PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SØMVEIEN 33 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Tilstandsrapport

Rekkehus

Sømveien 33 A
0493 OSLO
Gnr./Bnr.: 73/739
Oslo kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 09.10.2026
Referansenummer: 15086475

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 132 m² (BRA-i: 132 m²)

Totalt bruksareal: 132 m² (BRA-i: 132 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.10.2026
Referansenummer	15086475
Meglerforetakets oppdragsnummer	40260222
Hjemmelshaver/selger	Lars Martin Hytten/Karen Marie Haug
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Lars Martin Hytten
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Sømveien 33 A
Postnummer/sted	0493 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	73/739
Seksjonsnr.	171
Tomt	Eiet tomt: 44600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1961		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende i bydel Nordre Aker, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer direkte via internstier.

Byggemåte
Bolig oppført i 1961. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Boligen er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisk oppvarming og ildsted plassert i kjellerstue.

Boligen inneholder
2. etasje: trappegang, bad og tre soverom.
1. etasje: entré, kjøkken med åpen løsning og stue.
Kjeller: trappegang, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.
Adkomst til terrasse fra kjellerstue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom.		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	11	
Toalettrom - Kjelleretasje		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	12	
Rom under terreng - Kjelleretasje		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.etasje	14	
		1.etasje	14	
		Kjelleretasje	14	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
		Utvendige avløpsledninger	17	
Andre byggverk - Dukkehus.		Vinduer, dører og porter	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	45			45	
	Trappegang, bad og tre soverom.				
1.etasje	45			45	
	Entré, kjøkken med åpen løsning og stue.				
Kjelleretasje	42			42	26
	Trappegang, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.				Terrasse
SUM	132			132	26
	Total bruksareal: 132 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 2.etasje oppmålt til 1,87-2,89 meter.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 1.etasje oppmålt til 2,38 meter i entré, og 2,35 meter i øvrige rom.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens kjelleretasje oppmålt til 1,05-2,18 på toalettrom, 2,01 meter i trappegang, 1,97 meter på vaskerom, og 2,24 meter i kjellerstue.

Dukkehus har et totalt gulvareal (GUA) på 2m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-E). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m².

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjebygg.

Utgang fra kjellerstue til terrasse på 26m² (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert den 09.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider i 2.etasje, datert den 11.08.2025. Fremlagt skriftlig bekreftelse med bildedokumentasjon fra utførende, vedrørende utskiftning av yttertaket, datert den 02.12.2021. Fremlagt fakturaer vedrørende diverse snekker og malerarbeier utført i boligen, datert den 02.07.2025, 11.08.2025 og 16.11.2025. Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende snekker og malerarbeider utført i boligen, datert den 22.06.2025. Det er fremlagt energiattest datert den 12.10.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i boligen, datert den 27.09.2025.

Rapport

Våtrom - Baderom.

Baderom fra 1999. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med integrert lys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i våtsone over servant. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det er registrert riss/sprekk i flis ved dør og ved vegg mot soverom. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 21mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet grunnet at badekar har avløpsrør som går direkte til sluk.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom 1 mot baderom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Relativ fuktighet ble målt til 36,9 prosent, ved 19,7 celsius med duggpunkt på 4,6 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Helhetsvurdering - Fuktmåling



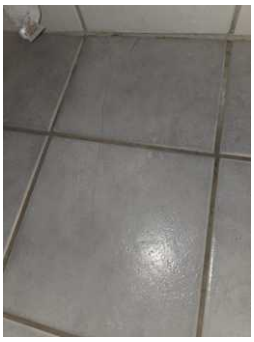
Helhetsvurdering - Vindu i våtsone



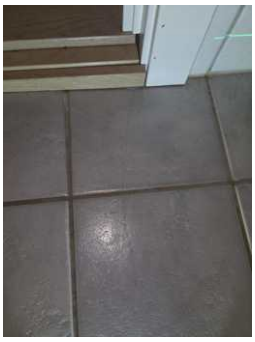
Helhetsvurdering - Hull etter tidligere innfestinger ved servant



Helhetsvurdering - Sluk bad



Helhetsvurdering - Riss/sprekker gulvfliser ved vegg mot soverom 1



Helhetsvurdering - Riss/sprekker gulvfliser ved dør

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 1999. Fliser på gulv og sokkelfliser er vurdert til å være lagt i ettertid. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med synlig malt betong og sokkelfliser. Himling med synlig malt betong. Gulvstående innredning. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Hovedstoppekran ved varmtvannsbereder. Sikringsskap.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 12mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet grunnet høy terskel ved dør, samt at vaskerom ikkecblir utsatt for direkte bruksvann. Vanntett sjikt på gulv har en vurdert alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. På bakgrunn av at det er montert en plastrist som ikke kan fjernes er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Konsekvens er at utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått strakstiltak er å etablere inspeksjonsmulighet og utføre videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Sluk under plasterist er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses. Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.



Helhetsvurdering - Sluk uten tilkomstmulighet vaskerom

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent eksakt årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2 Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom - Kjelleretasje

Gulvflate belagt med fliser med gulvvarme. Malte veggflater. Himling med malte flater og trekledning. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2 Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og forkrommet kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2004) plassert på vaskerom.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Innvendig stoppekran - Hovedstoppekran



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett med gulvvarme. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og tregulv i entré. Malt panel på vegger. Himlinger med malte flater og trekledning. Profilert innerdør med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale i entré bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng - Kjelleretasje

Kjelleren er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med parkett med gulvvarme. Vegger med malte flater og trekledning. Himlinger med trekledning. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i gulvet i trappegang. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladet på innerdør mellom trappegang og kjellerstue kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (kjellerstue ved dør mot trappegang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 36,5 prosent, ved 19,5 celsius med duggpunkt på 4,3 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
TGIU	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	På grunn av at enkelte konstruksjoner er av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på forhøyede verdier.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Dampsperre i utlektet kjellevegg

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i kjelletstue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper - Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk og håndløper av trekonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Tilstand		
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.	

Innvendige trapper - Trapp mellom 1.etasje og kjelleretasje

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk og håndløper av trekonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Tilstand		
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	2.etasje	I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 23mm på 2,0 meter. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	1.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 50mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	Kjelleretasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i kjelletstuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at kjellerstuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I kjellerstuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 31mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra 1984). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1984).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Det registreres følgende avvik på terrassedør: Døren viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Oppsummert	Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes vedlikehold og tiltak som lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med asfaltpapp fra 2021. Undertak fra 2021, av duk. Pipe av teglstein. Fotbeslag i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold (for høyt over bakken til at inspeksjon kan utføres med sikker ferdsel). Det er fremlagt dokumentasjon med beskrivelse og bilder fra utskiftning i 2021.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder og fremlagt dokumentasjon, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertak er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder og fremlagt dokumentasjon, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Basert på fremlagt bildedokumentasjon og opplysninger fra eier vurderes konstruksjonsoppbygningen av taket å være korrekt. Utførelsen kunne imidlertid ikke kontrolleres ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelig informasjon og på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Se punkt Inspeksjonsmulighet.
	Skorsteiner (over tak)	Se punkt Inspeksjonsmulighet.

Terrasse / platting - Terrasse

Utgang fra kjelletstue til terrasse på 26m². Terrasse i trekonstruksjoner. Levegger av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Utvendig trapp - Trapp ved entré.

Utvendig trapp i betong ved entré. Trinn belagt med naturstein. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendig trapp

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig fuktsperre. Beslag som toppavslutning. Skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur

TG 1	Alder	Drenering er vurdert til å være nyere enn 30år.
TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Fuktsikring av grunnmur - Manglende toppbeslag for fuktsikring

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Dukkehus.

Frittstående dukkehus. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Innvendige forhold

TG 2	Vinduer, dører og porter	Ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført som ikke står beskrevet på fremlagt samsvarserklæring. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vaskerom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samssvarerklæring/dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.





Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold (manglende radonmåling) som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et område med høy faregrad i henhold til aktsomhet for kvikkleire.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert i aktsomhetsområde (se beskrivelse over). [LEGG INN FORKLARING HVIS NØDVENDIG]. Konsekvens er at det må påregnes å gjøres ytterligere undersøkelser av personer med spesialkompetanse for å oppnå en fullstendig oversikt over forholdet, mulige konsekvenser og hvilke tiltak som kan være eller bli nødvendige. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260222
Addresse	Sømveien 33 A		
Postnr.	0493	Sted	OSLO
Selgers navn	Karen Marie Haug		
Selgers navn	Lars Martin Hytten		

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?

03/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Forsikring

Polise/avtalenr.:

SP1763422

Våtrom

Initialer selger:
K M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el-uttak i baderomsskap, ny ledning til baderomsvifte i forbindelse med utskiftning av tak, (tilkobling av varmekabler til ny termostat i gang/trapperom, strengt tatt ikke på våtrom)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttfaktura elektroarbeider ved oppussing sommeren 2025, samsvarserklæring og risikovurdering

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet tak i 2022 i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjektplan og bilder fra takarbeidene

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

Beskrivelse:

Det er noe skjevhet i enkelte gulv. Huset er fra 1961, og skjevhetene har vært stabile i hele vår eiertid. Jeg kjenner ikke til sprekker i mur eller setningsskader.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet elektrisk anlegg på soverom og gang/trapperom i 2. etasje (inkl. gulvvarme og belysning) i forbindelse med oppussing av 2.etasje sommer 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttfaktura samt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontrollmfra OsloViken Elektro

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Beskrivelse:

Sameiet vurderer rehabilitering eller endringer av dagens garasjeanlegg. Saken skal behandles på ekstraordinært årsmøte 26. oktober 2026. Ingen endelig beslutning er tatt, og eventuelle kostnader og konsekvenser er foreløpig uavklart.

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

Tilleggskommentar

Initialer selger:
K M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

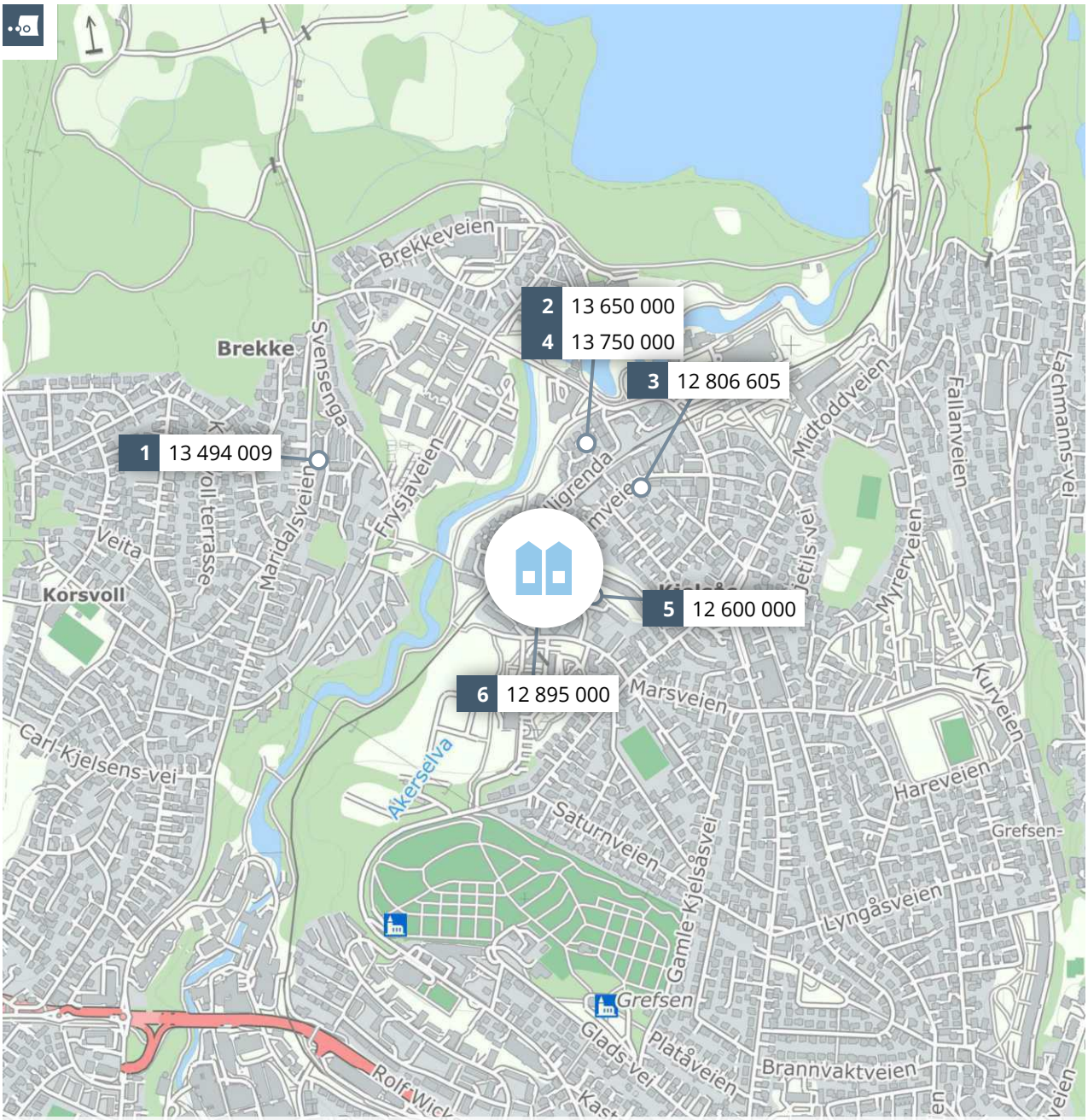
Dato 09.10.2026

Signert av *Karen Marie Haug*

Signert av *Lars Martin Hytten*

Initialer selger:
K M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SØMVEIEN 33 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.10.2026

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: Oscar André Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sømveien 33 A, 0493 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 73 BNR 739 FNR 0 SNR 171 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

11 900 000

260 848	12 160 848	92 128
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	6 532
Formue	96 619
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svensenga 126				15.05.2026	12 500 000	**13 450 000**	44 009	13 494 009	**103 008**
	131 m²	1983	137 m²	4 sov						
2	Solligrenda 22				17.09.2025	13 650 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**89 803**
	152 m²	1985	120 m²	5 sov						
3	Sømveien 12 B				09.06.2026	12 490 000	**12 500 000**	306 605	12 806 605	**96 290**
	133 m²	1956	18,9 daa	4 sov						
4	Solligrenda 22				20.04.2026	13 700 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**90 461**
	152 m²	1985	120 m²	5 sov						
5	Hesteskoen 10 H				04.05.2026	11 800 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**99 213**
	127 m²	1961	44,6 daa	3 sov						
6	Sømveien 33 B				15.10.2024	12 350 000	**12 600 000**	295 000	12 895 000	**95 519**
	135 m²	1961	44,7 daa	3 sov						

Velkommen til Sømveien 33 A – et herlig enderekkehus i et grønt og familievennlig bomiljø på Kjelsås!

Her får du 132 m² over tre plan, tre soverom, flere oppholdssoner, kjellerstue med vedovn og en solrik, skjermet hage med terrasse. Stue og kjøkken er nymalt, og tregulvet er nylig slipt og behandlet. Vinduer på tre sider gir flott lys og utsyn mot grønne fellesområder.

Men det aller beste er kanskje livet utenfor døren! Selger beskriver et fantastisk naboskap, hvor barna kan løpe fritt mellom lekekamerater, lekeplasser, trampoline, frukttrær og bilfrie grøntområder. Her kan du følge med på leken fra stuevinduet!

Med garasjeplass, kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og marka ligger alt til rette for en herlig familiehverdag. Badeplasser, langrennsløyper og fotballbane finnes også like i nærheten.

Selger oppsummerer det best: «Dette er verdens beste sted å vokse opp.»

