PRIVATMEGLEREN

STRØMSVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

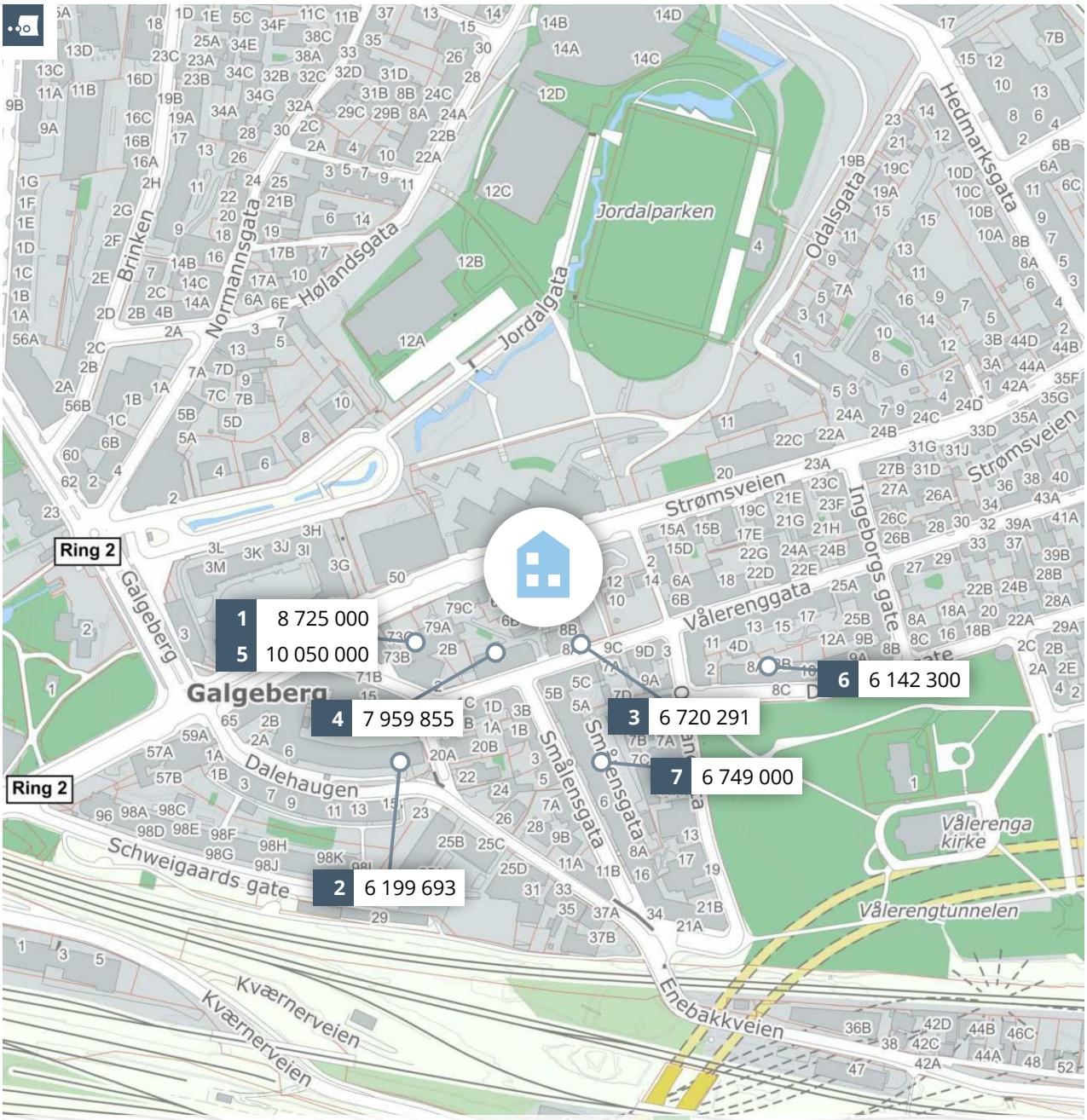
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 30.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsveien 3, 0657 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 232 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 2

Verdivurdert til

7 780 000

16 063	7 796 063	113 043
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	3 m²	- m²	326 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	6 671
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Halvards gate 75 88 m² 2011 2. etg 3 sov	20.04.2026	8 800 000	**8 725 000**	0	8 725 000	**99 148**
2	Dalehaugen 8 64 m² 1999 4. etg 2 sov	13.05.2026	5 890 000	**6 100 000**	99 693	6 199 693	**96 870**
3	Vålerenggata 8 A 65 m² 2009 3. etg 2 sov	15.05.2026	5 400 000	**5 400 000**	1 320 291	6 720 291	**103 389**
4	Vålerenggata 4 66 m² 2009 4. etg 2 sov	19.08.2025	6 250 000	**6 620 000**	1 339 855	7 959 855	**120 604**
5	St. Halvards gate 75 80 m² 2011 7. etg 1 sov	09.09.2025	7 950 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**125 625**
6	Danmarks gate 8 A 49 m² 1888 4. etg 2 sov	23.03.2026	5 790 000	**6 095 000**	47 300	6 142 300	**125 353**
7	Smålensgata 4 D 70 m² 1980 3. etg 2 sov	31.07.2025	6 100 000	**6 500 000**	249 000	6 749 000	**96 414**

Boligen er en attraktiv og innholdsrik 3-roms borettslagsleilighet beliggende i byggets øverste etasje på Vålerenga. Leiligheten har et internt bruksareal på 69 m², i tillegg til ekstern kjellerbod på ca. 3,3 m². Det totale bruksarealet utgjør dermed 72 m². Planløsningen består av entré og gang, innvendig bod, flislagt bad, to soverom og en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra både stuen og det ene soverommet er det direkte utgang til en privat takterrasse på ca. 36 m².

Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 4. etasje og har trappefri adkomst via heis. Beliggenheten i toppetasjen, kombinert med store vindusflater og få innsynsforhold, gir svært gode lysforhold og en attraktiv romfølelse. Den store takterrassen er en vesentlig kvalitet ved boligen og gir plass til flere møbleringssoner, spisegruppe, loungemøbler og beplantning. Terrassen har sol på ulike deler gjennom store deler av dagen, med morgensol og formiddagssol på den ene siden og ettermiddags- og kveldssol på den andre.

Boligen holder en gjennomgående pen og tidsriktig standard. I forbindelse med eiers innflytting sommeren 2022 ble tregulvene slipt, entréen oppgradert med nye fliser og varmekabler, og vegger og himlinger i stue, kjøkken og gang ble helsparklet, påført duk og malt. Begge soverommene og vinduskarmene ble også malt. Det ble videre montert plisségardiner, elektrisk utvendig solskjerming, motorisert markise med vindsensor og en uttrekkbar levegg på terrassen.

Stuen og kjøkkenet utgjør et sosialt og funksjonelt oppholdsrom med flere naturlige møbleringssoner. Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning fra Norema, hvite fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og ventilator tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Badet er også fra byggeåret og fremstår tidløst med flislagte overflater, gulvvarme, downlights, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Oppvarming skjer hovedsakelig gjennom radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, supplert med termostatstyrt gulvvarme på bad og i entré. Det er installert felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen.

Garasjeplass i felles, oppvarmet garasjeanlegg følger boligen. Plassen har montert ladepunkt for elbil. I tillegg disponerer boligen kjellerbod på ca. 3,3 m², og borettslaget har sykkelparkering og øvrige felles oppbevaringsmuligheter. Heis, garasje og god bodkapasitet er viktige kvaliteter som gjør boligen egnet for en bred kjøpergruppe.

Engaland borettslag består av 56 boliger og har OBOS som forretningsfører. Borettslaget har gjennomført flere oppgraderinger, blant annet installasjon av fiber i alle boliger, utskifting av belysning i fellesarealer og garasje til LED samt etablering av et felles solcelleanlegg. Solcelleanlegget dekker deler av borettslagets felles strømforbruk, og overskuddsstrøm fordeles mellom boligene etter fordelingsnøkkel.

Et særskilt positivt forhold ved denne boligen er den svært lave fellesgjelden. Selger har innfridd alle lån som omfattes av borettslagets IN-ordning. Gjenværende andel fellesgjeld utgjør kun ca. kr 16 063 og er knyttet til et lån som ikke kan innfris individuelt. Dette skiller boligen vesentlig fra flere andre leiligheter i borettslaget, hvor fellesgjelden i enkelte tilfeller har vært på over kr 1 mill. Den lave fellesgjelden gir en mer oversiktlig totalpris og lavere kapitalkostnader for kjøper.

Beliggenheten på Vålerenga er attraktiv og sentral, samtidig som området har et rolig og etablert bomiljø. Det er kort vei til dagligvarebutikker, serveringssteder, treningssentre, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området byr også på flere grønne rekreasjonsområder, blant annet Vålerenga park, Kampen park, Svartdalsparken og turmuligheter langs Alnaelva. Oslo sentrum kan nås raskt med buss, sykkel eller til fots.

