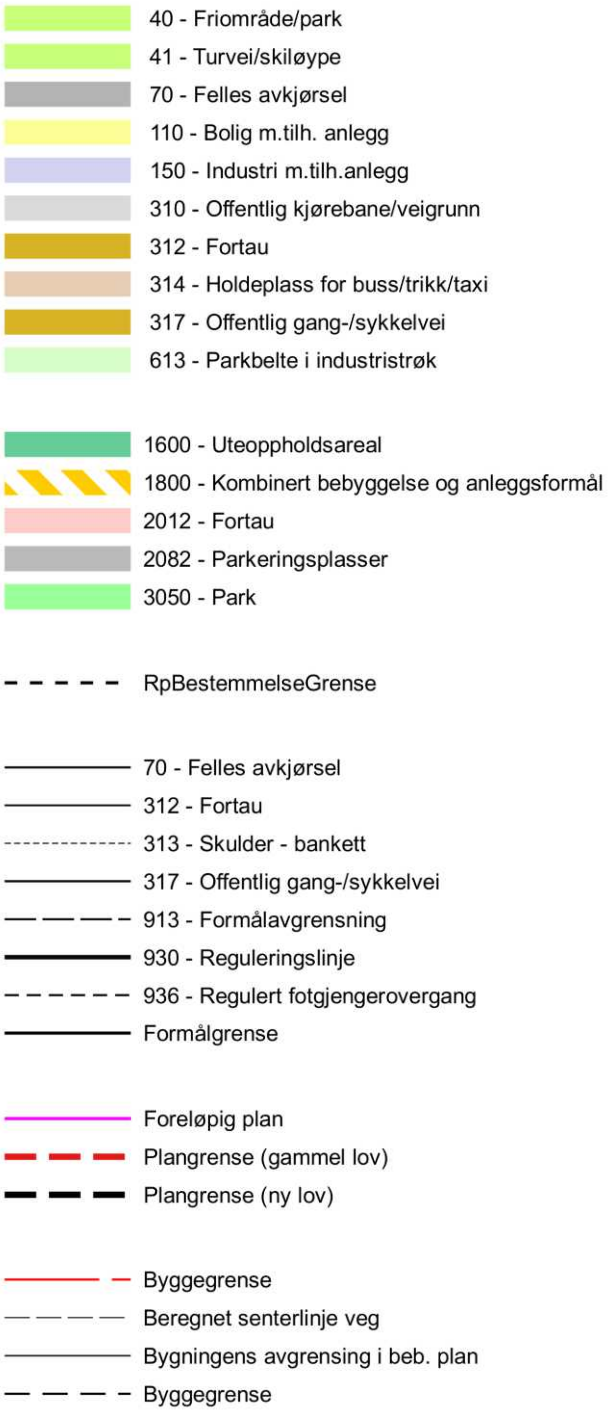
Deres ref.:

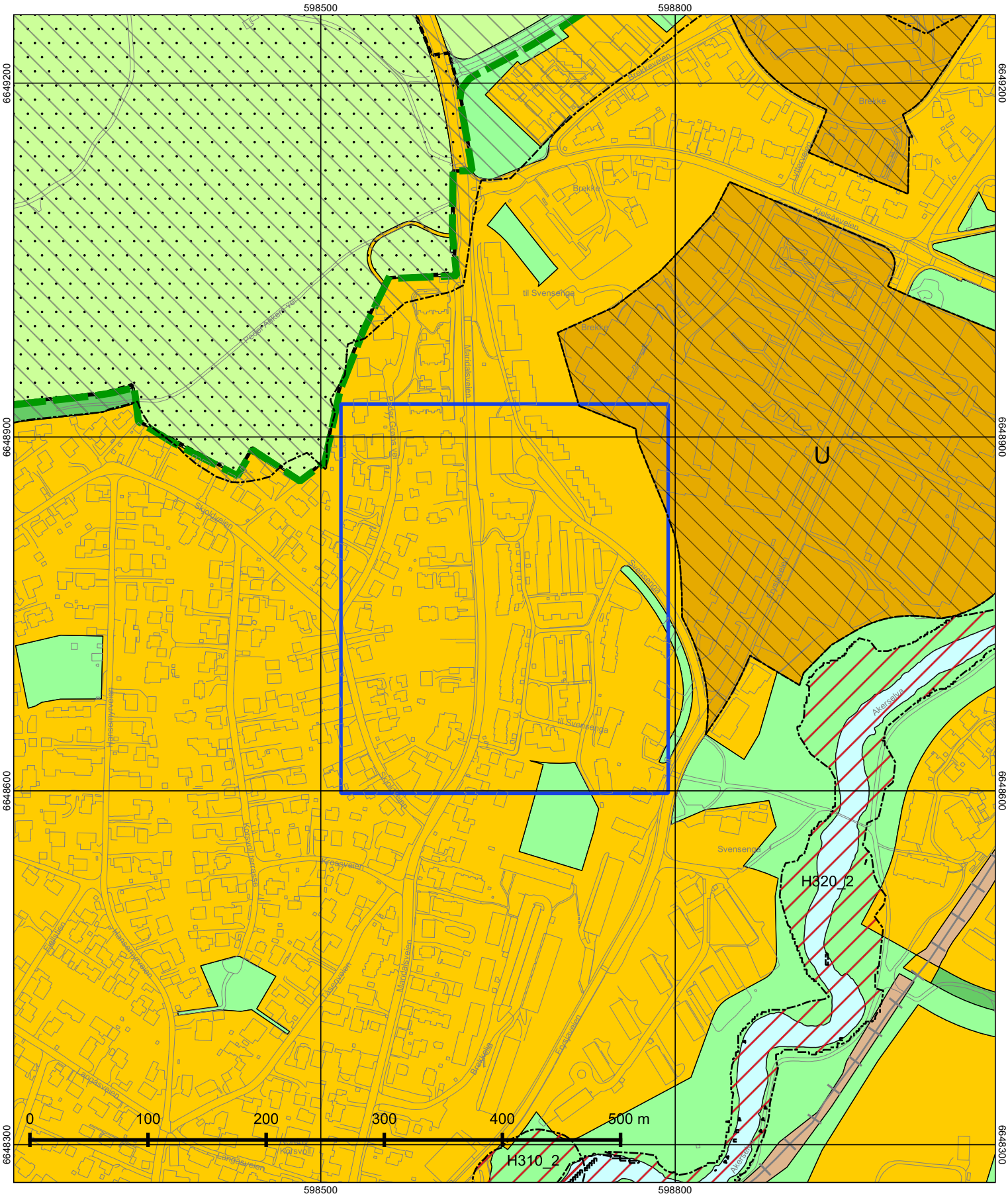
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154578/86528671
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
SVENSENGA 126

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528671
9062739

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 591

Vi viser til bestilling av 20260316 for SVENSENGA 126.

GNR. 59 BNR. 591

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.08.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

137 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

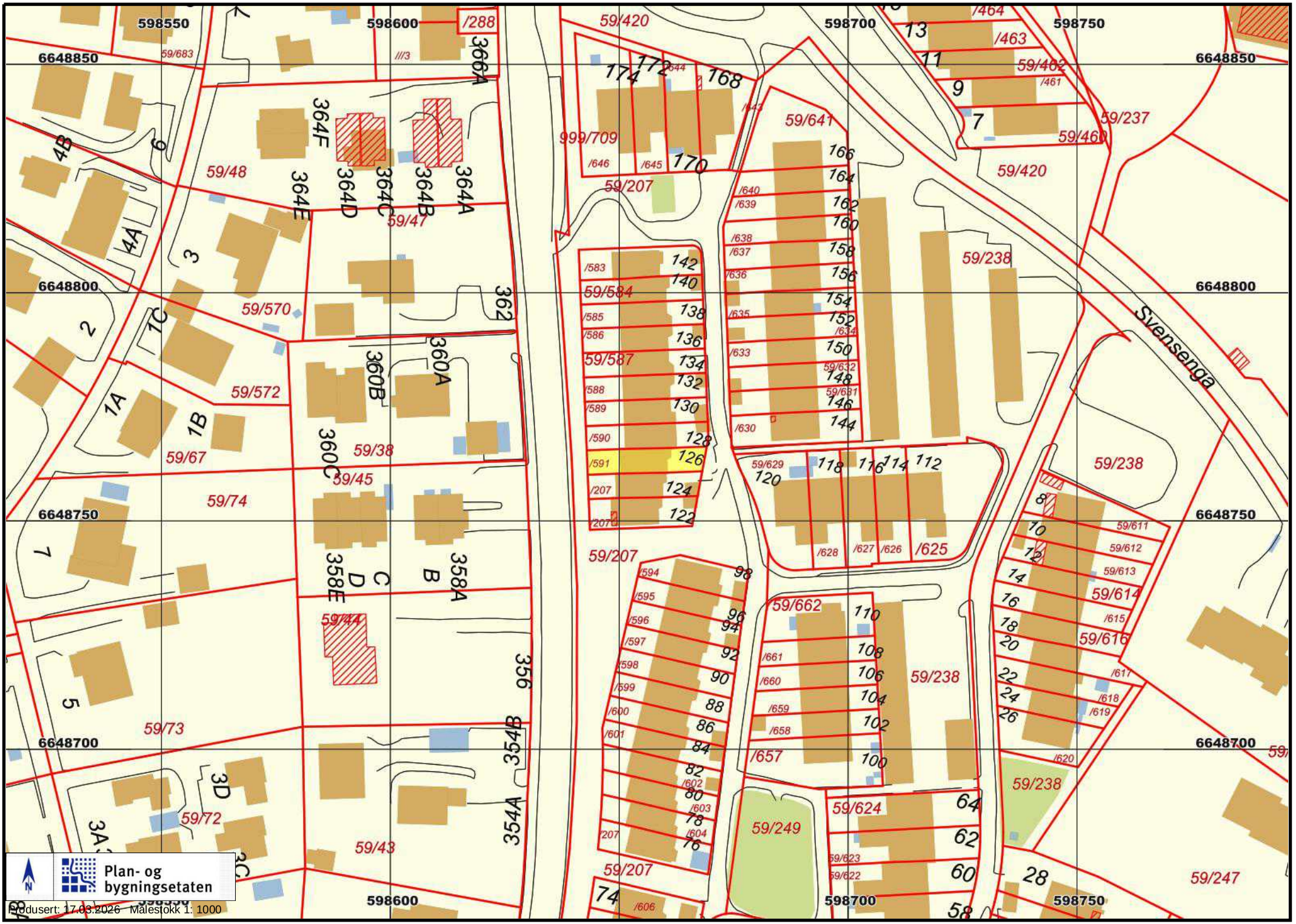
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598550
598600
598700
598750
6648850
6648800
6648750
6648700
Svensenga
59/420
59/641
59/237
59/460
59/238
59/584
59/587
59/207
59/662
59/624
59/249
59/247
59/570
59/572
59/67
59/74
59/38
59/45
59/44
59/73
59/72
59/43
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 1000