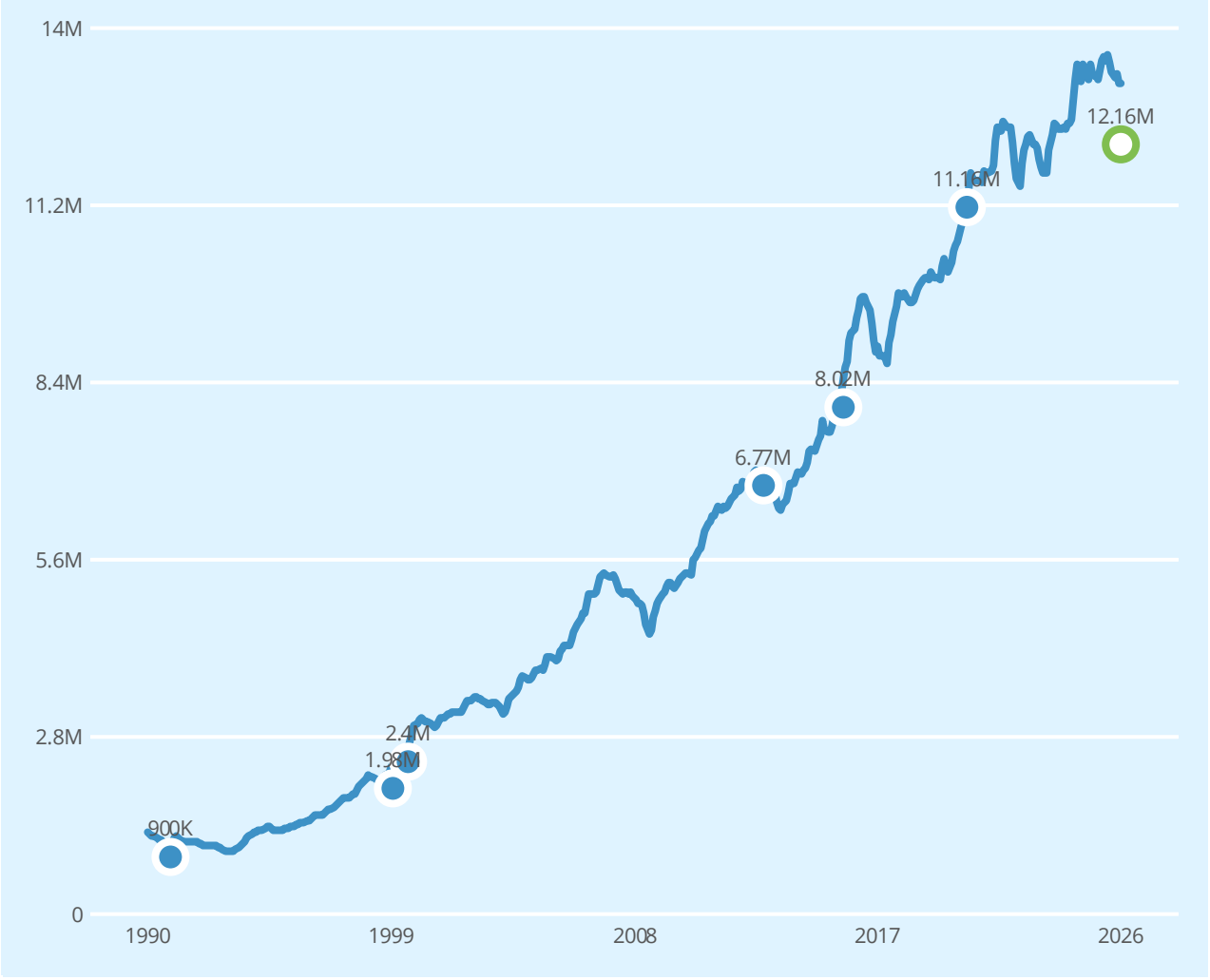
Et hjem å trives i – og et nabolag det blir vanskelig å flytte fra!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2020	02.12.2020	23.03.2021	9 750 000	11 150 000	8 877	11 158 877	
15.04.2016	26.04.2016	11.07.2016	7 250 000	8 000 000	18 890	8 018 890	
20.04.2013	29.04.2013	17.07.2013	6 100 000	6 750 000	23 646	6 773 646	
28.03.2011		28.03.2011	-	2 850 000	-	2 850 000	2
12.11.1999		12.11.1999	-	2 400 000	-	2 400 000	
14.04.1999		14.04.1999	-	1 975 000	-	1 975 000	
08.11.1990		08.11.1990	-	900 000	-	900 000	

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

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

5
rekkehus til salgs

18.5M
18.0M
17 244 000 Prisantydning i snitt
16.5M
16.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

14.1M
13.9M
13 800 000 Salgspris i snitt
13 671 000 Prisantydning i snitt
13.5M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 128 Sømveien 33 A Totalpris 12 160 848
90 111 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

71 751 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Sømveien 33A, 0493 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368162**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81479259**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **739**
Seksjonsnummer **171**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **215,85**

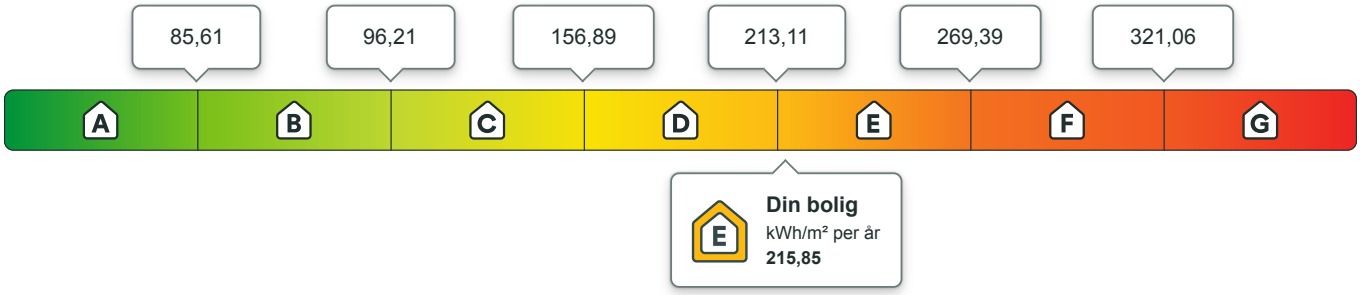
Sømveien 33A, 0493 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 046,88	**215,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sømveien 33A, 0493 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sømveien 33A, 0493 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Privatmegleren Renommé As
v/Oscar André Halsen
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: oscar@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260222 . Vår ref.: 5934-1-171 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Haug, Karen Marie
Medeier:	Hytten, Lars Martin
Leilighetsnummer:	171
Adresse:	Sømveien 33 A, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	171
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Bruksrett til garasjer følger leiligheten ved salg. Jfr sameiets vedtekter ¤10. Eget garasjeregnskap. Ett av sameiets felleslån i OBOS- banken (lån nr 9820.79.69486) gjelder fasade/balkongprosjektet for Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mai og november (30.05 og 30.11). Ta konktakt med OBOS senest e□n måned før låneforfall. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. Sameiet har flere lån. Alle lån er ikke fordelt på alle seksjonene. Kreves inn akonto-beløp for v.vann for adr.: Hesteskoen 2 og 9, samt Neptunev. 23. Avregnes én gang årlig av ISTA AS. Kontakt ved eierskifte: firmapost@ista.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	9 514 543,43
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%

Restsaldo	1 032 702,60
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	21 911 189,80
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 6 532,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	1 462,28	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	1 489,94	
Vedlikeholdfond - 10% av felleskostnadene avsettes til vedlikehold.	338,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	3 042,00	

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:	3 372,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 165,-
Annen formue:	96 619,-
Gjeld:	274 083,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073893
Restsaldo:	260 848,02
Kapitalkostnader:	2 469,35
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 260 848,02,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: engebraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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



Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: SØMVEIEN 33A

Gnr/Bnr: 73/739

PlottID/Best.nr: 337053/ 86540662

Deres ref.: 40114/ OSCARH

Kommentar:

Reguleringskart

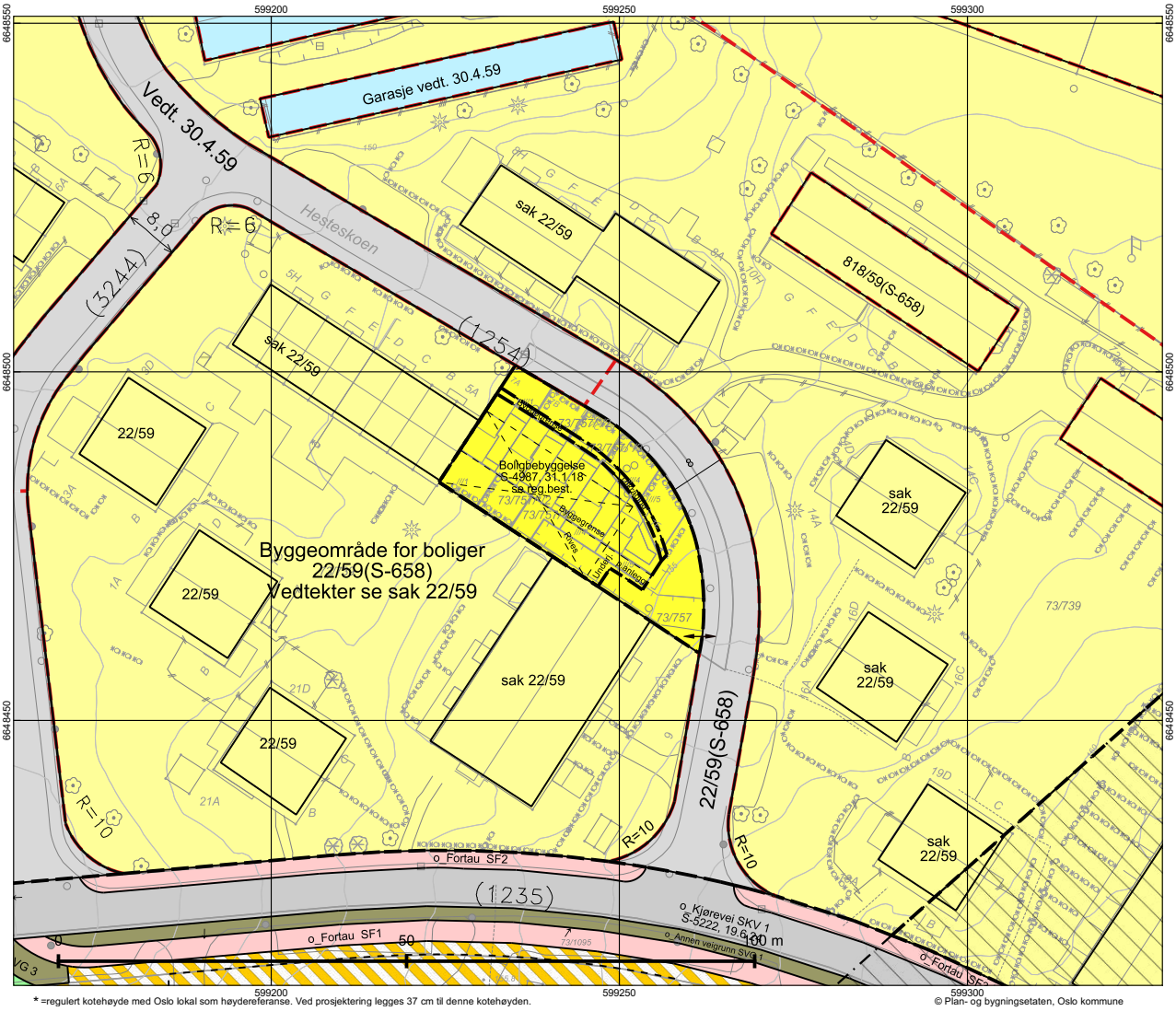
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: SØMVEIEN 33A

Gnr/Bnr: 73/739

PlottID/Best.nr: 337053/ 86540662

Deres ref.: 40114/ OSCARH

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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)

110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
190 - Garasje
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2141 - Vannforsyningsnett
3031 - Turveg

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: SØMVEIEN 33A

Gnr/Bnr: 73/739

PlottID/Best.nr: 337053/ 86540662

Deres ref.: 40114/ OSCARH

Kommentar:

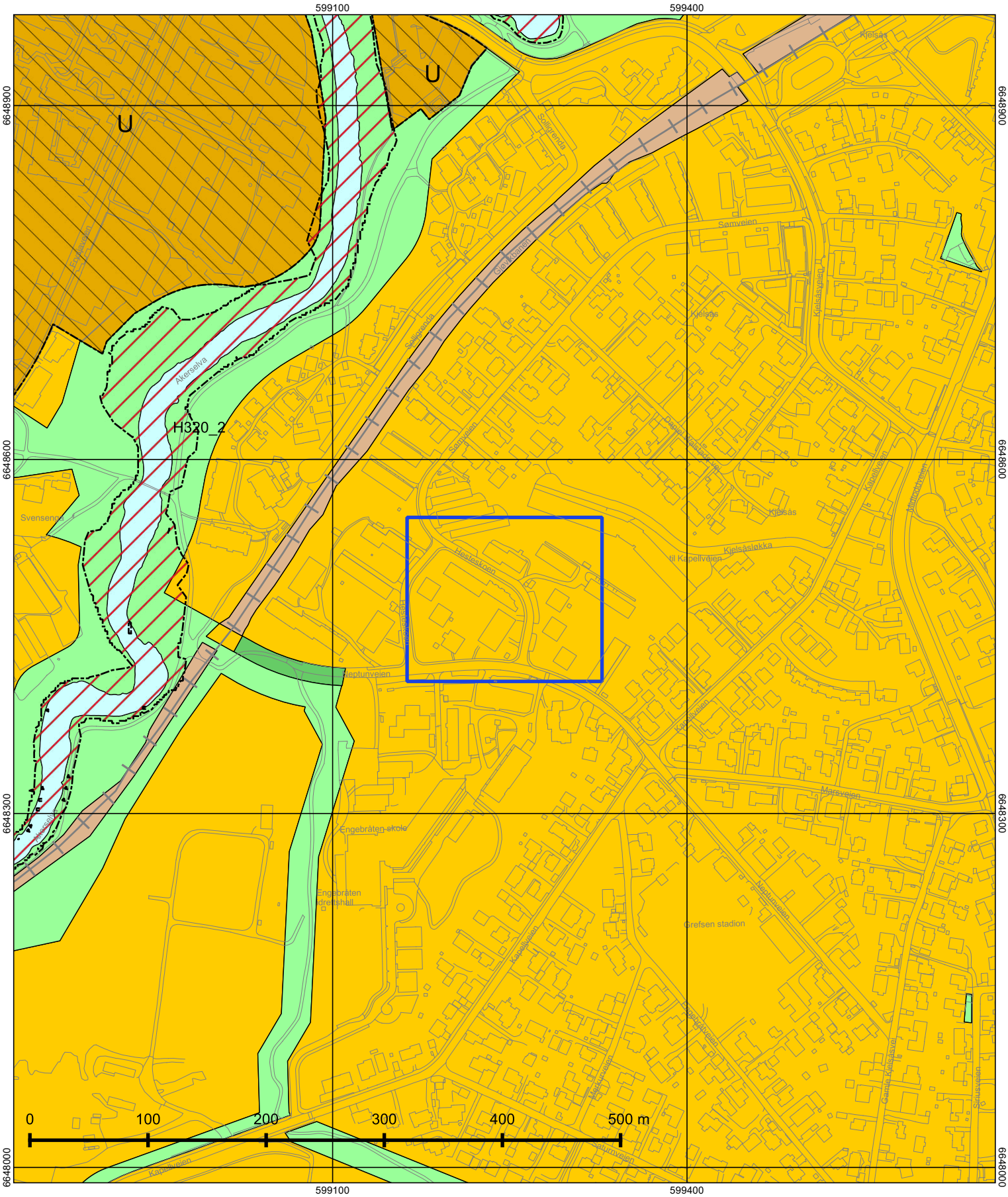
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 337053/86540662
Deres ref.: 40114/ OSCARH

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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533939
Deres ref: 9249467

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 739.

Vi viser til bestilling av 31.05.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 739.