Ved fastsettelsen av markedsverdien er det lagt særlig vekt på boligens plassering i toppetasjen, den store private takterrassen, heis, garasjeplass med elbillader, god intern standard og svært lave fellesgjeld. Leiligheten har kvaliteter som er vanskelig å finne samlet i dette området.

Den mest relevante sammenlignbare omsetningen er Vålerenggata 4, andel 54. Denne boligen var på 66 m², lå i 4. etasje og ble solgt i august 2025 for kr 6 620 000. Andel fellesgjeld var kr 1 339 855, noe som ga en totalpris på kr 7 959 855.

Videre ble en leilighet på 65 m² i Vålerenggata 8A, beliggende i 3. etasje, solgt for kr 5 400 000 med en totalpris inkludert fellesgjeld på ca. kr 6 720 000. I samme borettslag ble en leilighet på 64 m² i Strømsveien 3, beliggende i 2. etasje, solgt i februar 2026 for kr 4 900 000 med en totalpris inkludert fellesgjeld på ca. kr 6 374 000. En annen leilighet på 68 m² i byggets 3. etasje ble solgt i oktober 2025 for kr 4 450 000, med totalpris på ca. kr 5 864 000. Disse boligene hadde imidlertid høy fellesgjeld og manglet flere av toppleilighetens kvaliteter.

Områdestatistikken for leiligheter mellom 40 og 80 m², fra 3. etasje og oppover, viser en gjennomsnittlig kvadratmeterpris basert på BRA-i/P-rom på ca. kr 99 700 og en gjennomsnittlig totalpris på ca. kr 5,52 mill. For leiligheter mellom 51 og 75 m² ligger gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca. kr 95 700.

Strømsveien 3 vurderes klart over dette nivået som følge av toppetasje, den private takterrassen på hele 36 m², garasjeplass, heis, gode lysforhold og svært lave fellesgjeld. En markedsverdi på kr 7 800 000 tilsvarer ca. kr 113 000 per m² BRA-i. Når fellesgjelden på ca. kr 16 000 inkluderes, utgjør totalverdien ca. kr 7 816 000. Dette ligger fortsatt noe under totalprisen på den nærmest sammenlignbare boligen i Vålerenggata 4, til tross for at Strømsveien 3 har en større privat takterrasse og vesentlig lavere fellesgjeld.

På bakgrunn av boligens størrelse, standard, beliggenhet, uteareal, parkeringsforhold, lave fellesgjeld og de registrerte omsetningene i området, vurderes dagens markedsverdi til:

Kr 7 800 000

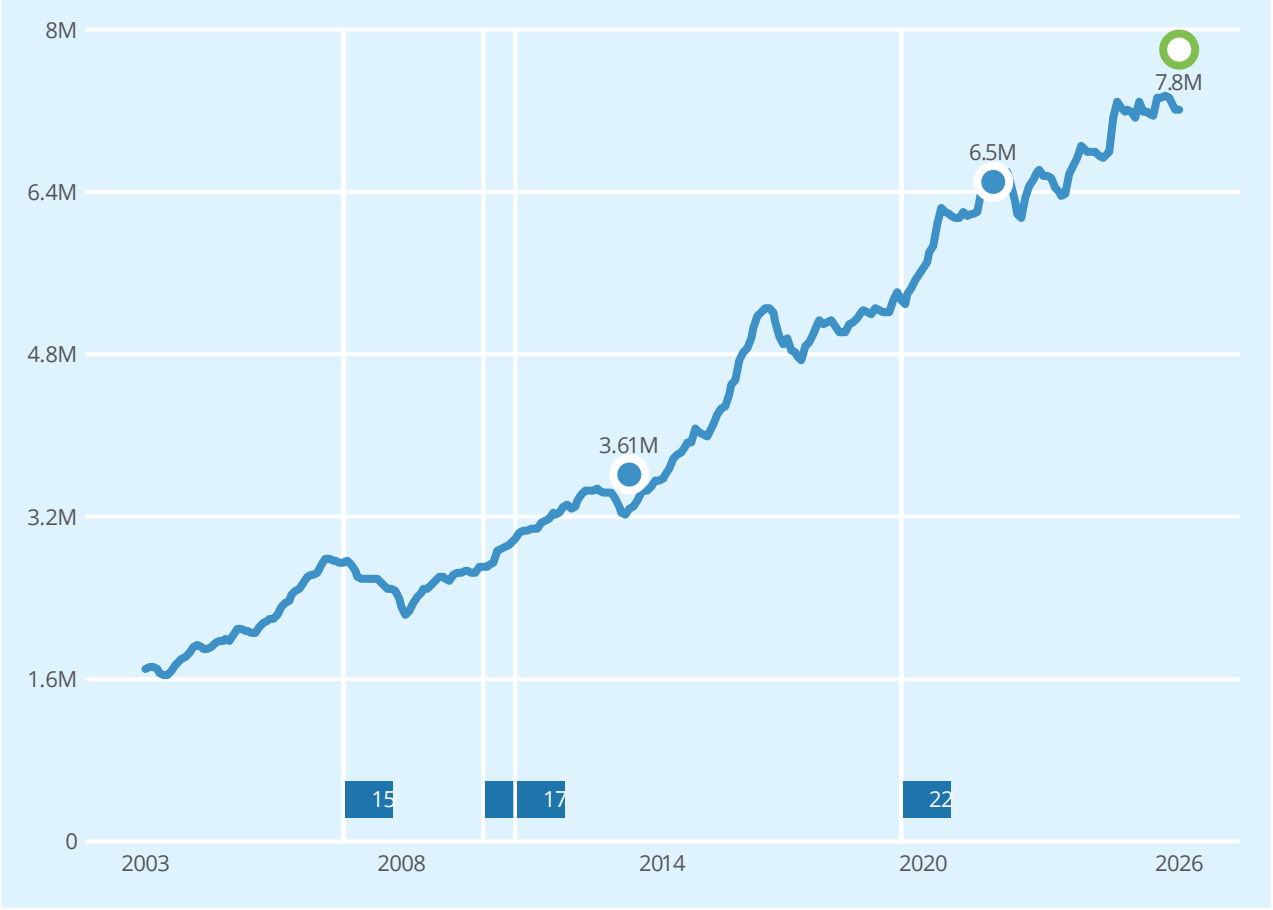
Verdivurderingen er basert på dagens markedssituasjon og forutsetter ordinært salg, normal markedsføring og at boligen presenteres på en god og profesjonell måte. Markedsforhold, rentenivå, tilbud og etterspørsel kan endre seg frem mot et eventuelt salg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+15 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2022	30.04.2022	01.07.2022	4 200 000	4 810 000	1 692 000	6 502 000	
19.12.2016		19.12.2016	-	769 000	-	769 000	23
20.09.2013	08.01.2014	31.01.2014	1 490 000	1 300 000	2 308 000	3 608 000	

23 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VÅLERENGA RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 725 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i VÅLERENGA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

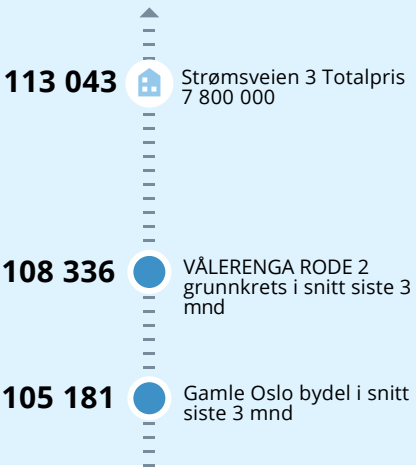
22
leiligheter solgt

5 256 000 Prisantydning i snitt
5 251 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Strømsveien 3, 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 151

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26135 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FF3631

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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

3-roms leilighet i 4. etasje med nordvestvendt terrasse, beliggende ved Galgeberg, bydel Gamle Oslo.
Dagens eier flyttet inn i leiligheten, sommeren 2022.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer, samt varmtvann, via sentralanlegg.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Stedvis noe merker i fronter/dører.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Utgang fra stue og det ene soverommet, til terrasse på ca. 36 m².