Svensenga 126

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkehagan Linje 51, 54	2 min 0.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	18 min 1.4 km
Tåsen Linje 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.7 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	5 min
Meny Frysja	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	22 min
Vitusapotek Frysjaparken	5 min
Torgbygget Vinmonopol	24 min

SPORT

Solligrenda balløkke	11 min
Korsvoll kunstgressbane	13 min
Avancia Xpress Kjelsås	6 min
EVO Frysja	7 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

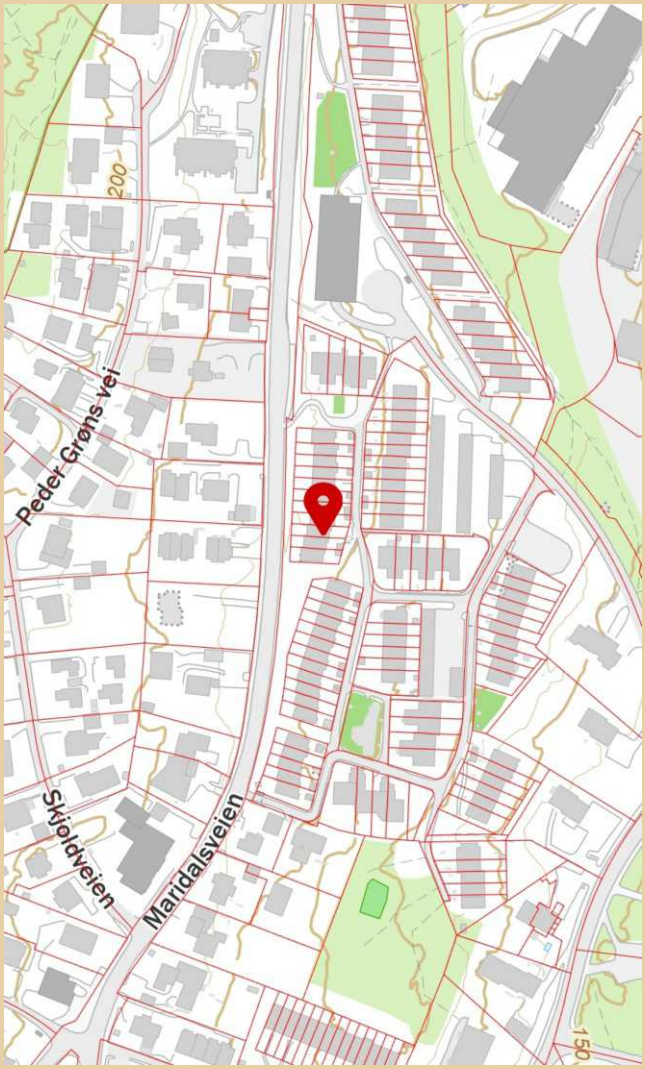
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svensenga 126, 0882 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 591, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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