GNR. 73 BNR. 739

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1957.

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

44641 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

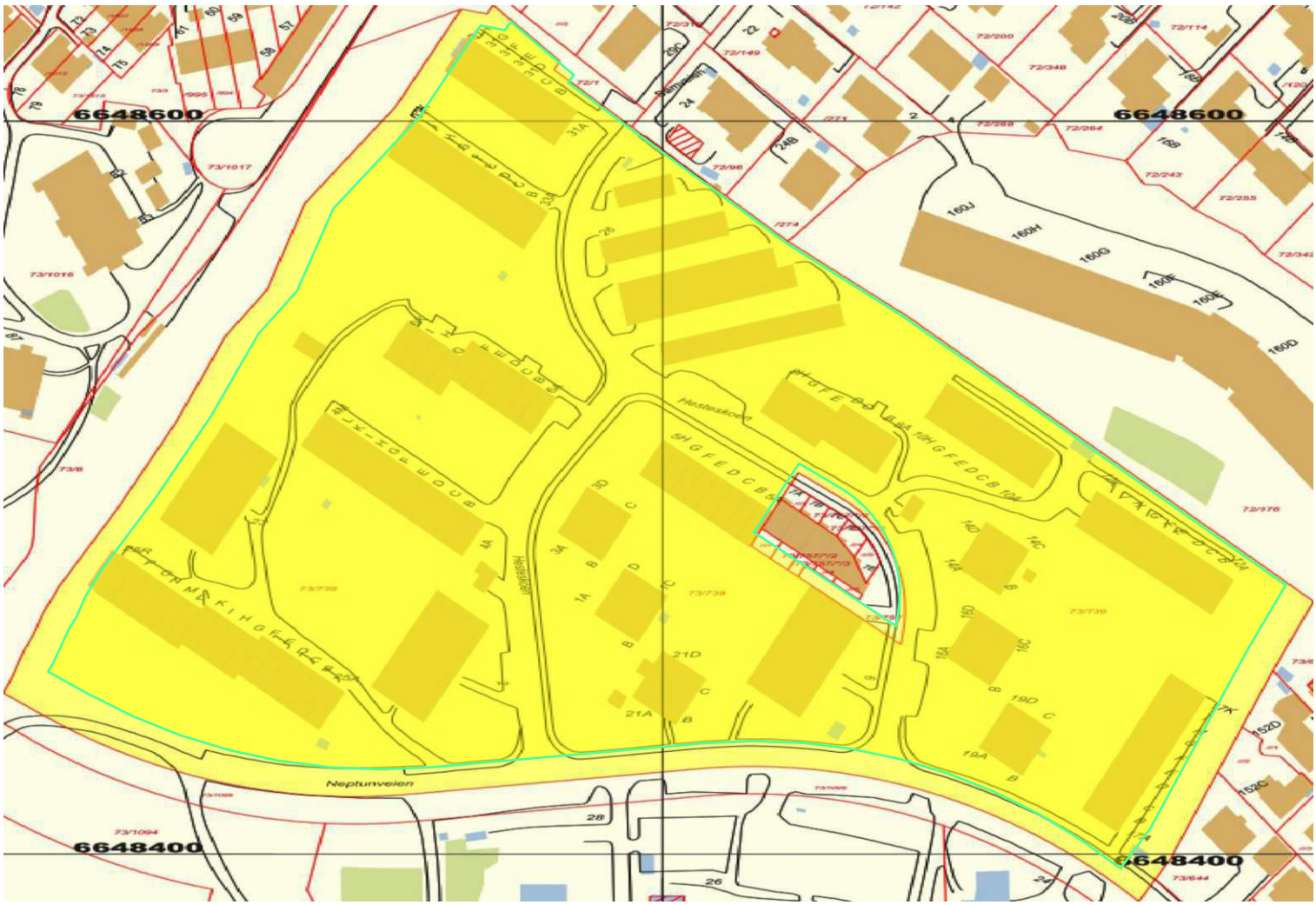
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5934
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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:

29. april 2026 kl. 18:00, Engebråten Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av honorar fra perioden 2026-2027
8. Ekstraordinært styrehonorar
9. Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet
10. Videre arbeid for garasjegruppa
11. Gubbe- og kjerringpris
12. Engebråtens Ærespris 2026
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui 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

Styrets innstilling

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav.

Styret har i et eget vedlegg redegjort for vår forståelse av det økonomiske siden av driften av sameiet i 2025. Styret innstiller på at det revisorgodkjente regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5934 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5934 Engebråten Boligsameie.pdf
3. Styrets årsrapport 2025.pdf
4. Budsjett og regnskap drift 2025 EBS.pdf
5. Vedlikeholdsfond.pdf
6. Avtale bygårdsservice.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den samlede rammen til styregodtgjørelse ble i 2022 økt fra 200 000 til 350 000, som blant annet var begrunnet i rekruttering av en ekstern styreleder. Styret foreslår å øke den samlede rammen for kommende periode (2026-2027) med 40.000,-. Se egen sak. Det vil fortsatt være årsmøtet som i ettertid godkjenner den faktiske godtgjøringen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til 350 000 (inkl. godtgjøring til ekstern styreleder, eksklusive arbeidsgiveravgift).

Sak 7

Økning av honorar fra perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For kommende periode foreslås det med dette å øke rammen på styrehonoraret med 40.000,-.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter at styrehonorar for neste periode (26727) økes med 40.000,-

---

Sak 8

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinær innsats for fellesskapet

Styret foreslår også at det for inneværende år tildeles noe mer midler enn budsjettert. Disse skal øremerkes Lasse Jalling.

Lasse er en primus motor i styret og har over flere år lagt ned mye mer arbeid enn det man skal kunne forvente av et ordinært styremedlem. Han har gjort et stort arbeid med å få orden på sameiets økonomi, både ved faktiske besparelser samt bedre systemer for oversikt over budsjett/driftsmidler/lån. I tillegg gjør han på eget initiativ mye ekstraarbeid for oppgraderinger, vedlikehold, oversikter og kartlegginger, løpende dialog med beboere og oppdrakstakere mm.

Dette arbeidet gjør jobben for fremtidige styrer betraktelige enklere, og kommer dessuten hele fellesskapet til gode. For dette mener øvrige styremedlemmer at han bør få en påskjønnelse à kr. 25 000 ekstra.

For øvrig fordeles styrehonoraret som budsjettert og vedtatt ved årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter å øke styrehonorar for inneværende styreperiode med kr. 25.000.,-.

Sak 9

Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har bedt om skriftlige innspill fra sameiet om behov, plassering og utforming av eventuelle utvendige boder. Innspillene viser både felles hovedtrekk og tydelige nyanser mellom bygningene.

Kort oppsummering av innspill (se også vedlegg)

Tilbakemeldingene tyder på at det finnes et reelt behov for eksterne bod (lagring) i deler av sameiet, særlig i lys av mulig bortfall av lagring i garasjer (som en konsekvens av eventuell etablering av et nytt garasjeanlegg, jamfør også sak 7). Samtidig fremgår det tydelig at behovet varierer, og at løsninger må tilpasses lokale forhold.

Det er bred enighet om at åpne felles grøntarealer bør skjermes, og at boder i hovedsak bør plasseres på arealer knyttet til den bygningen som har behov. Flere bygninger understreker at bod bør være et frivillig tilbud, ikke en kollektiv plikt.

Videre etterlyses avklaringer knyttet til rettigheter, eierskap, regelverk og gjennomføring før eventuelle beslutninger fattes.

Styrets vurdering

Styret mener rent prinsipielt at hver seksjon må forholde seg til mulighetene for lagring som var for seksjonen på tidspunktet for kjøp. Dersom en seksjon for eksempel velger å gjøre om kjellerarealer fra bod/oppbevaring til oppholdsrom kan man ikke automatisk forvente at det er greit å ta i bruk fellesarealer for oppbevaring og lagring. Samtidig endrer behov seg over tid. For eksempel er dagens sykler ofte dyrere og større enn før. Styret mener derfor at det er klokt å vurdere hvordan eksterne boder på fellesarealer kan realiseres, uten at dette påvirker andre seksjoner negativt i betydelig grad. Styret får også med jevne mellomrom henvendelser fra beboere med ønske om å etablere bod for lagring på sameiets fellesarealer. Det har vært noe ulik praksis i håndteringen av dette mellom ulike styrer. Derfor et det viktig å få noen tydelige prinsipper på plass.

Styrets vurdering er at en eventuell etablering av eksterne boder på fellesarealer krever et prinsippvedtak på årsmøtet (ja eller nei). Et slikt vedtak bør også definere noen prinsipper for en eventuell etablering av boder. Styret mener at en forutsetning for å tillate boder på fellesarealer er at det finnes en helhetlig plan, og at denne er godkjent av Plan- og bygningsetaten, slik at alle seksjoner stiller likt med tanke på muligheten for å etablere en bod. Etter en godkjenning fra PBE må bygging av bod begynne innen 3 år.

Gitt at sameiet fatter et prinsippvedtak om at det skal tillates boder på fellesareal mener styret at beslutningen om hvorvidt det skal etableres eksterne boder i tilknytning til respektive bygning bør avgjøres av seksjonene i respektive bygningen, samtidig som det ikke skal være noen plikt for enkeltseksjoner å faktisk etablere en bod.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er enig i at det skal være mulig å etablere eksterne boder for lagring på sameiets fellesarealer, innenfor følgende rammer: 1. Eksterne boder skal i hovedsak plasseres på arealer som er naturlig tilknyttet respektive bygning. 2. Åpne felles grønt- og oppholdsarealer skal som hovedregel ikke benyttes, men det kan gjøres unntak i randsoner (for eksempel langs med jernbanelinjen eller langs tomtegrensen mot Kapellveien 15). Hovedføringen er at plassering ikke skal være til sjenanse for andre. 3. Eksterne boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Det defineres (inntil) tre ulike utforminger/modeller som respektive bygning kan velge mellom. Samme modell/ utforming skal brukes for hele bygningen. 4. Maks utvendig størrelse på hver enkelt bod settes til m5. 5. Før etablering av boder skal det søkes Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse på basis av en plan for hele sameiet. 6. Faktisk etablering av bod skal være frivillig for den enkelte bygning/seksjon selv om boden er godkjent av PBE. 7. Kostnaden for en bod dekkes i sin helhet av seksjonen som disponerer den. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får i mandat å komme med konkrete forslag til utforming/ modeller. På basis av dette foreslår hver enkelt bygning plassering og utforming av boder i tråd med dette vedtaket. En samlet plan skal vedtas av et sameiemøte før søknad sendes til PBE.

Vedlegg

7. Oppsummering innspill.pdf

Sak 10

Videre arbeid for garasjegruppa

Forslag fremmet av:
Garasjegruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjegruppa har følgende innspill til styret og årsmøtet:

Garasjegruppa har arbeidet med å få klarlagt mulige alternativer for hvordan parkering kan løses på «garasjetomta». Vi har så langt hatt tre informasjonsmøter, hvor vi har presentert våre vurderinger (informasjon fra møtene ligger ute på Vibbo, under temaet «garasje»). Garasjegruppen er omforent i vurderingen av at det fremover vil bli økt behov for å bruke «garasjetomta» til parkering, fordi parkeringsplasser på kommunal grunn over tid vil bli redusert. Vår vurdering er at dette både gjelder Neptunveien (spesielt forslaget fra Bymiljøetaten om å «rydde opp» for å sikre skoleveien til Engebråten) og Sømveien (fordi dagens trafikksituasjon er minst like farlig som i Neptunveien).

Vi har henvendt oss til en rekke ulike typer entreprenørselskaper for å få inn et noenlunde kvalitetssikret estimat på hva et nytt anlegg vil koste. MA Totalbygg har gjort en grundig beregning som tilsier at et nytt garasjeanlegg med 149 plasser vil ha en kostnadsramme på ca 56,500 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader forbundet med søknad til kommunen, estimert til 1,250 millioner. Samlet kostnad vil derfor være ca 57,750 millioner kroner. En plass vil dermed i snitt koste 388 000. En eksakt kostnad, herunder prisforskjeller mellom henholdsvis plass i lukket garasjeanlegg og i carport, vil bli avklart som en del av søknadsprosessen til kommunen. Det samme gjelder for eventuelt behov for å gjøre ekstra tiltak knyttet til grunnen, overvannshåndtering etc.

Gitt tilslutning fra sameiet om å gå videre i arbeidet så vil vi være nødt til å leie inn profesjonell prosjektkompetanse i utformingen av søknad til kommunen.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser.

Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000.

Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte)."

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak garasjegruppas forslag.

Styret presiserer samtidig at det vil være nødvendig med noe vedlikehold av de eksisterende garasjene frem til et eventuelt vedtak om å etablere et nytt anlegg. Dette dekkes over garasjefondet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser. Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000. Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte).

Vedlegg

8. Tilbud-EGB-2026.03.20-rev.00-Engebraten garasje.pdf

Sak 11

Gubbe- og kjerringpris

Forslag fremmet av:
Ester Nordland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet oppretter en "gubbe- og kjerringpris". Den skal gå til en person som utmerker seg i sameiet. For eksempel ved å være hyggelig og hjelpsom. Prisen kan bestå i en fruktkurv/gavekort eller liknende.

Jeg foreslår at bygningskontaktene oppfordres til å be sameierne om å komme med foreslag til aktuelle kandidater til neste års pris. Og at disse begrunnes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme JA til forslaget. Styret foreslår at prisen heter Engebråtens Ærespris

Forslag til vedtak

Engebråtens Ærespris opprettes.

Sak 12

Engebråtens Ærespris 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er avhengig av innsats fra beboerne på ulike måter. Noen tar et ansvar eller gjør en innsats utover det vanlige. På initiativ fra en beboer mener styret det er på sin plass å gi anerkjennelse til beboere som bidrar til å gjøre sameiet til et godt sted å bo og være.

Styret vil derfor dele ut en ærepris til en beboer som har på en eller annen måte har utmerket seg som en ekstra viktig ressurs for det sosiale miljøet og måten sameiet fungerer på.

I 2026 foreslår styret hvem som bør får "Engebråtens ærespris", men fremover så mener styret at det er riktig at kandidater nomineres av bygningskontaktene.

Forslag til vedtak

Hvem som får æreprisen for 2026 avsløres på årsmøtet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til årsmøtet:

- Styreleder for 1 år: Raymond Strand Abrahamsen (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Lars Stefan Hans Jalling (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Erlend Sverdrup, Hesteskoen 6 F (ny)
- Varamedlem for 2 år: Fredrik Støbakk (fortsetter)
- Varamedlem for 2 år: Mats Eide, Hesteskoen 10 D (ny)

Roller og kandidater

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

- Raymond Strand Abrahamsen

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

- Erlend Sverdrup
- Lars Stefan Hans Jalling

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

- Fredrik Støbakk
- Mats Eide

Vedlegg

1. Kontrakt EBS - RSA 2026.pdf

Sak 14

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Heidi Markhus

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport gir en oversikt over styrets arbeid, økonomi og sentrale saker i perioden 2025–2026.

1. Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Raymond Strand Abrahamsen

Nestleder / styremedlem: Lars Stefan Hans Jalling

Styremedlem: Heidi Markhus

Styremedlem: Morten Halfstad Forsberg

Styremedlem: Karen Elisabeth Hallandvik

Varamedlemmer: Fredrik Støbakk og Øyvind Sandvik

Styret konstituerte seg 22. mai 2025.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter, og i tillegg drøftet og avklart spørsmål gjennom løpende dialog:

oppfølging av drift og vedlikehold

økonomistyring og budsjett

garasjeprosjekt

bod- og lagringsløsninger

HMS og brannsikkerhet

Leverandøravtaler

styrerutiner

Styret har også behandlet løpende henvendelser fra seksjonseiere. Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterselskap, Bygårdsservice AS.