Bod på ca. 3,3 m², merket c401, lokalisert i ekstern bygning/nabobygning.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje

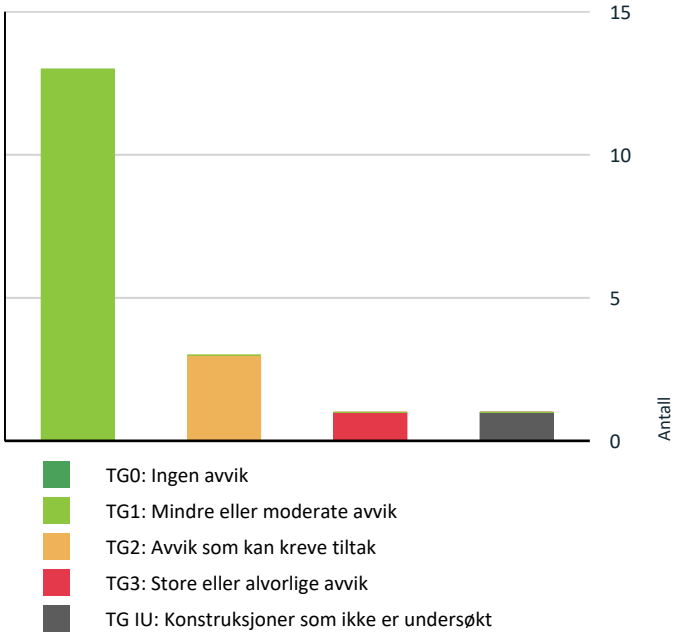
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens løsning.
Det er en vegg mellom felles gang og leilighetens entré/gang. Denne veggen er ikke tegnet inn på de fremlagte tegningen.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

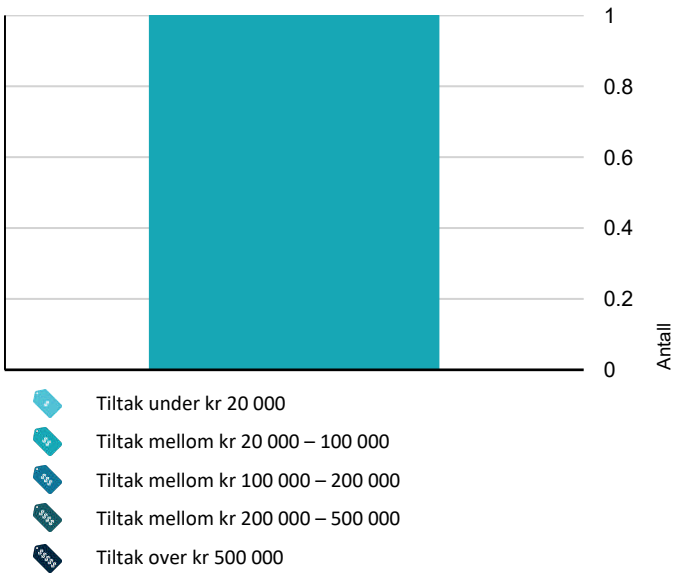
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
2009

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasje

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

Alle vinduer og verandadører har montert plisségardiner foruten de to nordvendte vinduene, som har ytre elektriske solslkjerminggardiner/screens.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannklassifisert entrédør (B30) fra byggeårene.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og det ene soverommet, til terrasse.
Terrassegulv i trevirke, lagt over tekking.

Det er montert motorisert markise over deler av terrassen, samt uttrekkbar levegg , begge i samme materiale.
Skjermvegg i glass, mot nabo.

Rekkverk med stål og glassfelter.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 110 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassegulvet har stedvis råte.
- Overflatebehandling er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert stedvise råteskader i terrassegulvet, noe som viser at enkelte bord har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Overflatebehandlingen er slitt og gir redusert beskyttelse mot vær og klima. Forholdene kan føre til videre nedbrytning av treverket og økt vedlikeholdsbehov dersom utbedringer utsettes.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut terrassebord med råteskader og kontrollere omfanget av skaden i tilstøtende konstruksjoner. Terrassegulvet bør deretter rengjøres og overflatebehandles for å bedre beskyttelsen mot videre slitasje og fuktpåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater og stående kledning.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper i betong, med fliser. Ellers malte flater.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Det er heisanlegg i bygningen.
Felles sykkelbod.
Leiligheten har adkomst via en felles entré, som ikke tilhører leilightens areal.

Tilstandsrapport

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad samt i entré/gang.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad samt i entré/gang.

Eier opplyser at parkettgulv ble slipt i 2022. Arbeidet ble utført av Nordgulv.
Det ble lagt nye fliser og varmekabler i entré/gang. Arbeidet ble utført av Døgnvakt AS.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater samt malte plater.

———

Himlinger:
Aluminiumsplater på bad.
Ellers malte flater samt malte plater.

Det er montert downlights (led) på bad.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er noe svikt innerst i boden. Dette stammer fra en tidligere vannlekkasje i vegg.
Overflater fremstår ellers med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Garderobeskap med glatte skyvedører.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.

Tilstandsrapport

– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Hvitfargede aluminiumsplater i himling.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 32 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Det er en løs tettelist/skumgummi under dørlist for dusjdør.
Denne bør fjernes slik at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk i dusjsone.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Originalt sluk, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.
Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

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

Ikke synlig membran/mansjett:

Konsekvens:
Manglende synlig membran og fravær av dokumentasjon gir usikkerhet rundt våtrommets tetthet og oppbygning. Dette medfører økt usikkerhet for skjulte fukt- og lekkasjeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig observasjon av badet for tegn til fuktproblemer samt økt oppmerksomhet ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering. Ved rehabilitering anbefales dokumentert utførelse med tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

———

Alder:

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speilskap på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjhjørne med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.

Norema innredning med hvite, glatte fronter.

Tilstandsrapport

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Stedvis noe merker i fronter/dører.

Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator (Exhausto) over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg.
Fordelerskapet er plassert i vegg i bod. Adkomst via luke.

Kjøkken:
Rørføringer i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet endetetting i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.
Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll kan forekomme.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskapet er plassert i vegg i et rom uten sluk. Skapet har heller ikke overløp med avrenning til rom med sluk.
Avrenning fra fordelerskapet går rett i vegg (innvendige konstruksjoner).

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens:
Det er påvist en alvorlig feil ved rør-i-rør-systemets lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ledes ikke til sluk eller annen sikker avrenningsløsning, men inn i veggkonstruksjonen. Ved lekkasje kan vann dermed bli stående skjult i konstruksjonene og føre til omfattende fukt- og følgeskader før forholdet oppdages. Løsningen oppfyller ikke forutsetningen for sikker håndtering av lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet.

Tiltak:
Løsningen må utbedres slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til et synlig sted eller til rom med sluk. Utbedringen bør utføres av kvalifisert rørlegger, og tiltaket vurderes som nødvendig for å redusere risikoen for skjulte vann- og fuktskader i bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

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

Sikringsskap er lokalisert i intern bod.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Hovedbryter på 63 Amp.

Tilstandsrapport

Strømmålere og hovedsikringer i felles tavle.

_____

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeårene, i sikringsskapet.
Samsvarserklæringen er datert 19.02.2009.

_____

Eier opplyser at siste kjente tilsynsrapport fra Elvia er 29.06.2022.
Tilsynsrapport er ikke forelagt takstmann, og kan ikke verifiseres.

_____

Bryter/termostat for gulvvarme i entré/gang, er plassert i intern bod.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.
Det er installert sprinkleranlegg.

Eier opplyser at det blir utført brannkontroll av alarmer, brannslokningsapparater og generell kontroll av alle leilighetene av eksternt selskap en gang i året.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:

Tilstandsrapport

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

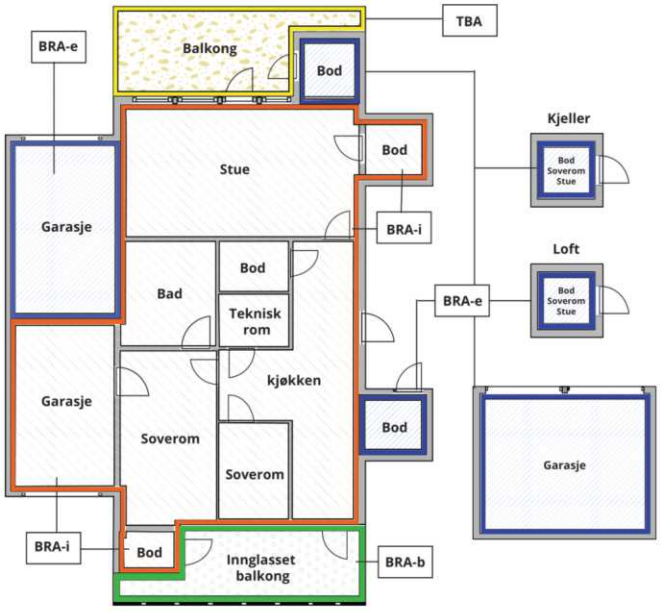
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	69			69	36
Kjellerbod i ekstern bygning		3		3	
SUM	**69**	**3**			**36**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjellerbod i ekstern bygning		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue og det ene soverommet, til terrasse på ca. 36 m².

———

Ekstern bygning/nabobygning:
Bod på ca. 3,3 m², merket c401.
Boden har en takhøyde på ca. 2,75 m.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens løsning.
Det er en vegg mellom felles gang og leilighetens entré/gang. Denne veggen er ikke tegnet inn på de fremlagte tegningen.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Merete Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	151		0	3708.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Strømsveien 3

Hjemmelshaver
Engaland Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/Engaland Borettslag	993834777	21	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Merete Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	1 500 000	2 826	*31.12.2025*	16 063	*01.07.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med nordvestvendt terrasse, beliggende ved Galgeberg, bydel Gamle Oslo.
Området er kjent for sin gamle, lave trehusbebyggelse, kirken og sitt fotballag.
Kort vei til Oslo sentrum med alle fasiliteter.
I nærområdet finner man rekreasjonsområder, som turmuligheter langs Alnaelva, Akerselven og Svartdalsparken, parken ved Vålerenga kirke og Etterstadsletta.
Gangavstand til matforretninger, Smia Restaurant, Vålerenga Pub, barnehager og skoler i alle trinn, offentlig kommunikasjon, treningssenter, idrettsanlegg m.m.

Om tomten

Felles tomt på 3 708,20 m².
Tomten er opparbeidet med beplantede arealer, trær og asfalterte internveier.

Det er opplyst at garasjeplass i felles garasjeanlegg følger boligen ved salt (plass c401, målt til ca. 11,5 m²).
Det er montert ladepunkt for EL-bil på plassen.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 671,- per måned (kr. 80 052,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, garasjeleie, kapitalkostnader, a-konto oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og gamle verneverdige trehus.
Bygningen er oppført i 2007-2009 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger , datert 27.10.2009.

Eier opplyser at alle ytre byggetekniske deler som utvendig kledning og rekkverk er borettslagets ansvarsområde.

Borettslaget har montert solcellepaneler på taket. Anlegget ble installert av Blue-Tec våren 2024.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88279995	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	13.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 brannteknisk 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:

•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.

Forutsetninger

•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.

•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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260055
Addresse	Strømsveien 3		
Postnr.	0657	Sted	OSLO
Selgers navn	Merete Henriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.05.2026

Signert av *Merete Henriksen*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Celena Solli
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: celena.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260055 . Vår ref.: 5790-1-21 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engaland Borettslag
Organisasjonsnr:	993834777
Andelseier:	Henriksen, Merete
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Strømsveien 3, 0657 OSLO
Andelsnummer:	21
Gnr.	232
Bnr.	151
Borettsinnskudd:	Kr. 1 500 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88279995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Det følger garasje med noen av leilighetene. Md. garasjeutgifter kr. 400,- er inkludert i totale felleskostnader for leiligheten. Se under ""Opplysninger om leiligheten"" lenger ned i dette brev om det følger garasje med denne leiligheten eller ei. Ladestasjoner i garasjen er planlagt og tenkt finansiert ved kassekreditt en periode. Kostnaden dekkes ved at garasjeleien ble økt til kr. 400. Borettslaget består av fem bygg, I tillegg et lite verneverdig hus (andel 55 og 56) i midten. Andel 55 og 56 beregnes ikke med i borettslagets gjeld og skal ikke ha noen andel av dette. Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme (md. à konto betaling via felleskostnader, med årlig avregning via Ista). Målere fjernavleses slik at det ikke må meldes flytting til Ista. På generalforsamling avholdt den 18.05.17 ble det vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan skje halvårlig pr. 30.3. og 30.9. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11508682 10
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	56 915 950,15
Innfrielsesdato:	01.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207621307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	555 843,00
Innfrielsesdato:	30.08.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208244523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	863 882,00
Innfrielsesdato:	30.03.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 6 670,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 259,20	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	550,00	
Felleskostnader	4 612,52	
TV/bredbånd	249,00	

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:	882,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 135,-
Annen formue:	2 826,-
Gjeld:	16 241,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11508682 10
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207621307
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208244523
Restsaldo:	16 063,02
Kapitalkostnader:	116,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 063,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole-Morten Fredriksen, e-post:engaland@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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 per 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5790
ENGALAND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGALAND BORETTSLAG

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:

27. april 2026 kl. 18:00, Smia galleri, Opplandsgata 19.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold og sikring av fellesområder
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGALAND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl 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.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-.

Sak 7

Vedlikehold og sikring av fellesområder

Forslag fremmet av:
Jo Raknes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Begrunnelse for saken:

Borettslaget Engaland har i dag en kritisk svikt i den fysiske sikringen av våre fellesarealer. Dette utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne og forringer borettslagets verdi og estetikk.

● **Defekt tilstand:** Samtlige av borettslagets nåværende porter er ødelagte og fungerer ikke etter hensikten. Det er uansett på tide med en total utskifting som en del av nødvendig vedlikehold (se vedlagte bildebevis 1–5).

● **Alvorlig kriminalitet og utrygghet:** Manglende adgangskontroll har lagt til rette for jevnlige tyverier, skadeverk (knust vindu hos kafeen Traddisjon i vinter) og truende situasjoner. Undertegnede har tidligere blitt utsatt for et alvorlig voldelig innbrudd i egen leilighet som endte med sykehusinnleggelse. Politiet har bekreftet at den enkle tilgangen til bakgården gjør oss til et attraktivt mål.

● **Løsning i nabolaget:** Vi trenger ikke lete lenge etter gode løsninger. Vedlagte bilder (6 og 7) fra et naboborettslag på Galgeberg viser hvordan de har løst dette i 2025 med moderne porter og et Aiphone GT-porttelefonsystem. Dette systemet er robust, sikkert og estetisk tiltalende.

2. Forslag til tiltak:

● **Utskifting av porter:** Alle eksisterende, defekte porter erstattes med nye, solide porter.

● **Gjerde mot Vålerenggata:** Etablering av et lavt gjerde med metallstolper som hindrer uønsket ferdsel, men bevarer innsyn til verneverdig bebyggelse.

● **Porttelefon og adgang:** Installasjon av et moderne anlegg (tilsvarende Aiphone GT-serien) med video og app-styring, slik at alle beboere i alle bygg kan kontrollere tilgang til bakgården på en trygg og moderne måte.

3. Økonomi:

Styret bes innhente anbud på en totalpakke for porter, gjerde og elektronisk adgangskontroll.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar at samtlige av borettslagets defekte porter skal skiftes ut.

2. Det skal etableres et nytt gjerde mot Vålerenggata som kombinerer fysisk sikring med estetiske hensyn til verneverdig bebyggelse.

3. Det skal installeres et nytt porttelefonsystem med videooverføring og elektronisk brikkesystem/app-styring.

4. Styret gis fullmakt til å innhente anbud og gjennomføre arbeidet i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: 1. Årsmøtet vedtar at samtlige av borettslagets defekte porter skal skiftes ut. 2. Det skal etableres et nytt gjerde mot Vålerenggata som kombinerer fysisk sikring med estetiske hensyn til verneverdig bebyggelse. 3. Det skal installeres et nytt porttelefonsystem med videooverføring og elektronisk brikkesystem/app-styring. 4. Styret gis fullmakt til å innhente anbud og gjennomføre arbeidet i løpet av 2026.

Vedlegg

2. Bilder.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Øystein Kvig Flakstad - 2024-2026

Styremedlem: Ole-Morten Fredriksen - 2024-2026

Styremedlem: Øyvind Yngve Sunde - 2025-2027

Varamedlem: Nina Johansen - 2025-2026

Varamedlem: Madli Birkelund - 2025-2026

Følgende valg skal gjøres:

I henhold til vedtektene skal et styre bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- Valg av varamedlem (er) for 1 år
- Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøte

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges i årsmøte

Styrets årsrapport

Styret har hatt 11 møter i denne perioden. Større saker som har opptatt styret:

Engaland står foran en del nødvendige vedlikeholdsprosjekter i de kommende årene. Dette gjelder særlig nødvendig utbedring av skader på betongkonstruksjonen i garasjeanlegget, samt råteskader på utvendig treverk – både på balkonger, plattinger, gjerder og i svalgangene våre.

Det har gått mye tid til kartlegging av tilstand og til å utrede mulige vedlikeholdstiltak i en samlet vedlikeholdsplan.

Det er foretatt skifte til ny leverandør av internett til borettslaget i 2025, med ny fiber inn til alle boenheter levert av GlobalConnect.

Arbeidet med å skifte ut all lysarmatur i fellesområder og garasje til nye LED-lys har pågått gradvis gjennom hele perioden.

Styret tok en tidlig vurdering av den nye ordningen med Norgespris, og inngikk slike avtaler gjeldende fra november – både på strøm til fellesområdene og på fjernvarme. Norgespris ser så langt ut til å ha slått ut såpass gunstig for beboerne våre, at vi ser det mulig å redusere innkrevet beløp for energi med 20% i 2026.

Styret har gjennomgått de ulike faste leverandøravtalene våre, og reforhandlet serviceavtalen vår med KONE (heis-service) til nye og bedre betingelser.

Engaland er så heldig å ha mange beboere som aktivt engasjerer seg for bomiljøet vårt. Vi retter en særlig stor takk til ildsjelene i bakgårsgruppa vår. Gruppa har bl.a. organisert en felles dugnad 4. juni, der lekeplassområdet vårt fikk nytt dekke. Gruppa har også stått bak søknaden om eksterne midler til opprusting av utebelysning, der Engaland gledeligvis ble tildelt 100 000 kr til ny lysarmatur i bakgården.

Vi retter også en stor takk til beboer Morten Haga for hans utrettelige engasjement for et velfungerende ladeoplegg for elbilene i garasjen.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Samlede driftsinntekter for 2025 er noe lavere enn budsjettert. Avviket knytter seg i hovedsak til lavere andre inntekter enn forutsatt, mens innkrevde felleskostnader i hovedsak er i tråd med budsjett.