3. Økonomi

Nestleder og styreleder har lagt en betydelig innsats for å både få en bedre økonomisk oversikt og en bedre dialog med OBOS Eiendomsforvaltning, blant annet for å få

bedre struktur i budsjett og regnskap

tydeligere skille mellom drift og lån

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav. Det revisorgodkjente regnskapet ligger vedlagt årsberetningen.

Styret mener at det er viktig å skille ut de inntekter og kostnader som er knyttet til driften av felles funksjoner for å få et godt bilde av sameiets økonomi, og hvordan styret håndterer driften. Det gjenstår fortsatt arbeid for å få dette på plass.

Styret vedtok et driftsbudsjett for 2025 med et forventet underskudd på i overkant av 800 000. Styrets vurdering var at det var mulig å hente inn store deler av underskuddet på å reforhandle avtaler med ulike leverandører, og varslede (men ikke ennå vedtatte) reduksjoner i kommunale avgifter. Styreleder har gjort en

gjennomgang av alle faste avtaler, noe som har gitt reduserte kostnader i størrelsesorden 500-600 000 på årsbasis.

Etter at styret vedtok budsjettet ble det klart at måten budsjettet var satt opp på gjorde at inntektene var høyere enn forutsatt (hverken leie for garasjer eller inntekter fra lading lå inne). Dette gjorde at det budsjetterte underskuddet for 2025 i realiteten var lavere enn hva styret la til grunn.

Det vedtatte budsjettet for 2025 hadde en samlet utgiftsside på 6 442 000. I årsregnskapet som ligger vedlagt innkallingen er det tatt utgangspunkt i en revisjon av budsjettet som ble gjort i løpet av våren/førsommeren 2025, hvor den positive effekten av reforhandlede avtaler er lagt inn. I den reviderte versjonen er de budsjetterte kostnadene 6 005 477.

Når man trekker fra inntekter og utgifter knyttet til lån (som styret ikke kan påvirke) viser det reviderte driftsregnskapet for 2025 viser en samlet inntekt på 6 148 620 (summen av innkrevde felleskostnader, leieinntekter garasjer, ladeinntekter elbil og andre inntekter), og en samlet utgiftsside på 6 245 324, dvs. et underskudd på 96 722. Dersom man ser på de ulike postene så får man følgende bilde:

Forretningsførerhonoraret (altså det vi betaler OBOS) er 29 000 høyere enn budsjettert.

Vi har brukt 225 000 mindre i konsulenthonorar enn budsjettert (dvs. vært nokså forsiktige i å hente ekstern kompetanse).

Vi har brukt 154 000 mindre i vedlikehold av fellesarealer/funksjoner.

Vi har brukt 163 000 mer i forsikringspremie enn budsjettert. Forklaringen her er at avtalen som vi forhandlet frem ble endret kort tid etter at den var inngått. Det er en prioritert sak for styret å få ryddet opp i dette.

Kommunale avgifter var 135 000 lavere enn budsjettert (og i tråd med styrets forventninger når budsjettet ble vedtatt).

Kostnader knyttet til garasjene er 287 000 mer enn budsjettert. Her er det to årsaker: dels tok budsjettet (slik det ble satt opp av OBOS) ikke høyde for de faktiske driftskostnadene, dels at vi har brukt midler til både vedlikehold og innhenting av juridisk kompetanse i forbindelse med garasjeprosjektet. Selv om dette påvirker regnskapet for sameiet negativt, så påfører det ikke sameiet kostnader fordi utgiften dekkes av garasjefondet. (Detaljeringen av hva pengene har blitt brukt til ligger i note 10 i det revisorgodkjente regnskapet.)

Posten "bygningsspesifikk vedlikehold" viser et merforbruk (underskudd) på 443 000. Kostnadene her er ulike tiltak knyttet til den enkelte bygningen, som ikke dekkes av sameiet. Igjen er det slik at selv om dette påvirker regnskapet for sameiet negativt, så påfører det ikke sameiet kostnader fordi utgiften dekkes av vedlikeholdsfondet for respektive bygning.

Vi har brukt mindre penger på energi og fyring enn budsjettert, og 95 000 mindre på andre driftskostnader enn budsjettert.

Oppsummert så har styret hatt en stram økonomistyring. Dersom man ser bort fra merforbruket på de poster som dekkes av vedlikeholdsfond (garasjer og bygningsvise vedlikeholdsfond) og som ikke belastes sameiet så har vi et mindreforbruk på 491 000 for driften av sameiet i 2025.

4. Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført og fulgt opp flere tiltak:

oppmerking og skilting av parkeringsplasser

oppfølging av lekeplass

utbedring av skader

5. HMS og brannsikkerhet

Styret har arbeidet med HMS:

oppfølging av HMS-system

dialog med bygningskontakter

vurdering av tiltak i kjellere

Arbeidet videreføres.

6. Garasjeprosjekt

Garasjegruppen har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av 2025 og 2026 for å avklare forutsetninger og muligheter for et nytt garasjeanlegg. Det har blant annet vært avholdt informasjonsmøter om gruppas vurderinger og mulighet for å gi innspill. De bygninger som er nærmeste naboer til garasjene har fått tilbud om egne informasjonsmøter. Gruppa har også fått et par supplerende vurderinger rundt juridiske forhold. For mer detaljer viser styret til den informasjonen som ligger ute på Vibbo.

7. Boder og lagring

Styret har drøftet ulike løsninger for eksterne boder. Beboere har blitt invitert til å komme med synspunkter, i regi av bygningskontaktene. Det er også aktuelt å se på bruk av fellesarealer i kjellerne på blokkene.

Se også egen sak på årsmøtet.

8. Andre saker

naboforhold

forsikringssaker

mulig oppgradering av gangarealer

9. Avslutning

Sameiet vurderes som godt drevet med stabil økonomi.

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971433809, KLIENTNR. 5934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 044 386	4 762 152	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 610 303	5 902 585	5 609 000	5 834 422
Garasjer	9	245 200	2 277 486	244 800	244 400
Ladeinntekter elbil		293 111	158 399	235 000	235 000
Andre inntekter	3	6	129 838	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 193 005**	**13 230 459**	**6 088 800**	**6 313 822**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 997	-47 296	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-347 511	-335 430	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-25 847	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-16 780	-19 429	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-275 653	-296 695	-246 957	-258 070
Konsulenthonorar		-49 234	-64 667	-275 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-285 578	-1 124 033	-440 000	-665 000
Forsikringer		-873 330	-830 347	-710 000	-795 200
Kommunale avgifter	8	-2 505 173	-2 296 613	-2 640 720	-2 760 588
Garasjer	9	-287 374	-1 476 905	0	-194 400
Ladekostnader EL-bil		-153 198	-121 758	-182 000	-182 000
Bygningsspefisikk vedlikehold	10	-451 515	0	-8 000	-8 000
Energi/fyring	11	-16 322	-8 447	-50 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 800	-673 848	-352 800	-363 384
Andre driftskostnader	12	-556 030	-570 202	-652 000	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 245 342**	**-7 890 390**	**-6 005 477**	**-6 404 642**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**4 947 664**	**5 340 070**	**83 323**	**-90 820**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 549 013	2 420 711	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 496 676**	**7 760 781**	**83 323**	**-90 820**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	481 772	450 576	247 900	247 900
Finanskostnader	14	-2 521 486	-2 923 816	-2 691 000	-2 187 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 039 714**	**-2 473 240**	**-2 443 100**	**-1 939 100**
ÅRSRESULTAT		**5 456 963**	**5 287 541**	**-2 359 777**	**-2 029 920**
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-295 322	-705 258		
Til vedlikeholdsfond		912 175	671 980		
Til annen egenkapital		4 840 110	5 320 819		

Dokument-ID 09222115557575494964

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971433809, KLIENTNR. 5934

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	657 443	642 720
SUM ANLEGGSMIDLER		**657 443**	**642 720**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 660	33 108
Forskuddsbetalte kostnader		62 245	158 007
Andre kortsiktige fordringer	16	42 028	14 429
Driftskonto OBOS-banken		126 435	453 130
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 698	6 898
Sparekonto OBOS-banken		12 221 319	11 566 294
Sparekonto OBOS-banken II (vedlikeholdsfond garasjer)		1 896 542	1 670 295
SUM OMLØPSMIDLER		**14 404 928**	**13 902 161**
SUM EIENDELER		**15 062 371**	**14 544 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-26 590 471	-31 430 579
Vedlikeholdsfond	17	5 240 353	4 623 500
SUM EGENKAPITAL	**18**	**-21 350 118**	**-26 807 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 508 012	39 579 813
Annen langsiktig gjeld	20	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 744 012**	**40 815 813**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 331	198 785
Leverandørgjeld		367 336	137 039
Skyldige offentlige avgifter	21	17 964	12 019
Påløpte renter		18 995	25 481
Påløpte avdrag		36 018	0
Energiavregning	22	89 833	127 300
Annen kortsiktig gjeld		0	35 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**668 477**	**536 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 062 371**	**14 544 881**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Heidi Markhus

Morten Halfstad Forsberg Karen Elisabeth Hallandvik

Dokument-ID 092221155575754949 64

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 573 463
Trappevask	36 840
Lånekostnad I	532 958
Lånekostnad III	1 374 345
Lånekostnad IV	3 128 263
Regulering Lånekostnad I	36 346
Regulering Lånekostnad III	-8 484
Regulering Lånekostnad IV	-19 043
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 654 689**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding reskontro	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**6**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 997
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 997**

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	-347 511
SUM STYREHONORAR	**-347 511**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 780
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 780**

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 426
Drift/vedlikehold VVS	-25 445
Drift/vedlikehold elektro	-8 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 424
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 281
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-38 013
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-1 989
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-285 578**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 783 987
Feie- og tilsynsgebyr	-30 398
Renovasjonsgebyr	-690 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 505 173**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJE

Felleskostnader garasje	245 200
SUM INNTEKTER GARASJER	**245 200**

KOSTNADER GARASJER

Snørydding	-7 212
Gressklipping	-7 098
Forsikring	-13 299
Kommunale avgifter	-38 150
Administrasjon	-23 922
Vedlikehold	-85 462
Ekstern bistand	-104 981
Annet	-7 250
SUM KOSTNADER GARASJER	**-287 374**

SUM GARASJER	**-42 174**

NOTE 10
VEDLIKEHOLDSFOND
KOSTNADER

Uttak vedlikeholdsfond 2025	-263 265
Uttak vedlikeholdsfond, faktura 2025, uttak bankkonto 2026	-188 250
SUM UTTAK VEDLIKEHOLDSFOND 2025	**-451 515**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 322
SUM ENERGI / FYRING	**-16 322**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 972
Container	-33 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-75 808
Annet driftsmateriale	-6 180
Vaktmestertjenester	-113 577
Renhold ved firmaer	-37 488
Snørydding	-112 992
Gressklipping	-111 201
Andre driftskostnader	-35 410
Trykksaker	-504
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-4 237
Porto	-175
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 933
Øreavrunding	23
Velferdskostnader	-11 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-556 030**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	475 001
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509
Andre renteinntekter	2 581
SUM FINANSINNTEKTER	**481 772**

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-106 164
Pantegjeldsrenter	-736 939
Pantegjeldsrenter	-1 676 534
Renter på leverandørgjeld	-1 849
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 521 486**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2009	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-593 280	
Avskrevet i år	-24 720	
		618 000
Snøfreser		
Tilgang 2025	40 570	
Avskrevet i år	-1 127	
		39 443
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**657 443**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 847**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilgode Wattif AS 2025, oppgjort i 2026	30 764
Avregningskonto, adm.lån	11 265
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**42 028**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond 1.1.25	4 623 500	
Til vedlikeholdsfond	912 175	
Fra vedlikeholdsfond	-295 322	
Vedlikeholdsfond 31.12.25		5 240 353
Opptjent egenkapital	-31 430 579	
Overført fra årsresultat	4 840 110	
		-26 590 469
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-21 350 116**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 530 615	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	463 141	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	379 114	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	121 530	
		-1 249 840
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2022	-20 238 019	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 527 256	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	628 922	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	7 107 244	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	739 333	
		-10 235 264
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-41 512 654	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 974 449	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 432 686	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	10 396 422	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 686 189	
		-23 022 908
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 508 012**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 236 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 236 000**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 698
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 266
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 964**

NOTE 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER 01.06.25-31.12.25

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-203 574
SUM INNTEKTER	**-203 574**

KOSTNADER 01.06.25-31.12.25

Strøm	113 741
SUM KOSTNADER	**113 741**
SUM ENERGIAVREGNING	**-89 833**

Beboerne har fått sine avregninger for perioden 01.06.24-31.05.25.

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.

Dokument-ID 09222115557575494964

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: 0DKWD-84V3M-Q5FXY-BELEL-AB7IG-1ICHG

Styrets årsrapport 2025–2026
Engebråten Boligsameie

Styrets årsrapport gir en oversikt over styrets arbeid, økonomi og sentrale saker i perioden 2025–2026.

1. Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

- Styreleder: Raymond Strand Abrahamsen
- Nestleder / styremedlem: Lars Stefan Hans Jalling
- Styremedlem: Heidi Markhus
- Styremedlem: Morten Halfstad Forsberg
- Styremedlem: Karen Elisabeth Hallandvik
- Varamedlemmer: Fredrik Støbakk og Øyvind Sandvik

Styret konstituerte seg 22. mai 2025.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter, og i tillegg drøftet og avklart spørsmål gjennom løpende dialog:

- oppfølging av drift og vedlikehold
- økonomistyring og budsjett
- garasjeprosjekt
- bod- og lagringsløsninger
- HMS og brannsikkerhet
- Leverandøravtaler
- styrerutiner

Styret har også behandlet løpende henvendelser fra seksjonseiere. Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterselskap, Bygårdsservice AS.

3. Økonomi

Nestleder og styreleder har lagt en betydelig innsats for å både få en bedre økonomisk oversikt og en bedre dialog med OBOS Eiendomsforvaltning, blant annet for å få

- bedre struktur i budsjett og regnskap
- tydeligere skille mellom drift og lån

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav. Det revisorgodkjente regnskapet ligger vedlagt årsberetningen.

Styret mener at det er viktig å skille ut de inntekter og kostnader som er knyttet til driften av *felles funksjoner* for å få et godt bilde av sameiets økonomi, og hvordan styret håndterer driften. Det gjenstår fortsatt arbeid for å få dette på plass.

Styret vedtok et driftsbudsjett for 2025 med et forventet underskudd på i overkant av 800 000. Styrets vurdering var at det var mulig å hente inn store deler av underskuddet på å reforhandle avtaler med ulike leverandører, og varslede (men ikke ennå vedtatte) reduksjoner i kommunale avgifter. Styreleder har gjort en gjennomgang av alle faste avtaler, noe som har gitt reduserte kostnader i størrelsesorden 500-600 000 på årsbasis.

Etter at styret vedtok budsjettet ble det klart at måten budsjettet var satt opp på gjorde at inntektene var høyere enn forutsatt (hverken leie for garasjer eller inntekter fra lading lå inne). Dette gjorde at det budsjetterte underskuddet for 2025 i realiteten var lavere enn hva styret la til grunn.

Det *vedtatte* budsjettet for 2025 hadde en samlet utgiftsside på 6 442 000. I årsregnskapet som ligger vedlagt innkallingen er det tatt utgangspunkt i en *revisjon* av budsjettet som ble gjort i løpet av våren/førsommeren 2025, hvor den positive effekten av reforhandlede avtaler er lagt inn. I den reviderte versjonen er de budsjetterte kostnadene 6 005 477.

Når man trekker fra inntekter og utgifter knyttet til lån (som styret ikke kan påvirke) viser det reviderte *driftsregnskapet* for 2025 viser en samlet inntekt på 6 148 620 (summen av innkrevde felleskostnader, leieinntekter garasjer, ladeinntekter elbil og andre inntekter), og en samlet utgiftsside på 6 245 324, dvs. et underskudd på 96 722. Dersom man ser på de ulike postene så får man følgende bilde:

- Forretningsførerhonoraret (altså det vi betaler OBOS) er 29 000 høyere enn budsjettert.
- Vi har brukt 225 000 mindre i konsulenthonorar enn budsjettert (dvs. vært nokså forsiktige i å hente ekstern kompetanse).
- Vi har brukt 154 000 mindre i vedlikehold av fellesarealer/funksjoner.
- Vi har brukt 163 000 mer i forsikringspremie enn budsjettert. Forklaringen her er at avtalen som vi forhandlet frem ble endret kort tid etter at den var inngått. Det er en prioritert sak for styret å få ryddet opp i dette.