De samlede driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak lavere kostnader innen drift og vedlikehold samt enkelte øvrige driftskostnader.

Finanskostnadene er noe lavere enn budsjettert og lavere enn foregående år. Dette har sammenheng med redusert lånesaldo som følge av ordinære avdrag og individuell nedbetaling (IN), samt noe lavere rentebelastning enn forutsatt

Finansinntektene i 2025 består i hovedsak av renteinntekter på bankinnskudd samt kundeutbytte fra Gjensidige.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12 var kr 151 947,-.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ENGALAND BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGALAND BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSVKU-PXUIB-3S4TE-EK5H2-08PEP-DKECE

ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993834777, KLIENTNR. 5790

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-108 045**	**50 039**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 673 793	9 033 702
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 469	59 469
Anskaffeklse driftsmiddel		0	-1 189 375
Opptak nytt lån		0	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 132 937	-3 423 844
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 340 333	-5 838 036
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**259 992**	**-158 084**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**151 947**	**-108 045**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		718 253	1 064 259
Kortsiktig gjeld		-566 306	-1 172 305
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**151 947**	**-108 045**

Document ID 092221155557572567882

ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993834777, KLIENTNR. 5790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 921 797	6 232 316	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 526 295	3 236 180	9 562 000	9 467 000
Ladeinntekter elbil		44 408	44 626	50 000	50 000
Andre inntekter	3	188 730	400 652	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 681 230**	**9 913 774**	**9 612 000**	**9 517 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-18 330	-22 546	-20 000
Styrehonorar	5	-150 000	-130 000	-150 000	-140 000
Avskrivninger	14	-59 469	-59 469	0	-55 000
Revisjonshonorar	6	-15 474	-10 093	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-117 728	-112 348	-118 000	-123 310
Konsulenthonorar		-112 080	-184 433	-150 001	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-752 642	-910 914	-863 008	-722 368
Forsikringer		-455 981	-397 383	-457 000	-513 000
Kommunale avgifter	8	-854 804	-801 847	-823 000	-835 000
Energi/fyring	9	-125 078	-145 194	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 670	-359 688	-378 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-486 127	-462 685	-417 000	-554 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 519 203**	**-3 592 382**	**-3 551 555**	**-3 454 068**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**6 162 026**	**6 321 392**	**6 060 445**	**6 062 932**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 340 333	5 838 036	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 502 359**	**12 159 428**	**6 060 445**	**6 062 932**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 544	39 641	0	0
Finanskostnader	12	-2 876 110	-3 165 367	-3 027 000	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 828 566**	**-3 125 726**	**-3 027 000**	**-2 600 000**
ÅRSRESULTAT		**4 673 793**	**9 033 702**	**3 033 445**	**3 462 932**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 673 793	9 033 702		

Document ID 092221155557572567882

ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993834777, KLIENTNR. 5790

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	168 800 000	168 800 000
Tomt		21 900 000	21 900 000
Andre varige driftsmidler	14	1 070 437	1 129 906
SUM ANLEGGSMIDLER		**191 770 437**	**191 829 906**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	15	6 342	29 093
Forskuddsbetalte kostnader		0	105 572
Andre kortsiktige fordringer		0	102 114
Driftskonto OBOS-banken		709 874	825 513
Sparekonto OBOS-banken		2 037	1 968
SUM OMLØPSMIDLER		**718 253**	**1 064 259**
SUM EIENDELER		**192 488 690**	**192 894 165**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	16	76 048 531	71 374 738
SUM EGENKAPITAL		**76 328 531**	**71 654 738**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	61 077 853	65 551 123
Borettsinnskudd	18	54 516 000	54 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**115 593 853**	**120 067 123**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 427	158 186
Leverandørgjeld		32 942	200 726
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		409	253 912
Påløpte avdrag		0	243 047
Energiavregning	19	332 900	304 609
Annen kortsiktig gjeld	20	25 628	11 825
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**566 306**	**1 172 305**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 488 690**	**192 894 165**
Pantstillelse	21	195 071 000	195 071 000
Garantiansvar		0	0

Document ID 092221155557572567882

Oslo, __.__.2026
Styret i Engaland Borettslag

Øystein Kvig Flakstad/s/ Ole-Morten Fredriksen/s/ Øyvind Yngve Sunde/s/

Document ID 09222115557572567882

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Document ID 092221155557572567882

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	3 000
Eiendomsskatt	14 919
Eiendomsskatt	14 919
Eiendomsskatt	14 919
Eiendomsskatt	14 919
Felleskostnader	117 190
Felleskostnader	2 706 158
Garasje	277 200
TV/bredbånd	355 752
Kabel-TV/Bredbånd	11 904
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 585
Kapitalkostnader IN I	5 867 576
Kapitalkostnader IN II	112 045
Reg.kapitalkostnader IN I	-55 675
Reg.kapitalkostnader IN II	-2 149
Fratrekk kapitalkostnader	-5 921 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 526 295**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Driftstilskudd, kunde	2 913
Oppgjør fjernvarme, Sameiet St. Halvardsgate 75	85 817
Tilskudd (BoTrygt), NBBL	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**188 730**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 458
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 474
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 474**

Document ID 092221155557572567882

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 985
Drift/vedlikehold VVS	-65 137
Drift/vedlikehold elektro	-150 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 269
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 970
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 607
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 288
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-752 642**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-59 676
Vann- og avløpsgebyr	-489 364
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-305 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-854 804**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 872
Andre fyringskostnader	-25 206
SUM ENERGI / FYRING	**-125 078**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 262
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 324
Annet driftsmateriale	-3 863
Lyspærer og sikringer	-7 020
Vaktmestertjenester	-197 995
Renhold ved firmaer	-122 996
Snørydding	-67 986
Andre driftskostnader	-25 684
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 000
Øreavrunding	12
Tap på fordringer	-21
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-486 127**

Document ID 092221155557572567882

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 367
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 449
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	533
Andre renteinntekter	6 126
SUM FINANSINNTEKTER	**47 544**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 776 818
Pantegjeldsrenter	-38 203
Pantegjeldsrenter	-51 089
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 876 110**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	168 800 000
SUM BYGNINGER	**168 800 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

SOLCELLEANLEGG		
Anskaffet 2024	1 189 375	
Avskrevet tidligere	-59 469	
Avskrevet i år	-59 469	
		1 070 437
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 070 437**

SUM AVSKRIVNINGER	**59 469**

NOTE 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	9 934
Tap på krav	-3 592
SUM KUNDEFORDRINGER	**6 342**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	65 808 195
Egenkapital fra IN tidligere år	18 676 651
Egenkapital fra IN 2025	1 340 333
Reduksjon EK fra IN	-9 776 648
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**76 048 531**

Document ID 092221155557572567882

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken (2220)		
Renter 31.12.2025: 4,27%, løpetid 14 år		
Opprinnelig, 2009	-136 184 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	53 787 506	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 035 083	
Nedbetalt tidligere, IN	18 427 554	
Nedbetalt i år, IN	1 329 578	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-59 604 279
OBOS-banken AS 2 (2221)		
Renter 31.12.2025: 5,5%, løpetid 7 år		
Opprinnelig, 2017	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	568 312	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	71 693	
Nedbetalt tidligere, IN	249 097	
Nedbetalt i år, IN	10 755	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-600 143
OBOS-banken AS 1 (2222)		
Renter 31.12.2025: 5,4%, løpetid 19 år		
Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	300 408	
Nedbetalt i år	26 161	
		-873 431
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-61 077 853**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-54 516 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-54 516 000**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 016 484
SUM INNTEKTER	**-1 016 484**

KOSTNADER

Fjernvarme	683 584
SUM KOSTNADER	**683 584**

SUM ENERGIAVREGNING	**-332 900**

Document ID 092221155557572567882

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-nullavregning	-11 936
Avsatt styrehonorar (for 2025)	-13 692
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 628**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	54 516 000
Pantelån	61 077 853
Beregnede IN forpliktelser	10 240 336
TOTALT	**125 834 189**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	168 800 000
Tomt	21 900 000
TOTALT	**190 700 000**

Document ID 092221155557572567882


ASSA












Kjøreport
Gangport

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 5790 **Selskapsnavn:** ENGALAND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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
Engaland Borettslag Org. nr.: 993 834 777
Vedtatt på stiftelsesmøtet
Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2014
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2013
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):
• Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjelder, plattinger, flislegging, vinterhager, annet fast
belegg på balkonger/terrasser, innglassering, boblebad/badestamp, ventilasjon, fastmontert belysning og lignende.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging, vinterhager, annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassering, boblebad/badestamp, ventilasjon, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

(9) Kostnader til de- og remontering samt vedlikehold av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som nevnt i punkt 4-3 (3), må rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder også utbedringer og vedlikehold på annet av borettslagets eiendom, som følge av endringen. Styret avgjør om remontering skal tillates.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer (inkl. styreleder) og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Særskilte bestemmelser for Vålerenggata 6 (andel 55)