- Kommunale avgifter var 135 000 lavere enn budsjettert (og i tråd med styrets forventninger når budsjettet ble vedtatt).
- Kostnader knyttet til garasjene er 287 000 mer enn budsjettert. Her er det to årsaker: dels tok budsjettet (slik det ble satt opp av OBOS) ikke høyde for de faktiske driftskostnadene, dels at vi har brukt midler til både vedlikehold og innhenting av juridisk kompetanse i forbindelse med garasjeprosjektet. Selv om dette påvirker regnskapet for *sameiet* negativt, så påfører det ikke *sameiet* kostnader fordi utgiften dekkes av garasjefondet. (Detaljeringen av hva pengene har blitt brukt til ligger i note 10 i det revisorgodkjente regnskapet.)
- Posten "bygningsspesifikk vedlikehold" viser et merforbruk (underskudd) på 443 000. Kostnadene her er ulike tiltak knyttet til den enkelte bygningen, som ikke dekkes av sameiet. Igjen er det slik at selv om dette påvirker regnskapet for *sameiet* negativt, så påfører det ikke *sameiet* kostnader fordi utgiften dekkes av vedlikeholdsfondet for respektive bygning.
- Vi har brukt mindre penger på energi og fyring enn budsjettert, og 95 000 mindre på andre driftskostnader enn budsjettert.

Oppsummert så har styret hatt en stram økonomistyring. Dersom man ser bort fra merforbruket på de poster som dekkes av vedlikeholdsfond (garasjer og bygningsvise vedlikeholdsfond) og som ikke belastes *sameiet* så har vi et mindreforbruk på 491 000 for driften av sameiet i 2025.

4. Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført og fulgt opp flere tiltak:

- oppmerking og skilting av parkeringsplasser
- oppfølging av lekeplass
- utbedring av skader

5. HMS og brannsikkerhet

Styret har arbeidet med HMS:

- oppfølging av HMS-system
- dialog med bygningskontakter
- vurdering av tiltak i kjellere

Arbeidet videreføres.

6. Garasjeprosjekt

Garasjegruppen har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av 2025 og 2026 for å avklare forutsetninger og muligheter for et nytt garasjeanlegg. Det har blant annet vært avholdt informasjonsmøter om gruppas vurderinger og mulighet for å gi innspill. De bygninger som er nærmeste naboer til garasjene har fått tilbud om egne informasjonsmøter. Gruppa har også fått et par supplerende vurderinger rundt juridiske forhold. For mer detaljer viser styret til den informasjonen som ligger ute på Vibbo.

7. Boder og lagring

Styret har drøftet ulike løsninger for eksterne boder. Beboere har blitt invitert til å komme med synspunkter, i regi av bygningskontaktene. Det er også aktuelt å se på bruk av fellesarealer i kjellerne på blokkene.

Se også egen sak på årsmøtet.

8. Andre saker

- naboforhold
- forsikringssaker
- mulig oppgradering av gangarealer

9. Avslutning

Sameiet vurderes som godt drevet med stabil økonomi.

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Differanse budsjett - regnskap 2025*	*Resultat 2025 utenom vedlikeholdsfond*	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	5 902 585	5 609 000	5 610 303	*1 303*	*5 610 303*	5 834 422
Garasjer	2 277 486	244 800	245 200	*400*	*245 200*	244 400
Ladeinntekter elbil	158 399	235 000	293 111	*58 111*	*293 111*	235 000
Andre inntekter	129 838	0	6	*6*	*6*	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 468 308**	**6 088 800**	**6 148 620**	***59 820***	***6 148 620***	**6 313 822**
Personalkostnader	-47 296	-50 000	-48 997	*1 003*	*1 003*	-50 000
Styrehonorar	-335 430	-350 000	-347 511	*2 489*	*2 489*	-350 000
Avskrivninger	-24 720	-25 000	-25 847	*-847*	*-847*	-25 000
Revisjonshonorar	-19 429	-23 000	-16 780	*6 220*	*6 220*	-25 000
Forretningsførerhonorar	-296 695	-246 957	-275 653	*-28 696*	*-28 696*	-258 070
Konsulenthonorar	-64 667	-275 000	-49 234	*225 766*	*225 766*	-150 000
Drift og vedlikehold	-1 124 033	-440 000	-285 578	*154 422*	*154 422*	-665 000
Forsikringer	-830 347	-710 000	-873 330	*-163 330*	*-163 330*	-795 200
Kommunale avgifter	-2 296 613	-2 640 720	-2 505 173	*135 547*	*135 547*	-2 760 588
Garasjer	-1 476 905	0	-287 374	*-287 374*	*0*	-194 400
Ladekostnader EL-bil	-121 758	-182 000	-153 198	*28 802*	*28 802*	-182 000
Andre anlegg	0	-8 000	-451 515	*-443 515*	*0*	-8 000
Energi/fyring	-8 447	-50 000	-16 322	*33 678*	*33 678*	-25 000
TV-anlegg/bredbånd	-673 848	-352 800	-352 800	*0*	*0*	-363 384
Andre driftskostnader	-570 202	-652 000	-556 030	*95 970*	*95 970*	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-7 890 390**	**-6 005 477**	**-6 245 342**	***-239 865***	***491 024***	**-6 404 642**
DRIFTSRESULTAT	**577 918**	**83 323**	**-96 722**			**-90 820**

VEDLIKEHOLDSFOND (Sparekonto i OBOS-banken, regnskapskonto 1930, konto

	Brøk 100	Fond 31.12.2025	Innskudd 2025	Uttak 2025	Renter 2025
Hesteskoen 1	1,6	149 942,45	8 914,81	32 086,63	2 799,42
Hesteskoen 2	9,7	584 505,03	54 046,06		16 971,51
Hesteskoen 3	1,6	42 010,45	8 914,81		2 799,42
Hesteskoen 4	6,7	136 619,33	37 330,78		11 722,59
Hesteskoen 5	4,4	297 525,93	24 515,74		7 698,42
Hesteskoen 6	5,6	76 101,90	31 201,85	7 375,00	9 797,98
Hesteskoen 8	4,5	152 114,13	25 072,91		7 873,38
Hesteskoen 9	9,7	570 857,93	54 046,06	2 949,52	16 971,51
Hesteskoen 10	5	65 951,55	27 858,79		8 748,20
Hesteskoen 12	5,6	561 413,23	31 201,85	623,20	9 797,98
Hesteskoen 14	1,6	191 475,45	8 914,81		2 799,42
Hesteskoen 16	1,6	21 104,50	8 914,81		2 799,42
Neptunveien 17	7	142 963,51	39 002,31		12 247,48
Neptunveien 19	1,6	91 650,95	8 914,81		2 799,42
Neptunveien 21	1,6	93 105,64	8 914,81	32 051,25	2 799,42
Neptunveien 23	9,7	704 525,92	54 046,06	3 435,00	16 971,51
Neptunveien 25	11	387 643,31	61 289,35		19 246,04
Sømveien 31	4,5	349 858,24	25 072,91	184 744,06	7 873,38
Sømveien 33	7	152 108,63	39 002,31		12 247,48
Sum	**100**	**4 771 478,05**	**557 175,88**	**263 264,66**	**174 964,00**

nr 9820.17.20427)

Fond 31.12.2025
129 570,06
655 522,59
53 724,69
185 672,70
329 740,09
109 726,73
185 060,42
638 925,97
102 558,54
601 789,86
203 189,69
32 818,74
194 213,30
103 365,19
72 768,63
772 108,48
468 178,70
198 060,47
203 358,42
5 240 353,27



Avtale vaktmestertjenester levert til

Engebråten Boligsameie

Org nr: 971 433 809

utført av Bygårdsservice AS

Org nr 914 355 354

Oppdragsadresse:

Sømveien 31 – 33

Hesteskoen 2 – 16

Hesteskoen 1 – 9

Neptunveien 17 – 25

0493 Oslo

1

Utarbeidet av:

Bygårdsservice AS Stålfjæra 17, 0975 Oslo den 8.10.2025

Bygårdsservice AS

2025

Oppgavebeskrivelse:

Organisering og kompetanse:

Boligsameie får en fast vaktmester å forholde seg til som får ansvaret for koordinering av oppgaver og kommunikasjon med styret. Denne personen vil være tilgjengelig mandag-fredag 08.00-1600.

Vaktmesteren vil gå en fast runde en gang pr uke der han vil utføre alle faste gjøremål samt rapportere til styret om noen utbedringsbehov melder seg.

Innkjøp av eksterne og tilleggstjenester vil kun bli utført etter avtale med styret.

Kommunikasjon og rapportering:

Våre vaktmestere har alle tilgang til e-post samt utstyrt med mobiltelefon så dette blir ingen merkostnad for boligsameie.

Vi vil kontinuerlig komme med innspill til forbedringer og forslag på effektivisering dersom vi oppdager at noe gjøres tungvint.

Ukentlig rapport over utførte oppgaver kan sendes styret gjennom Lettstyrt portalen dersom ønskelig.

Ukentlige oppgaver:

Rydde og holde orden i og rundt søppelcontainere.

Vaktmester skal ta en runde og fjerne sjenerende søppel på eiendommen, det gjelder på biloppstillingsplasser, gårdsplasser, kjøreveier, gangveier, plenareal, beplantning og inngangsparti.

Ting som hensettes på fellesareal settes på avtalt sted med styret og kjøres bort ved behov mot tillegg.

Samtlige av lyspærer/lysrør/tennere/sikringer skal sjekkes. Vaktmester skal også sørge for at det er nok lysmaterielt tilgjengelig.

Sjekke over bygninger og fellesarealer og sende skriftlig rapport til styret dersom noe oppdages.

Vaktmester gjør dem nødvendige tiltak dersom noe er hast ved f.eks. vannlekkasje, innbrudd ol.

2 Feiing av inngangsparti ved behov samt punktvis dersom knust glass oppdages på fellesarealene.

Vaktmester skal sørge for at rømningsveiene er frie og visuelt se til at håndslukkerne er intakt.

Visuell kontroll av alle vannrør og kraner som ligger åpent i kjellere.

Vaktmester skal utføre småreparasjoner som justering av dørpumper, smøring av dører, skifting av kranpakninger i fellesareal. Arbeid utover dette kan utføres som regningsarbeid etter nærmere avtale.

Låskasser, hengsler, sluttstykker og håndtak smøres ved behov med riktig type olje/fett.

Dersom vaktmester oppdager eller får kjennskap til uregelmessigheter i borettslaget, skal dette omgående rapporteres til styret og fortrinnsvis styreleder.

Vannkraner utsatt for frost, stenges og tappes for vann på høsten. Kraner i kummer, må stenges på høst og åpnes på våren. Det samme gjelder kraner på blokkene.

3 blokker med flatt tak, rengjøring av sluk, samt kontroll av tak og beslag, utføres vår og høst. Reparasjon av tak, skulle det oppdages noe, faktureres etter medgått tid/avtale.

Visuell kontroll av 3 tekniske rom (ett i hver blokk) med varmtvannsberedere.

Vintertjenester:

Maskinell brøyting av innkjørsel og stikkveier med hjullaster/traktor/fres på samtlige snøfall som overstiger 5 cm samme dag inkludert helger og helligdager.

Kun en brøyting pr døgn.

Maskinell strøing ved isete dekke samt ved henvendelse fra styret.

Asfalterte arealer feies på våren før 17. mai.
Grus blåses ut fra plener og inngangspartier i forkant av feiingen.

Grønttjenester:

Alle plener på borettslagets eiendom klippes ca hver 10. dag i snitt.
Kantklipp ca hvert 3.klipp.

Opsjon: utføres på bestilling fra styret.

Vask av rest-og papp avfallsdunker uten avtale kr 387 + mva pr dunk

Ved inngåelse av avtale med 4 vask i året kr 279 + mva pr dunk.

Bygårdsservice AS | Stålfjæra 17, 0975 OSLO, Tlf: 90520631, Org.nr: 914355354

Bygårdsservice AS

2025

Pris vaktmester: kr 7 100 + mva pr mnd

Pris vintertjenester: kr 11 250 + mva pr mnd

Pris grønttjenester: kr 7 500 + mva pr mnd

Totalt kr 25 850 + mva pr mnd

Oppsop fra uteareal leveres til deponi og faktureres pr tonn.

Gammel asfalt som løsner under brøyting erstattes ikke.

Det må regnes med striper i underlaget ettersom brøyteskjæret er i stål.

Vinter sesongen varer fra 1.11-15.4, gressklipping fra 1.5 – 15.10

Responstid kan være noe lenger før 15.11, da maskinpark ikke er i vinterberedskap.

Vi er å treffe alle hverdager i tidsrommet 08.00-16.00.

Vi har 24 timers døgnvakt. Utrykninger faktureres etter gjeldene takster.

Avtalen løper til en av partene sier den opp med 6 mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Avtalen reguleres årlig etter Statistisk Sentralbyrås kostnadsindeks for drift og vedlikehold av veier, lokale lønnsforhandlinger, lokale lover og forskrifter (f. eks bompenger, piggdekkavgift etc). Reguleringen tar utgangspunkt i indeksen ved kontraktsinngåelsen.

Oppstart:

Vinter 1.11.2025
Vaktmester 1.1.2026
Grønt 1.1.2026

.....
Jon-Arild Andreassen
Bygårdsservice AS

.....
Styreleder
Engebråten Boligsameie

4

.....
Styremedlem
Engebråten Boligsameie

Vedlegg: Overordnede innspill fra bygningsmøter om bodbehov

1. Behovet for utvendige boder er reelt – men varierer betydelig mellom bygninger og seksjoner

Det er bred enighet om at noen beboere har et klart behov for utvendig bod, særlig knyttet til sykler, dekk, ski, barnevogner og hageutstyr. Samtidig understrekes det flere steder at behovet ikke er likt fordelt, verken mellom bygninger eller internt i samme bygning. Flere påpeker at behovet blir vesentlig større dersom eksisterende garasjer eller garasjeboder rives.
(H3, H6, H10, H8, N17, S31, S33, H1, H12)

2. Etablering av boder i åpne felles grøntområder er gjennomgående lite ønsket

Et tydelig fellestrekk er motstand mot frittstående boder plassert midt i åpne fellesarealer og plen. Dette beskrives som visuelt skjemmende og som en reduksjon av kvaliteten på felles uteområder som brukes til lek, opphold og sosiale aktiviteter.
(H3, N23, H2, H9, H6, S33, H5)

3. Plassering bør i størst mulig grad skje på arealer man selv disponerer, eller i randsoner

Mange peker på at boder bør plasseres i tilknytning til egen seksjon eller bygning, for eksempel på inngangssiden eller innenfor egen hage/hekkeavgrensning. Alternativt foreslås plassering i mindre brukte deler av tomta, i randsoner eller langs eksisterende tekniske strukturer.
Samtidig er det tydelig at plassering i fellesarealer forutsettes å være knyttet til den bygningen som har behov, og ikke på bekostning av andre bygningers nærområder.
(H5, H3, H6, N17, S31, S33, H1, N23, H12)

4. Løsninger bør være frivillige og tilpasset ulikt behov

Flere bygninger fremhever at bod ikke bør være en kollektiv plikt, men et tilbud til dem som faktisk har behov. Det uttrykkes skepsis til løsninger der alle må «ta sin del» av fellesarealene, uavhengig av eget behov.
(H3, H6, H10, H8, H12)

5. Det er behov for avklaringer om rettigheter, eierskap og konsekvenser

Det etterlyses tydelige avklaringer før beslutning tas, blant annet om bod er en rettighet eller et tilbud, hvem som eventuelt har krav på bod, eierskap, samt konsekvenser for søknadsplikt, brannkrav og fremdrift i garasjeprosjektet.
(H3, H6, N17)

6. Estetikk og helhetlig uttrykk er viktig

Mange understreker at eventuelle boder må ha god utforming og et helhetlig estetisk uttrykk, enten på tvers av sameiet eller innenfor den enkelte bygning. Samtidig fremgår det at god estetikk ikke alene er tilstrekkelig dersom plasseringen oppleves som uheldig.
(H6, N17, S31, S33, H12)

7. Egen bod prioriteres ofte høyere enn fellesløsninger – men begge vurderes

Der det er behov for lagring, er lukket, privat bod ofte førsteprioritet. Samtidig er flere åpne for fellesløsninger som supplement, særlig for sykler, men det pekes på at slike løsninger kan bli arealkrevende.
(S31, N17, H6, H12)

8. Størrelse: minimumsløsninger aksepteres, men flere ønsker noe større boder

Der størrelse omtales konkret, fremstår ca. 4 m² som et minimum, mens flere ser for seg 5–6 m² som mer funksjonelt dersom det er mulig.
(N17, H6, H12)

9. Profesjonell gjennomføring foretrekkes fremfor dugnad

Der gjennomføring omtales, er det tydelig preferanse for profesjonell utførelse, for å sikre kvalitet, varighet og et helhetlig uttrykk.
(N17, H6, S31)

MA totalbygg as

Estimat Engebråten garasje rev.00

Tilbud-EGB-2026.03.20-rev.00-Engebråten garasje.pdf

Kristian Brende

20.03.2026

Viser til hyggelig kontakt, og sender som avtalt estimat på Engebråten garasje i Oslo.

Påslag og regningsarbeider

Påslag UE og materialer 12%, Rigg og drift 12%,
Timerater: Håndverker: 765kr/t; Formann: 895kr/t; Admin: 1350kr/t;

Fakturering

Hver 14 dager. Forfalt 28 dager

Navn	Sum eks mva.
1. RIGG OG DRIFT, PROSJKTERING, ØKONOMII	
10. Felleskostnader generelt	448 000,00
11. Rigging osv.	89 600,00
12. Drift av byggeplass	2 058 560,00
13. Entreprise- administrasjon	2 872 800,00
14. Prosjektering-kontroll og dok.	235 200,00
16. Kapitalytelser	151 760,00
18. Hjelpearb. for tekn. inst	196 000,00
19. Andre felleskostnader	236 320,00
2. BYGNING	
20. Bygning generelt	935 200,00
21. Grunn og fundamenter	6 602 678,38
22. Bæresystemer	3 910 037,60
23. Yttervegger	3 528 715,71
24. Innervegger	1 418 721,61
25. Dekker	9 093 926,16
26. Yttertak	3 773 079,60
28. Trapper, balkonger, m.m.	544 320,00
3. VVS	
30. VVS-installasjoner, generelt	2 800 000,00
36. Luftbehandling	168 000,00
4. ELKRAFT	
40. Elkraft, generelt	2 609 600,00
6. ANDRE INSTALLASJONER	
62. Person og varetransport	392 000,00
8. GENERELLE KOSTNADER	
81. Prosjektering tidlig fase	1 480 080,00
82. Prosjektering	1 704 640,00
Sum (eks. mva.):	45 249 239,06
Mva.:	11 312 309,77
Sum (inkl. mva.):	**56 561 548,83**

Vedlegg 8

Forutsetninger og forbeholder

01. Tilbudet er basert på tilsendt dokumentasjon og NS 8407. Kontrakten er forutsatt gjennomført i samspillsform.
02. Medtatt kun arbeider innenfor tomteområdet/ tegnet bygg. Nødvendig arbeider utenfor ikke medtatt da dette blir bl.a. påvirket av avstand til fjell og evt sikringstiltak som spunting eller peling, dette vurderes ved RIG prosjektering.
03. Problemstillinger rundt trafo samt evt annen tekniske føringer på tomten er ikke vurdert.
04. BH står ansvarlig for å stille til rådighet nødvendig riggplass og tilstrekkelig strøm og vann og avløp for rigg og utførelse av prosjektet.
05. Oppmåling, stikning og all nødvendig prosjektering for gjennomføring av et komplett og funksjonelt garasjeanlegg i henhold til gjeldende krav er inkludert i tilbudet.
06. Drenering og isolasjon av betongvegger mot terreng er medtatt (EPS 100 mm og knotteplast).
07. Betongvegger priset med armeringsmengde ca. 100 kg/m³, betongkvalitet B35 M60, eksponeringsklasse XF4. Yttervegger t=240mm, innervegger 200mm;
08. Spunting eller peling er ikke medtatt, dette vurderes ved RIG prosjektering;
09. Asfaltering i U0-etasje er medtatt. Kjørebart dekker utføres av HD og påstøp med fall med dilatasjoner.
10. Varmforsinket stålkonstruksjon, ikke vurdert iht. brannmotstand; dette revideres eventuelt etter RIBr-prosjektering.
11. Tak over parkeringspalsser utføres av TRP med sedumoppbygning samt ca. 100 mm eps på topp og membran mot kondens.
12. Skillevegg mellom garasje- og bodsoner utføres i betong. Vegger i bodsoner leveres som nettingvegger, type TROAX eller tilsvarende.
13. Løfteplattform i trappeoppgang er medtatt.
14. Maling eller sprøytemaling er ikke medtatt i tilbudet.
15. Vinterarbeider (snørydding m.m.) faktureres som regningsarbeid med timesats kr 765,-.
16. Ved levering av betong i perioden 01. oktober – 30. april tilkommer vintertillegg på kr 75,- pr. m³.
17. Waterstop eller injeksjonsslange er ikke medtatt i tilbudet.
18. MAE forbeholder seg retten til å justere tilbudte priser dersom endelig prosjektering eller endringer i prosjekteringsgrunnlaget medfører avvik fra forutsetningene i tilbudet.
19. Tilbudet forutsetter arbeidstid kl. 07:00–18:00 (mandag–fredag) samt kontinuerlig fremdrift uten unødige opphold.
20. Kontrakten er gjenstand for indeksregulering i henhold til gjeldende indeks for bygg- og anleggsbransjen. Det presiseres imidlertid at prisene på enkelte materialer kan utvikle seg vesentlig annerledes enn det som følger av indeksreguleringen, blant annet som følge av den nåværende geopolitiske situasjonen og uforutsigbare forhold i råvare-, transport- og leveransemarkedet. I slike tilfeller forbeholder vi oss retten til særskilt regulering av prisene for disse materialene basert på dokumenterte markedspriser.
21. Vedståelsesfrist: 30 kalenderdager.

Med vennlig hilsen
MA totalbygg as
Org.nr.: 990 250 448
Terningbekk 4, 0272 Oslo
sebastian@matotalbygg.no

Prosjektleder/kalkulasjonsleder
Sebastian Olszewski

Prosjektsjef
Lasse Meuche

Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond S. Abrahamsen

Raymond S. Abrahamsen (RA) har fungert som styreleder i Engebråten Boligsameie (EBS) siden årsmøtet 2021. Denne avtalen erstatter tidligere avtaler, med virkning fra årsmøtet 29. april 2026.

Avtalens varighet

EBS leier inn RA i rollen som styreleder for EBS i perioden fra årsmøtet 2026 til årsmøtet 2027.

Avtalens omfang og pris

Med utgangspunkt i gjeldende avtale er omfanget på RA tidsbruk estimert til ca. 350 timer på årsbasis. Prisen for innleie av RA er satt til 235.200. I tillegg kommer arbeidsgiver avgift med 33.163,20.

EBS forutsetter at RAs øvrige engasjement utenfor avtalen med EBS ikke negativt påvirker RAs innsats som styreleder i EBS.

RAs oppgaver i avtaleperioden

RA forventes å sikre en forsvarlig drift av sameiet, og ivareta oppgaver som naturlig faller inn under en styreleders ansvar (se vedlegg).

I tillegg skal RA sikre følgende:

1. Dokumentarkivet skal oppdateres med (men ikke begrenset

a) Oversikt over søknader fra beboere (fortrinnsvis med undermapper fordelt på type søknader) fra de siste fem år

2. Epostarkiv skal

a) Sorteres i tråd med strukturen på dokumentarkivet (se vedlegg) b)Henvendelser fra beboere, og styrets besvarelser på disse, sorteres/arkiveres i undermapper

3. Etablere og vedlikeholde/oppdatere logg over aktiviteter og tiltak som styret gjør

4. Sende ut innkalling og forslag til dagsorden til styremøter minimum én uke før møtedato

5. Foreslå forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
6. Henvendelser fra beboere må være svart ut innen tre virkedager
7. Sikre fremdrift i rehabilitering av kjellere i blokkene
8. Sikre at det til årsmøtet 2027 finnes en oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehov og -planer for sameiet
9. Etablere/videreutvikle beskrivelse av rutiner for ulike funksjoner i styret slik at nye styremedlemmer (eller de som vurderer å stille) raskt får et overblikk over oppgaver, ansvar og forventninger
10. OBOS forslag til regnskap 2026 og budsjett for 2027 må gås kritisk gjennom, i god tid før disse må godkjennes av styret.
11. Aktivt følge opp skoleprosjektet, herunder administrative eller politiske vedtak med konsekvens for sameiet
12. Sikre fremdrift i prosjekter eller tiltak vedtatt eller drøftet på årsmøtet.
13. Sikre rekruttering til styret

Oslo, 23. mars 2026

Lasse Jalling Morten Forsberg Heidi Markhus Karen Hallandvik

Vedlegg (hentet fra oversikt over løpende oppgaver levert av RA)

Styreleders løpende oppgaver

- Det overordnet ansvar for driften av boligselskapet
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte
- Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Konflikthåndtering internt i styret og mellom beboere
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) er inhabile i beslutningssaker
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) bryter taushetsplikten
- Representere boligselskapet utad

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn:** ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983

Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017

Indre orden

§ 1 Sameier plikter å ta vare på sin leilighet, samt andre rom som hører inn under seksjonen, slik at verdien ikke forringes – jfr. Vedtektenes § 6

§ 2 Det henstilles til sameierne å vise omtanke for sine naboer. Spesielt gjelder dette støyende virksomhet. Følgende regler tilstrebes:

· Musikkøvelser, må ikke drives i tiden etter kl. 22.00

· Radio, TV, musikkanlegg brukes med varsomhet i de samme tidsrom. Spesielt vises omtanke i den varme årstid når vinduene står åpne.

· Selskapelighet som kan medføre støy, henlegges fortrinnsvis til fredag og lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.

· Støyende arbeid, oppussing etc. søkes unngått i tiden etter kl. 22.00 samt på søn- og helligdager.

Ytre orden

§ 3 Hensetting av husgeråd (møbler, komfyr etc.) i fellesrom er ikke tillatt.

§ 4 Ganger og trapper holdes fri for sykler, barnevogner etc. Syklene settes i sykkelstativ eller på anvist sted i kjeller. Sykler som er innsatt for vinteren merkes med navn, adresse, dato og telefonnummer.

§ 5 Biler parkeres fortrinnsvis i garasje, på sameiets parkeringsplasser eller langs Neptunveien. Parkeringsplassene søkes utnyttet så godt som mulig. Avskiltede biler eller tilhengere av enhver art, tillates ikke plassert på sameiets område.

§ 6 Kjøring / parkering med bil og motorsykkel er ikke tillatt på sameiets gang- og kjøreveier. Unntatt er atkomstveiene til Hesteskoen 10/12 og til Neptunveien 23/25 hvor nødvendig kjøring – ikke parkering – kan tillates i tidsrommet kl. 07.00 – 22.00. Mopeder skal leies på gangveiene. Unødvendig tomgangskjøring av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 1 gang pr. uke. Sameierne vasker gangen i den etasjen de bor, samt trappen nedenfor. Hovedregelen er at man vasker hver sin uke, men man kan gjerne avtale andre ordninger.

§ 8 Alt søppel pakkes forsvarlig før det kastes i søppelkasse. Pappesker, melkekartonger og lignende presses sammen. Avfall skal kildesorteres etter retningslinjene fra Renovasjonsetaten i Oslo. Ved oppussing skal emballasjer og materialer kjøres til avfallsmottak.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt når tilstøtende vinduer / dører er lukket og det for øvrig ikke befinner seg personer rett nedenfor. De oppsatte tørkestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i åpne vinduer. Heller ikke må det trekkes spesielle snorer for klesvask og lufting.

§ 10 I kjelleroppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres bygningen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

§ 11 Det skal ikke lagres gass eller annet brannfarlig materiell i kjelleren. Sikringsskapene skal være lukket/låst som egen branncelle. Det må ikke lagres slik at rømningsveier stenges.

§ 12 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Det er alles ansvar å unngå forsøpling av fellesarealene. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

§ 13 Etter kl. 22.00 skal ytterdørene i blokkene være låst. Innerste kjeller skal alltid være låst. Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med dette.

§ 14 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Engebråten Boligsameie

Vedtekter
Sist endret på ordinært sameiermøte 10. april 2019
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. april 2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. mars 2012
(med endringer av 8. mai 2008, og 12. april 2011)

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Engebråten boligsameie. Sameiet består av 19 bygninger med totalt 196 seksjoner av gnr. 73, bnr. 739 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

§ 2 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkalling, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og budsjett, herunder avsetning til vedlikeholdsfond
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av valgkomite som består av 2 medlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.
Revisor/firma velges av sameiermøtet. Disse tjenestegjør inntil annen velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, dog kan møtet ledes av en av sameierne eller en annen oppnevnt. Sameiermøtet må velge annen møteleder dersom styreleder ikke skal være møteleder. Møteleder behøver ikke å være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Møteleder skal sørge for at alle forslag som settes under avstemning, blir utformet skriftlig og lest opp av møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige,
2. endring av vedtektene,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
5. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
6. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
7. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
8. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
9. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
10. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen. Styreleder velges særskilt for ett år ad gangen blant styremedlemmene. Styret velger innen sin midte nestleder. Vararepresentant som trer inn for et styremedlem blir sittende ut hele valgperioden for vedkommende styremedlem.

Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Hvert rekkehus, hver blokk samt bungalowene i fellesskap utgjør nominasjonskretser som foreslår kandidater til valg av styremedlemmer. Hver nominasjonskrets fremmer innen 31. desember én kandidat til å supplere styret. Valg/innstilling av kandidater skjer i rekke-/husmøte der alle er innkalt og minst halvparten representert. Valg-komitéen fremmer forslag til styremedlemmer blant de nominerte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan etablere arbeidsutvalg med sameiere som medlemmer. For spesielle behov kan ett utenforstående medlem med særskilt kompetanse innenfor det aktuelle utvalgs arbeidsoppgaver utpekes. I så fall må utvalget ha tre medlemmer. Utvalget arbeider under styrets kontroll og ansvar, og har kun rådgivende funksjon. Utvalget kan ikke binde sameiet juridisk.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og vaktmesterarbeid. Det siste kan etter sameiermøtets avgjørelse utføres av fast ansatt vaktmester eller på annen måte. Styret fører tilsyn med at forretningsfører og vaktmester/vaktmesterfirma etc. oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representere styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjoner kan bare brukes til beboelse, og ikke til ervervsformål.

Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter foregående ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. eierseksjonslovens § 23 fjerde ledd.

Sameiet forbeholdes panterett, som tinglyses i hver seksjon med kr. 20.000, til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst og være uten opptrinnsrett.

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameiet ved styret disponerer fellesrom i blokkkjellerne. Seksjoner som har bakke-kontakt disponerer og har ansvar for vedlikehold av tilliggende uteareal som ble fordelt av Engebråten Borettslag og som i prinsipp går ut på:

Rekkehusene: Arealet går maksimalt 10 m ut fra vegg og begrenses for øvrig av seksjonens bredde. Gavlseksjonen tildeles i tillegg maksimalt 6 m ut fra gavl.