Andelseier som har andel med bruksrett til bolig i VG 6 har plikt til å sette i stand boligen utvendig og innvendig innenfor en periode på 3 år. 3 års fristen regnes fra tinglyst førstegangsoverdragelse av andel fra utbygger Engaland AS til privatperson. Det gjelder innenfor 3 års perioden en egen frist på 1 år for ferdigstillelse av utvendige arbeider regnet fra det tidspunkt utvendige arbeider startet. Andelseier har det fulle og hele erstatningsansvar ihht kontrollansvarsregelen i borettslagsloven for skade eller tap som oppstår som følge av byggearbeidene, herunder ansvar borettslaget måtte komme i overfor 3.mann. Styret kan kreve et depositum for tilbakeføringe av utomhusarealer som står i rimelig samsvar med kostnader til igangsetting i egen regi. Andelseier aksepterer at mislighold av plikten til utbedring ihht overnevnte er å anse som vesentlig mislighold av andelseiers plikter og således kan gi grunnlag for salgspålegg ihht borettslagslovens regler. Alternativt kan borettslaget for andelseiers regning gjennomføre nødvendig utvendig vedlikehold slik at eiendommen settes i forvarlig stand. Borettslaget har full valgfrihet med hensyn til valg av sanksjonsform.

Andelseiere som har andel med bruksrett til bolig i VG 6 har det fulle og hele vedlikeholdsansvar for denne VG 6 og skal betale alle kostnader, herunder kostnader til vann- og avløp, renovasjon, eiendomsskatt, innvendig og utvendig vedlikehold av VG 6

Bruk og vedlikehold skal skje på en måte som ikke er til ulempe, fare, skade eller sjenanse for øvrige andelseiere.

Ansvaret gjelder også en utomhussone rundt huset på 1 meter fra husveggen. Innside kantsten på husets nordøstre, østre og sydvestre hjørne utgjør avgrensningen mellom andelseiers og fellesskapets vedlikeholdsansvar..

For vann- og avløp gjelder ansvaret fra forgreningsrør for vann og avløp fra kommunal avløpsstamme. For el gjelder ansvaret fra det private spredenettet inn til boligen starter.

Andelseier skal betale sin andel av felleskostnader ihht brøk knyttet til forretningsførsel, forsikring, revisjon styrehonorarer, drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og adkomst samt andre fellestiltak i borettslaget som andelen drar konkret nytte av. For øvrig skal VG 6 ikke dekke noen form for kostnader til drift og vedlikehold av nybyggene så som energi, indre og ytre vedlikehold av nybyggene m.v. Videre har VG6 intet ansvar for kostnader knyttet til borettslagets felleslån knyttet til nybyggene.

Andelseier har for øvrig har samme rettigheter som de andre andelseierne til representasjon og stemmerett i Borettslagets organer og bruk av utvendige fellesarealer.

Andelseier har ikke bruk rett til parkeringsplasser i borettslagets felles parkeringskjeller. VG 6 vil dog bli sikret mulighet disposisjonsrett til 2 stk parkeringsplasser i felt C,, jfr reguleringsplan S-4130 av 15.12.2004 gjennom kjøp,

leie eller bruksrett mot vederlag når dette delfeltet er ferdig utbygd. VG 6 bærer alle kostnader til kjøp/leie samt forvaltning, drift og vedlikehold av disse plassene.

Ihht avtale mellom borettslaget og andelseier ved stiftelsen av andelen, kan boligen deles i to separate bruksenheter og borettslaget plikter å utstede ytterligere en andel i VG 6 dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for etablering av to selvstendige boligenheter fra offentlig myndigheter og andelseier bekoster andelsbeløpet og for øvrig alle andre kostnader knyttet til endringen. Ny andelseier er bundet av herværende vedtektspunkt på samme måte som opprinnelig andel knyttet til VG 6. Opprinnelig innskuddsbeløp vil i slikt tilfelle bli delt mellom de to enhetene i forhold til arealbrøk.

Eierskap til andel i VG6 samt evt bruksoverlating følger for øvrig borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler og borettslagslovens regler.

§ - 13 Kameraovervåking.

Kameraovervåking av borettslagets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg.

§ - 14 Inngjerdet forhage

Inngjerdet forhage er en del av andelen den er knyttet til.

Husordensregler for

Engaland Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 03.06.2010

Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2013, 21.05.2014 og 13.05.2019.

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!
Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

2. SØPPEL

Søppelhusene/rommene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i riktig søppelcontainer. Er alle containerne i søppelhuset fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal beboerne selv levere i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

3. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder markiser, utelys mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Andelseiere plikter å påse at dette kravet holdes.
Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

4. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

5. BRUK AV ANDELENE

5.1. Den enkelte andelseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23:00 og 08:00. Ta hensyn til naboene dine! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, bruk engaland@styrerommet.net. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne. Andelseiere kan belastes for uttrykning av vakthold.

5.2. Andelseiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til borettslaget lager ubehag/ulempe for øvrige beboere eller gjør skade på felles eiendom.

5.3. Andelseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes..

5.5. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er borettslagets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.

Vis hensyn ved tørking eller oppheng av tøy. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk skal ikke være til sjenanse for andre.

5.6. Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkonger og terrasser.

6. BRUK AV GARASJEPLASS

6.1. Parkering foran porten i Vålerenggata er forbudt.

6.2. Bruk av egen garasjeplass er bare til oppstilling av kjøretøy og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Oppsamling av gjenstande, heller ikke bildekk, på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Engaland Borettslag skal godkjennes av styret. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele borettslaget, og leier da har fri adgang til fellesarealer.

7. FELLESAREALER

7.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom ved heis (der disse finnes).

Egnet utemøbler er tillatt i svalgangen men må ikke være til hinder og bør derfor plasseres i utstikkerne i svalgangene. Sykler skal parkeres i sykkelparkeringen i bakgården, garasjen eller i bodene. Søppel skal ikke oppbevares i borettslagets fellesareal, inkludert svalgangene.

7.4. Andelseiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

7.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.

7.6. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

7.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

7.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

7.9. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

7.10. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy å kjøre på fellesområdet. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan ikke kjøre inn på området. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.

7.11. Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på fellesarealene ute.

7.12. Portene må lukkes igjen og koden skal ikke gis til uvedkommende.

8. KONTAKTINFORMASJON

8.1. Andelseiere plikter å holde styret oppdatert med gyldig kontaktinformasjon (telefon, adresse, e-postadresse) til seg selv og til eventuelle leietakere

9. BODER

9.1. Andelseier plikter å sørge for at boden(e) som tilhører andelen til enhver tid er forsvarlig låst.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1. Ved brudd på husordensreglene vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av andelen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

10.2. Ved gjentatte politiutrykninger eller gjentatte brudd på gjeldende lover, kan styret pålegge eier/leietaker å flytte.

Protokoll til årsmøte 2026 for ENGALAND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993834777
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Smia galleri, Opplandsgata 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl 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.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Johansen 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikehold og sikring av fellesområder

Fremmet av: Jo Raknes

1. Begrunnelse for saken:

Borettslaget Engaland har i dag en kritisk svikt i den fysiske sikringen av våre fellesarealer. Dette utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne og forringer borettslagets verdi og estetikk.

● **Defekt tilstand:** Samtlige av borettslagets nåværende porter er ødelagte og fungerer ikke etter hensikten. Det er uansett på tide med en total utskifting som en del av nødvendig vedlikehold (se vedlagte bildebevis 1–5).

● **Alvorlig kriminalitet og utrygghet:** Manglende adgangskontroll har lagt til rette for jevnlige tyverier, skadeverk (knust vindu hos kafeen Traddisjon i vinter) og truende situasjoner. Undertegnede har tidligere blitt utsatt for et alvorlig voldelig innbrudd i egen leilighet som endte med sykehusinnleggelse. Politiet har bekreftet at den enkle tilgangen til bakgården gjør oss til et attraktivt mål.

● **Løsning i nabolaget:** Vi trenger ikke lete lenge etter gode løsninger. Vedlagte bilder (6 og 7) fra et naboborettslag på Galgeberg viser hvordan de har løst dette i 2025 med moderne porter og et Aiphone GT-porttelefonsystem. Dette systemet er robust, sikkert og estetisk tiltalende.

2. Forslag til tiltak:

● **Utskifting av porter:** Alle eksisterende, defekte porter erstattes med nye, solide porter.

● **Gjerde mot Vålerenggata:** Etablering av et lavt gjerde med metallstolper som hindrer uønsket ferdsel, men bevarer innsyn til verneverdig bebyggelse.

● **Porttelefon og adgang:** Installasjon av et moderne anlegg (tilsvarende Aiphone GT-serien) med video og app-styring, slik at alle beboere i alle bygg kan kontrollere tilgang til bakgården på en trygg og moderne måte.

3. Økonomi:

Styret bes innhente anbud på en totalpakke for porter, gjerde og elektronisk adgangskontroll.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar at samtlige av borettslagets defekte porter skal skiftes ut.