Bungalowene: Arealet går maksimalt 6 m ut fra vegg hele veien rundt og begrenses for øvrig av seksjonene.

Blokkene: Arealet går maksimalt 4 m ut fra bygningens langside.

Generelt gjelder at de oppsatte avstander tilpasses på stedet under hensyntagen til nabo, gang/kjørevei og til tørkestativer.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Med vedlikehold forstås alle nødvendige tiltak for å opprettholde funksjonelle bygninger ut fra tidens krav.

Det påhviler den enkelte sameier det fulle ansvar for det innvendige og utvendige vedlikehold av sin seksjon med tilhørende vinduer og dører, samt andre rom og alt det øvrige som hører inn under seksjonen.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.
- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Ansvaret for alt annet vedlikehold, så som felles trappeoppganger og inngangsdører i blokkene, tak og takrenner samt innvendige felles rør og ledninger, påhviler den enkelte bygning i fellesskap.

Ansvaret for vedlikehold av sameiets fellesanlegg (se § 5) påhviler sameiet. Vedlikeholdsansvaret begrenses til utvendige dreneringsgrøfter for den enkelte bygning, til forgreninger frem til den enkelte bygning hva angår vann- og avløpsledninger samt elektriske opplegg inkl. TV-anlegg.

Ved manglende vedlikehold i bygninger kan styret etter 3 –tre– måneders varsel la dette utføres for sameier(e)s regning.

Innen den enkelte bygning avgjøres tiltak av felles interesse ved simpelt flertall. Hver bygning skal ha et utvalg blant beboerne på 1 à 2 tillitsvalgte som skal koordinere det felles vedlikehold, og som skal stå for kontakten med styret. Tillitsvalgte kan ikke bli pålagt arbeidsoppgaver av styret. Bungalowene H 14, H 16 og N 19 betraktes som egne bygningsenheter, det samme gjelder H 1, H 3 og N 21.

Alle arbeider skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Styret har et overordnet ansvar for gjennomføringen og kan forskuttere utgiftene dersom det er økonomisk forsvarlig i forhold til budsjettet. Ved tilbakebetaling gis sameierne valget mellom å betale kontant eller i avdrag via fellesutgiftene.

Det skal finnes et sentralt vedlikeholdsfond som skal stå i beredskap for dekning av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Fondets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, og som inntreffer på rør og ledninger etter avgreninger til den enkelte seksjon, betaler sameier(ne) egenandelen. Ved skade som skyldes ytre forhold dekkes egenandelen av sameiet.

Den enkelte sameier dekker "hjemforsikring" i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredning.

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av husleien i det oppløste Engebråten Borettslag.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardhevning, som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Arbeidene bekostes av sameierne i den enkelte bygning.

§ 10 GARASJENE

Garasjene disponeres av den enkelte sameier. Bruksretten kan overføres til andre sameiere. Det kan ikke være bruksrett til mer enn én garasje pr. seksjon.

Regnskapet for sameiet føres slik at inntekter og utgifter ved garasjene kommer klart frem. Ekstraordinære utgifter og underskudd utlignes direkte på garasjebrukerne. Utgifter til vaktmestertjenester belastes etter reelle ytelser.

§ 11 FELLESVASKERI

Hesteskoen 2 gis anledning til å disponere de gamle vaskerilokalene i Hesteskoen 2, disposisjonsretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring.

§ 12 BUNGALOWENE

Bungalowene gis anledning til å sette opp boder i kjelleren i Hesteskoen 9 (tidligere vaskeri) for egen regning. Eneretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtekts-endring. Plan for bodene godkjennes av styret.

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsfører. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner.

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

Ladestasjonene på felles parkeringsplasser er til disposisjon for seksjonseiere mot betaling og forutsatt gyldig medlemskap. Bruk av ladestasjonene er regulert i «Bestemmelser for bruk av ladestasjoner». Det utpekes årlig en ladeansvarlig som følger opp disse bestemmelsene.

Protokoll til årsmøte 2026 for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971433809
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Engebråten Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui 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:**
> Kristian Brende og Bengt Karlsen 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

Styrets innstilling
Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav.

Styret har i et eget vedlegg redegjort for vår forståelse av det økonomiske siden av driften av sameiet i 2025. Styret innstiller på at det revisorgodkjente regnskapet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret orienterte om sitt arbeid og regnskapet. Det ble deretter åpnet for spørsmål.**

6. Fastsettelse av honorarer

Den samlede rammen til styregodtgjørelse ble i 2022 økt fra 200 000 til 350 000, som blant annet var begrunnet i rekruttering av en ekstern styreleder. Styret foreslår å øke den samlede rammen for kommende periode (2026-2027) med 40.000,-. Se egen sak. Det vil fortsatt være årsmøtet som i ettertid godkjenner den faktiske godtgjøringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til 350 000 (inkl. godtgjøring til ekstern styreleder, eksklusive arbeidsgiveravgift).
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Økning av honorar fra perioden 2026-2027

For kommende periode foreslås det med dette å øke rammen på styrehonoraret med 40.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet beslutter at styrehonorar for neste periode (26727) økes med 40.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ekstraordinært styrehonorar

Ekstraordinær innsats for fellesskapet

Styret foreslår også at det for inneværende år tildeles noe mer midler enn budsjettert. Disse skal øremerkes Lasse Jalling.

Lasse er en primus motor i styret og har over flere år lagt ned mye mer arbeid enn det man skal kunne forvente av et ordinært styremedlem. Han har gjort et stort arbeid med å få orden på sameiets økonomi, både ved faktiske besparelser samt bedre systemer for oversikt over budsjett/driftsmidler/lån. I tillegg gjør han på eget initiativ mye ekstraarbeid for oppgraderinger, vedlikehold, oversikter og kartlegginger, løpende dialog med beboere og oppdrakstakere mm.

Dette arbeidet gjør jobben for fremtidige styrer betraktelige enklere, og kommer dessuten hele fellesskapet til gode. For dette mener øvrige styremedlemmer at han bør få en påskjønnelse à kr. 25 000 ekstra.

For øvrig fordeles styrehonoraret som budsjettert og vedtatt ved årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter å øke styrehonorar for inneværende styreperiode med kr. 25.000.,-.

✓ Vedtatt.

9. Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet

Bakgrunn

Styret har bedt om skriftlige innspill fra sameiet om behov, plassering og utforming av eventuelle utvendige boder. Innspillene viser både felles hovedtrekk og tydelige nyanser mellom bygningene.

Kort oppsummering av innspill (se også vedlegg)

Tilbakemeldingene tyder på at det finnes et reelt behov for eksterne bod (lagring) i deler av sameiet, særlig i lys av mulig bortfall av lagring i garasjer (som en konsekvens av eventuell etablering av et nytt garasjeanlegg, jamfør også sak 7). Samtidig fremgår det tydelig at behovet varierer, og at løsninger må tilpasses lokale forhold.

Det er bred enighet om at åpne felles grøntarealer bør skjermes, og at boder i hovedsak bør plasseres på arealer knyttet til den bygningen som har behov. Flere bygninger understreker at bod bør være et frivillig tilbud, ikke en kollektiv plikt.

Videre etterlyses avklaringer knyttet til rettigheter, eierskap, regelverk og gjennomføring før eventuelle beslutninger fattes.

Styrets vurdering

Styret mener rent prinsipielt at hver seksjon må forholde seg til mulighetene for lagring som var for seksjonen på tidspunktet for kjøp. Dersom en seksjon for eksempel velger å gjøre om kjellerarealer fra bod/oppbevaring til oppholdsrom kan man ikke automatisk forvente at det er greit å ta i bruk fellesarealer for oppbevaring og lagring. Samtidig endrer behov seg over tid. For eksempel er dagens sykler ofte dyrere og større enn før. Styret mener derfor at det er klokt å vurdere hvordan eksterne boder på fellesarealer kan realiseres, uten at dette påvirker andre seksjoner negativt i betydelig grad. Styret får også med jevne mellomrom henvendelser fra beboere med ønske om å etablere bod for lagring på sameiets fellesarealer. Det har vært noe ulik praksis i håndteringen av dette mellom ulike styrer. Derfor et det viktig å få noen tydelige prinsipper på plass.

Styrets vurdering er at en eventuell etablering av eksterne boder på fellesarealer krever et prinsippvedtak på årsmøtet (ja eller nei). Et slikt vedtak bør også definere noen prinsipper for en eventuell etablering av boder. Styret mener at en forutsetning for å tillate boder på fellesarealer er at det finnes en helhetlig plan, og at denne er godkjent av Plan- og bygningsetaten, slik at alle seksjoner stiller likt med tanke på muligheten for å etablere en bod. Etter en godkjenning fra PBE må bygging av bod begynne innen 3 år.

Gitt at sameiet fatter et prinsippvedtak om at det skal tillates boder på fellesareal mener styret at beslutningen om hvorvidt det skal etableres eksterne boder i tilknytning til respektive bygning bør avgjøres av seksjonene i respektive bygningen, samtidig som det ikke skal være noen plikt for enkeltseksjoner å faktisk etablere en bod.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. 20 stemmer for, og 28 stemmer mot. Forslaget falt.

10. Videre arbeid for garasjegruppa

Fremmet av: Garasjegruppa

Garasjegruppa har følgende innspill til styret og årsmøtet:

Garasjegruppa har arbeidet med å få klarlagt mulige alternativer for hvordan parkering kan løses på «garasjetomta». Vi har så langt hatt tre informasjonsmøter, hvor vi har presentert våre vurderinger (informasjon fra møtene ligger ute på Vibbo, under temaet «garasje»). Garasjegruppen er omforent i vurderingen av at det fremover vil bli økt behov for å bruke «garasjetomta» til parkering, fordi parkeringsplasser på kommunal grunn over tid vil bli redusert. Vår vurdering er at dette både gjelder Neptunveien (spesielt forslaget fra Bymiljøetaten om å «rydde opp» for å sikre skoleveien til Engebråten) og Sømveien (fordi dagens trafikksituasjon er minst like farlig som i Neptunveien).

Vi har henvendt oss til en rekke ulike typer entreprenørselskaper for å få inn et noenlunde kvalitetssikret estimat på hva et nytt anlegg vil koste. MA Totalbygg har gjort en grundig beregning som tilsier at et nytt garasjeanlegg med 149 plasser vil ha en kostnadsramme på ca 56,500 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader forbundet med søknad til kommunen, estimert til 1,250 millioner. Samlet kostnad vil derfor være ca 57,750 millioner kroner. En plass vil dermed i snitt koste 388 000. En eksakt kostnad, herunder prisforskjeller mellom henholdsvis plass i lukket garasjeanlegg og i carport, vil bli avklart som en del av søknadsprosessen til kommunen. Det samme gjelder for eventuelt behov for å gjøre ekstra tiltak knyttet til grunnen, overvannshåndtering etc.

Gitt tilslutning fra sameiet om å gå videre i arbeidet så vil vi være nødt til å leie inn profesjonell prosjektkompetanse i utformingen av søknad til kommunen.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser.

Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000.

Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte)."

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak garasjegruppas forslag.

Styret presiserer samtidig at det vil være nødvendig med noe vedlikehold av de eksisterende garasjene frem til et eventuelt vedtak om å etablere et nytt anlegg. Dette dekkes over garasjefondet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket fra forslagsstiller og dermed ikke stemt over. Det ble allikevel gitt en kort informasjon og orientert om saken og hvorfor den trekkes.**

11. Gubbe- og kjerringpris

Fremmet av: Ester Nordland

Jeg foreslår at sameiet oppretter en "gubbe- og kjerringpris". Den skal gå til en person som utmerker seg i sameiet. For eksempel ved å være hyggelig og hjelpsom. Prisen kan bestå i en fruktkurv/gavekort eller liknende.

Jeg foreslår at bygningskontaktene oppfordres til å be sameierne om å komme med foreslag til aktuelle kandidater til neste års pris. Og at disse begrunnes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme JA til forslaget. Styret foreslår at prisen heter Engebråtens Ærespris

> **Forslag til vedtak:**
> Engebråtens Ærespris opprettes.
> ✓ **Vedtatt.**

12. Engebråtens Ærespris 2026

Sameiet er avhengig av innsats fra beboerne på ulike måter. Noen tar et ansvar eller gjør en innsats utover det vanlige. På initiativ fra en beboer mener styret det er på sin plass å gi anerkjennelse til beboere som bidrar til å gjøre sameiet til et godt sted å bo og være.

Styret vil derfor dele ut en ærepris til en beboer som har på en eller annen måte har utmerket seg som en ekstra viktig ressurs for det sosiale miljøet og måten sameiet fungerer på.

I 2026 foreslår styret hvem som bør får "Engebråtens ærespris", men fremover så mener styret at det er riktig at kandidater nomineres av bygningskontaktene.

> **Forslag til vedtak:**
> Hvem som får æreprisen for 2026 avsløres på årsmøtet.
> ✓ **Vedtatt. Årets ærespris for 2026 ble tildelt Tor Eirik.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til årsmøtet:

- Styreleder for 1 år: Raymond Strand Abrahamsen (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Lars Stefan Hans Jalling (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Erlend Sverdrup, Hesteskoen 6 F (ny)
- Varamedlem for 2 år: Fredrik Støbakk (fortsetter)
- Varamedlem for 2 år: Mats Eide, Hesteskoen 10 D (ny)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Stefan Hans Jalling
Erlend Sverdrup

Følgende stilte til valg:
Lars Stefan Hans Jalling
Erlend Sverdrup

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Støbakk
Mats Eide

Følgende stilte til valg:
Fredrik Støbakk
Mats Eide

14. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Markhus
Vidar Aarum-Ulvås

Følgende stilte til valg:
Heidi Markhus
Vidar Aarum-Ulvås

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 73/739, Hus 14. Engebråten, Kjelsås.	Journalnr. 59/1610	Tegn. nr. 1-2-3.
Arbeidets art Nybygg.	Innlevert 8/6-59.	
Bygningens art Rekkehus.		
Byggherre Engebråtens Borettslag v/o.r.sakf.J.Gustav Jensen, Kreditkassen, tlf. 336870.		
Byggemelder Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgt. 18.		

Dato 29. september 1959. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Brannvesenets betingelser av 14/7- og Helserådets av 9/7-59 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Brannskillevegger må utföres gjennomgående i minst 15 cm tykkelse. Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold. I henhold hertil må det avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, (for ytre byområdet, Storgt. 23, kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til tinglesning, må innsendes hertil.

Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med Byplansjefens vedheftede påtegning datert 27/6-1959.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 15

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [x] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad.
bem.

JSP
J.S.Platou.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. R. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73, bnr.739, hus 14, Engebråten, Kjelsås.

Journalnr.
59/1610

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Engebråten Borettslag, v/o.r.sakf.J.G. Jensen, Kreditkassen, Stortorget 7 Oslo.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarshavende
Siv. ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

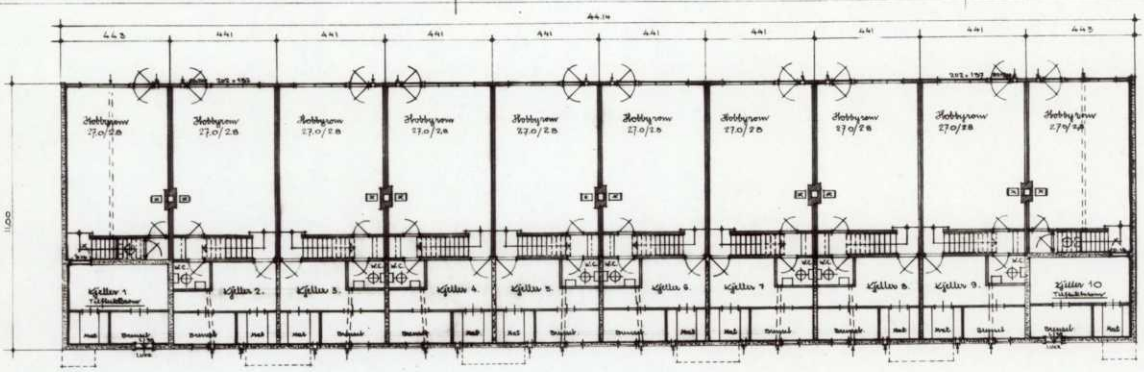
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Distriktsingeniør
H. Stangeland.