2. Det skal etableres et nytt gjerde mot Vålerenggata som kombinerer fysisk sikring med estetiske hensyn til verneverdig bebyggelse.

3. Det skal installeres et nytt porttelefonsystem med videooverføring og elektronisk brikkesystem/app-styring.

4. Styret gis fullmakt til å innhente anbud og gjennomføre arbeidet i løpet av 2026.

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt opprinnelig forslag til vedtak og fremmet et nytt benkeforslag.
Forslaget ble redegjort for og diskutert i årsmøtet. Flere eiere påpekte at det var vanskelig å stemme over et forslag uten et kostnadsoverslag. Det ble derfor fremmet forslag om å opprette en arbeidsgruppe som skulle utarbeide et kostnadsoverslag som fremlegges for styret.

Benkeforslag som ble fremmet av Jo Raknes:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette nødvendig sikring av borettslagets porter og gjerder. Sikringen skal gjennomføres med moderne kodelåssystemer og transparent materiale (f.eks. smijern) som ivaretar antikvariske hensyn og sikrer innsyn til de historiske bygningene. Denne fullmakten forutsetter at styret søker om støtte fra OBOS-fondet eller tilsvarende ordninger, og at den resterende kostnaden kan dekkes innenfor en forsvarlig ramme i borettslagets vedlikeholdsbudsjett over inntil to regnskapsår. Styret skal informere beboerne skriftlig om fremdrift og endelig løsning innen 1. september 2026.

VEDTAK:
Forslaget ble tatt opp til votering med håndsopprekking, hvor 21 stemte mot, det var ingen avholdne stemmer. Benkeforslaget ble dermed ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Øystein Kvig Flakstad - 2024-2026

Styremedlem: Ole-Morten Fredriksen - 2024-2026

Styremedlem: Øyvind Yngve Sunde - 2025-2027

Varamedlem: Nina Johansen - 2025-2026

Varamedlem: Madli Birkelund - 2025-2026

Følgende valg skal gjøres:
I henhold til vedtektene skal et styre bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- Valg av varamedlem (er) for 1 år
- Valg av valgkomite

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Morten Fredriksen

Følgende stilte til valg:
Ole Morten Fredriksen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Flakstad
Fredrik Jansen

Følgende stilte til valg:
Øystein Flakstad
Fredrik Jansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Bergan
Nina Johansen

Følgende stilte til valg:
Alexander Bergan
Nina Johansen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Elise Nielsen

Følgende stilte til valg:
Camilla Elise Nielsen

Arbeidsgruppe - Vedlikehold og sikring av fellesområde (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret bestemmer på et ordinært styremøte hvem som skal sitte i gruppen.
Jo Raknes
Huautacha Tennfjord

Følgende stilte til valg:
Styret bestemmer på et ordinært styremøte hvem som skal sitte i gruppen.
Jo Raknes
Huautacha Tennfjord

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Nina Johansen/s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund+Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO
ormhaug@lsa.no

Dato: 27 OKT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609194-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Strømsveien3 – Vålerenggata 8	Eiendom:	232/151/0/0
Tiltakshaver:	Engaland AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 145 A, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - STRØMSVEIEN 3 - VÅLERENGGATA 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering er stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

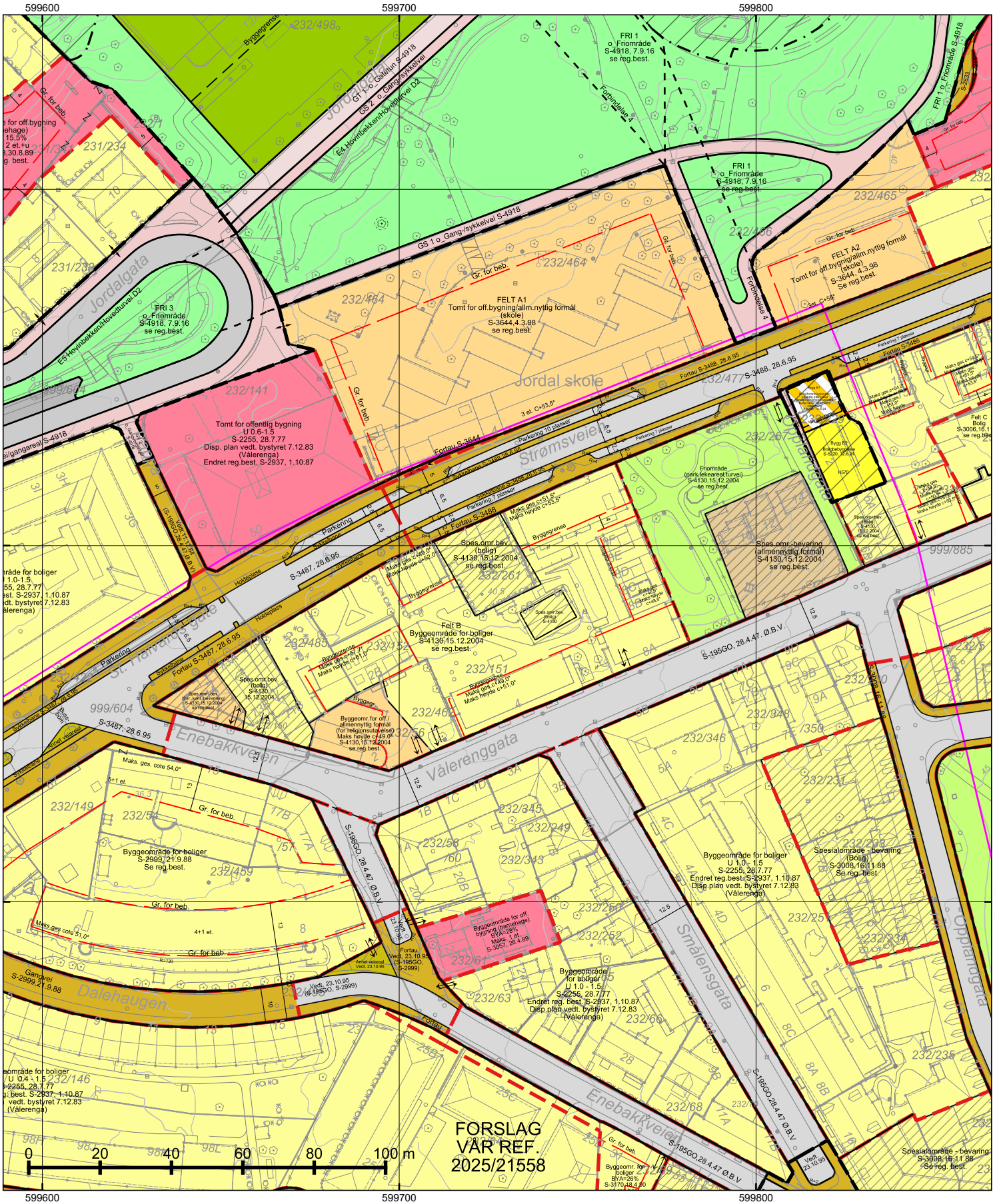
Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi til: Engaland AS, Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO



E 10





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.05.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158419/ 86533542
Adresse: St. Halvards gate 79
Gnr/Bnr: 232/151
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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde

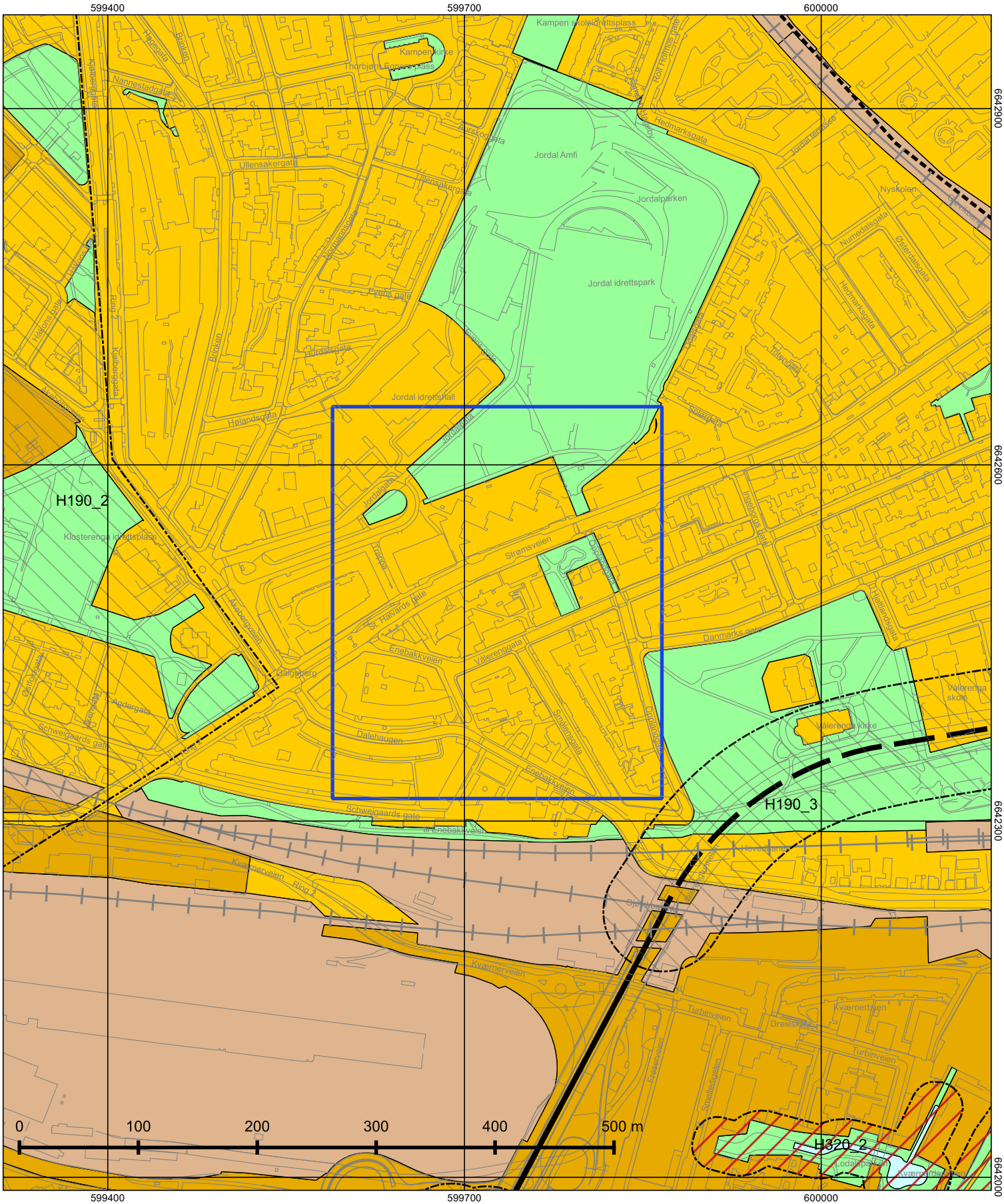
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158419/86533542
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

S-4130

Endret reguleringsplan fot Strømsveien 1 m.fl.,Vålerenga felt B og C.

Vedtaksdato: 15.12.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199806178

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199806178

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRØMSVEIEN 1 M. FL. - VÅLERENGA FELT B OG C GNR. 232 BNR. 151 M. FL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00204 datert 11.12.2002, revidert 17.06.2004 og 12.01.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlig/allmennyttig formål (bygning for religionsutøvelse)
- friområde: park, lekeareal, turvei
- spesialområde bevaring: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål

§ 3. Byggeområder

3.1 Felles for byggeområdene

Bebyggelse mot gate skal etableres i reguleringsgrense og ellers innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimale høyder. Leilighetsfordelingen skal være: Maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 70 % 3-roms leiligheter eller større, hvorav 30 % 4-roms eller større. Det tillates ikke bygging av 1-romsleiligheter.

I 1. etasje eller underetasje langs Strømsveien og Vålerenggata kan det innpasses strøkstjenende virksomheter. Enhetene skal ikke overstige T-BRA = 750 m². Underetasjer som benyttes til strøkstjenende virksomhet skal gis et fasadeuttrykk mot gaten som gjenspeiler bruken. Eventuelt lokale for barneaktiviteter skal innpasses i bebyggelsen mot friområdet, og skal ha direkte gangatkomst fra friområdet.

Balkonger og karnapper tillates fra 2.etasje og opp, og kan utkrages maksimum 1,2 meter mot gate og 1,6 meter mot gårdsrom ut over byggegrense over 1.etasjeplan. Maksimum dybde på privat uteplass/ terrasse på bakkeplan skal være 3 meter. Verdifull vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Byggeområde for bolig, felt B

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m², ekskludert underjordisk parkering og bebyggelse som er regulert til bevaring. Bebyggelsen mot parken skal ha minst én åpen gjennomgang i minst én etasjehøyde med minimum 4 meter bredde.
Bebyggelsen langs Vålerenggata skal ha en åpning i fasadelivet på minimum 10 meter i hele byggets høyde inn mot eksisterende trehus som er regulert til bevaring i Vålerenggata 6 (gnr.232/bnr.347). Passasjen skal sikre atkomst til huset og skal plasseres slik at trehuset på best mulig måte kommer til syne i gateløpet. Ny bebyggelse i St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal utformes med fasade som henvender seg mot sydvest.

3.3 Byggeområde for bolig, felt C

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 700 m², ekskludert underjordisk parkering og bebyggelse regulert til bevaring. Bebyggelse skal utformes slik at fasadene henvender seg mot Strømsveien og Vålerenggata. Gjennom bruk av bygningselementer skal gatefasadene bindes sammen slik at de framstår som helhetlige vegger i bymessige gateløp. Øverste etasje i de bygningslamellene som er orientert i retning nord - sør skal være tilbaketrukket.

§ 4. Friområde

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er tillatt å etablere ballplass innenfor området.
Opplandsgata skal opparbeides som turvei. Turveien skal gi gangforbindelse mellom Strømsveien og Vålerenggata, og skal samtidig gi atkomst til Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) fra Strømsveien (jamfør § 7). Før opparbeidelse skal det utarbeides en plan for disponering av friområdet. Planen skal godkjennes av Friluftsetaten.

§ 5. Spesialområde bevaring

5.1 Fellesbestemmelser

Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at gatefasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes til oppsluttende karakter. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn. Ved utvendig

vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Verdifull vegetasjon skal vises på utomhusplanen og bevares.
Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Ved eventuell brann eller totalskade på bevaringsverdig bebyggelse skal omfanget av en gjenoppbygging vurderes på nytt gjennom ny regulering.

5.2 Spesialområde bevaring: bolig
I Strømsveien 1, Vålerenggata 24 og Ingeborgs gate 5 kan det innpasses strøkstjenende virksomhet i 1.etasje.

5.3 Spesialområde bevaring: allmennyttig formål
Forhagene i Vålerenggata 10, 12 og 14 skal opparbeides slik at den opprinnelige eiendomsstrukturen fremgår og integreres i parken. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre stengsler mot parken.

§ 6. Utforming
Nybygg og fasadeendringer skal tilpasses det eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljøet på Vålerenga. Med tilpasning forstås vektlegging av grunnleggende arkitektoniske grep som volumoppbygninger, proporsjoner, skala, detaljeringsgrad og forholdet mellom horisontale og vertikale elementer, og ikke arkitektoniske uttrykk eller byggestil.

§ 7. Avkjørsler og atkomst
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering til virksomheter langs Strømsveien skal i størst mulig grad løses på egen eiendom og uten konflikt med gatebruken og kollektivtrafikken i Strømsveien. Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) skal ha atkomst fra Strømsveien via friområdet (jamfør § 4). St. Halvards gate 77 (Gnr.232/bnr.152 og 461) skal ha atkomst fra Vålerenggata via gnr.232/bnr.462.

§ 8. Parkering
Parkering skal skje i underjordiske parkeringsanlegg. Parkeringsdekningen skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering til St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal ligge innenfor parkeringsanlegg for den øvrige bebyggelsen på felt B.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak for byggeområdene i felt B og C skal det foreligge detaljert plan for den ubebygde del av planområdet. Utomhusplanen skal innsendes ved søknad om rammetillatelse og være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Arealet skal være opparbeidet før ferdigattest utstedes. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og høydeforhold, beplantning, behandling av dekke over evt. underjordisk parkeringsanlegg, gangarealer, ramper og trapper, felles oppholdsarealer, forstøtningsmurer og gjerder, sykkelparkering, eventuelt komposterings- og avfallsanlegg, materialbruk, belysning og utendørs møblering.

§ 10. Tomtedelingsplan
Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor byggeområdene skal det være gjennomført sammenføyning og eventuell ny deling av eiendommer i henhold til godkjent tomtedelingsplan for henholdsvis felt B og C, jamfør Plan- og bygningsloven § 28-1 nr.3. Ved utforming av tomtedelingsplanen skal det påses at gjensidige rettigheter mellom foreslåtte eiendommer vedrørende atkomst, parkering og tilgang til utearealer sikres.

§ 11. Støy og forurensning
Krav om skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til de laveste verdier i Miljødepartementets skriv T–8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 12. Tidsrekkefølge
Ved brann eller annen totalskade av bebyggelsen i Vålerenggata 10, 12 eller 14 (gnr.232/bnr.351, 353, 354) skal disse inngå som del av friområdet med tilhørende bestemmelser i § 4.

enova

Energiattest



Adresse **Strømsveien 3, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305523**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81825882**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **77,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **77,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 257 kWh**



Strømsveien 3, 0657 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

Strømsveien 3, 0657 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Strømsveien 3, 0657 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 151, andelsnr. 21 i ENGALAND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260055

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål
Saksbehandler: Celena Solli
Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 907 79 900
E-post: celena.solli@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.