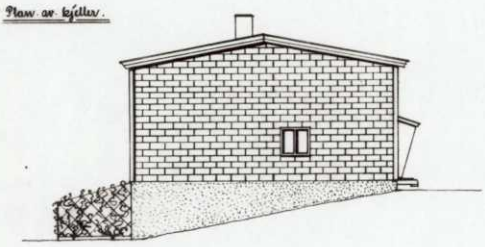
3000. R. A. 673/62. –

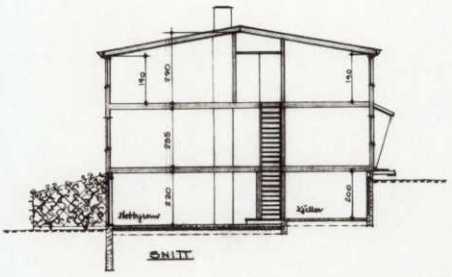
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BLAD 3



Plan av kjeller.





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Selvaagbygg - Type **1029.**

Enghåttav - G nr 73-B nr 739

Kjeller, snitt, gavl

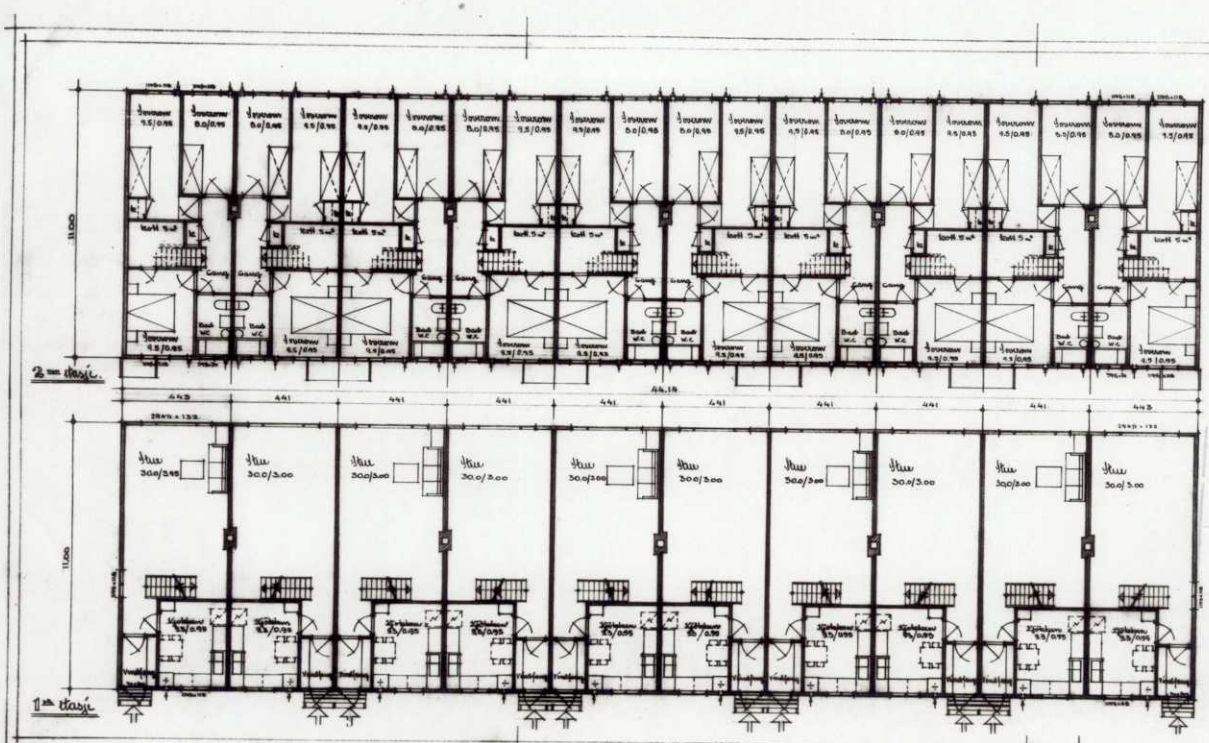
Målt 1:100. 24/9-59 ½. Tegn. nr. 26-2 OSLO. 26.11.1958. Blad 1 og 14

Film - se hus 1

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

26.62

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.



BLAD 1.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

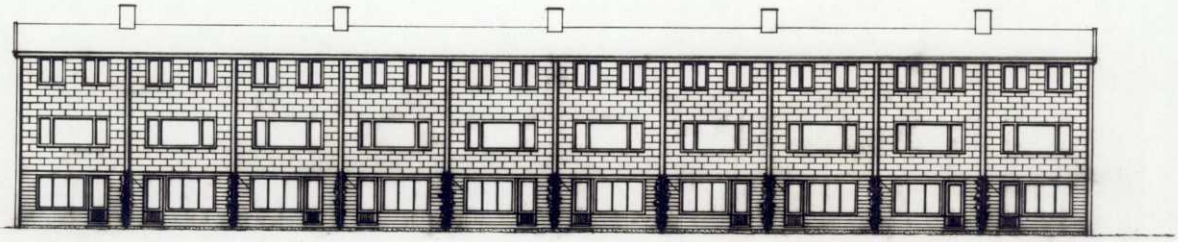
Tegn.nr. 26-16
Selvaagbygg – Type **1029.**
Smalebråten – G. nr 73, B. nr 739.
Planer
Mål 1:100. 24-9-59.
OSLO 25-11-1958
Hus-nr **1 og 14**

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
26/1, 62

Film – se hus 1

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

BLAD 2.



MOT · SYD-VEST



MOT · NORD-ØST

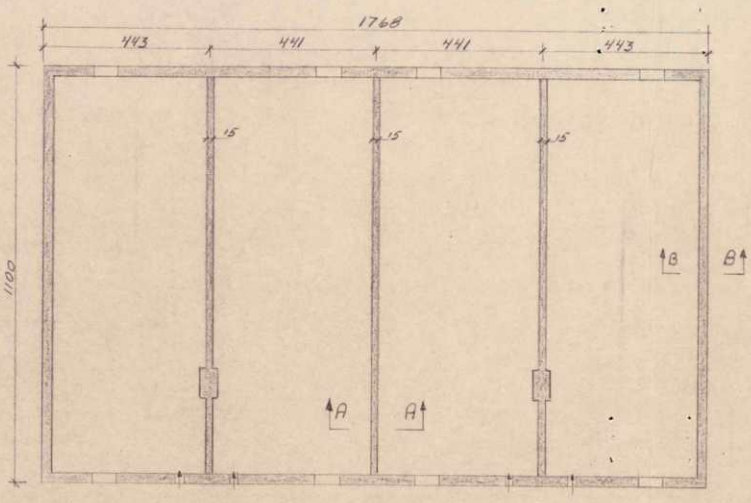
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Selvaagbygg - Type **1029.**
Engebråten - G. nr 73, B. nr 739.
Fasader
Mål 1:100. 24-9-58
OSLO. 26-11-1958
Tegn. nr. 26-17
Blad nr. 1 av 14

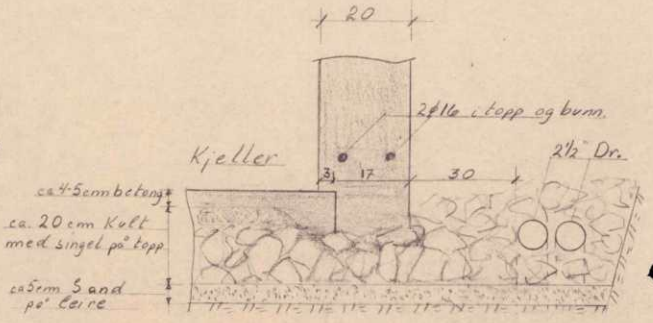
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

26.1.62.

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

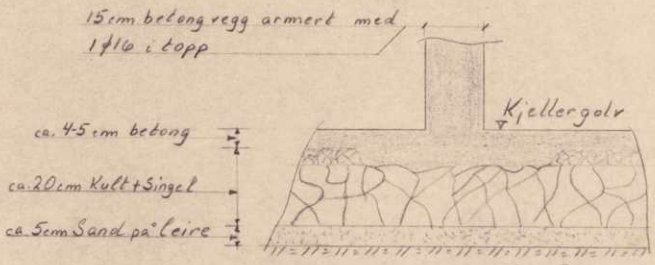


Plan



Snitt B-B

Anm: Kjellergolvet støpes og pusses først, deretter forskalles og støpes veggene. Kjellergolvet stenges ca. 17 cm innenfor byggelinjen, så det ikke blir gjennomgående horisontal fuge. Drensrørene legges med fall 1/100 og Kultlaget forsenkes hvor nødvendig.



Snitt A-A

Anm: På leire legges først ut et 5-10 cm sandlag så kulten ligger fast. (På fjell støyfes sandlaget) Under veggene singles ikke. Betongen går derfor ned mellom kulten og blir ca. 10 cm.
Vegger støpes i betong B.100

Firemansbolig Type 419
Fundament-forskallingsplan
Selvaag-Bygg
Tegn nr. 2.40 M 1/100 - 1/10
10-12-59 L 29/2-59 P.S.

Bakgrunnsnotat

Framtidig garasje- og parkeringsløsning i Engebråten boligsameie

Til informasjonsmøtet 5. oktober 2026

Kort oppsummert

Sameiet har 196 boenheter, 103 garasjer og et betydelig antall parkeringsplasser på gatenivå (i runde tall ca 135 plasser på gatenivå i Neptunveien, Hesteskoen og på sameiets eget areal (utover garasjetomta). Dette tallet sier likevel ikke hvor mange biler som faktisk kan parkeres på en hensiktsmessig måte: Garasjene er bygget etter eldre mål, og mange brukes helt eller delvis til lagring.

Garasjene trenger vedlikehold og rehabilitering. Samtidig kan den framtidige tilgangen til gateparkering bli redusert, og behovet for lading kan øke. Sameiet må derfor velge hvilken langsiktig retning det skal arbeide videre med.

Fire alternativer er vurdert:

- A. Beholde og rehabilitere dagens garasjeanlegg.
- B. Arbeide videre med et nytt garasje- og parkeringsanlegg med 149 plasser.
- C. Rive dagens anlegg og etablere en åpen parkeringsplass.
- D. Rive dagens anlegg og bygge opp omtrent tilsvarende bygningsmasse.

Garasjegruppa fraråder alternativ C og D. Gruppas vurdering er at det reelle hovedvalget står mellom rehabilitering av dagens anlegg og videre arbeid med et nytt anlegg.

1. Bakgrunn og hvorfor saken behandles nå

1.1 Anlegget og dagens bruk

Garasjeanlegget ble etablert tidlig på 1960-tallet og består av 103 garasjer fordelt på fem bygninger. Garasjene ble bygget etter datidens standard. Den innvendige bredden er om lag to meter, mens dagens krav til en ordinær parkeringsplass er større. For flere moderne biler er inn- og utkjøring derfor vanskelig eller lite praktisk.

Tidligere spørreundersøkelser gir ikke et fullstendig bilde av alle 196 seksjoner, men svarene tyder på at flere bruker garasjen til lagring enn til bilparkering. I en tidligere undersøkelse oppga 60 prosent av de garasjebrukerne som svarte at garasjen ble brukt til oppbevaring, mens 40 prosent oppga parkering. Tallene bør behandles som en indikasjon, ikke som en full opptelling.

Dette er viktig for begge hovedalternativene. Ved rehabilitering må sameiet og garasjebrukerne ta stilling til om det er riktig å investere betydelige beløp i bygninger som for mange i praksis fungerer som lager. Ved nytt anlegg må det tas høyde for at dagens lagringsmuligheter kan forsvinne eller bli vesentlig endret.

1.2 Teknisk tilstand

Det har over tid vært kjent at anlegget trenger tiltak. En faglig vurdering fra 2014 omtalte særlig rekken i to plan og pekte på flere konstruktive utbedringsbehov. Anbefalingen den gangen var å vurdere riving og nybygg framfor full rehabilitering av denne rekken. En ny vurdering høsten 2024 viste at rekken i to plan fortsatt har et betydelig behov for rehabilitering eller må erstattes.

Rekkene i ett plan er generelt i bedre stand, men også der er det identifisert behov knyttet til blant annet bæring, fundamenter, treverk, ventilasjon, elektrisk anlegg og porter. Behovet varierer mellom bygningene. Nødvendige strakstiltak ble gjennomført i januar 2025. Senere arbeid har også vist at enkelte tilsynelatende enkle reparasjoner kan bli mer omfattende når fundamenter og underliggende konstruksjoner undersøkes. En undersøkelse sommeren 2026 viser feks at minst 27 av portene trenger noen form for justering/vedlikehold for å kunne fungere godt.

1.3 Det finnes ikke et alternativ som heter «gjøre ingenting»

Så lenge garasjene er i bruk, må de kunne brukes på en sikker og forsvarlig måte. Tiltak som er nødvendige for fortsatt bruk, kan derfor ikke gjøres avhengige av resultatet av en senere avstemning.

Valget av langsiktig retning påvirker likevel hvor omfattende det er fornuftig å rehabilitere dagens anlegg. Hvis garasjene skal beholdes i lang tid, må de settes i stand for dette. Hvis sameiet arbeider videre med en løsning som innebærer riving, bør tiltakene i mellomperioden begrenses til det som er nødvendig for forsvarlig bruk. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, må styret vurdere begrenset bruk eller bruksforbud for berørte garasjer.

2. Dagens parkeringssituasjon

2.1 Antall plasser på papiret

En opptelling viser 135 parkeringsplasser på gatenivå: 61 i Hesteskoen, 12 i Sømveien og 62 i Neptunveien. Opptellingen skiller ikke mellom plasser på sameiets grunn, plasser langs offentlig vei, ladeplasser med tidsbegrensning og plasser som i praksis kan være vanskelige å bruke. Det avgjørende spørsmålet er derfor ikke bare hvor mange plasser som kan telles, men hvor mange biler sameiet faktisk kan parkere på en hensiktsmessig, lovlig og framtidsrettet måte.

2.2 De fleste av garasjene brukes til lagring

Garasjegruppas inntrykk, blant annet basert på befaringer, er at et betydelig antall av de 103 garasjene ikke brukes til parkering, men til lagring.

2.3 Neptunveien og andre uteplasser

Kommunen har ikke oppgitt en fast dato for omlegging av parkeringen i Neptunveien. Bystyrets tidligere beslutning knytter en større omlegging til eventuell etablering av ny barneskole, og skoleplanene er ikke endelig avklart. Samtidig har Bymiljøetaten arbeidet med trafikksikkerhet for myke trafikanter. En omlegging fra tverrparkering til langsgående parkering på sørsiden av veien er tidligere anslått å kunne fjerne om lag 30 plasser.

Dersom sameiet velger rehabilitering og gateparkeringen senere reduseres, kan sameiet sitte igjen med et rehabilitert anlegg som fortsatt dekker en begrenset del av parkeringsbehovet. Dersom sameiet velger nytt anlegg, tar sameiet på sin side på seg kostnader og prosjektrisiko før det er sikkert hvor stort framtidig behov blir.

2.4 Lading

Sameiet har i dag åtte ladeplasser på felles uteareal. Det er ikke tillatt å lade bil i dagens garasjer. Framtidig behov og eventuelle kommunale eller tekniske krav kan gjøre det nødvendig med flere ladepunkter. Kostnaden og den tekniske gjennomføringen må utredes både dersom dagens anlegg rehabiliteres og dersom det bygges nytt.

3. Garasjefond og økonomisk ansvar

3.1 Garasjefondet

Garasjebrukerne betaler en årlig sum knyttet til dagens ordning. Innbetalingene dekker løpende utgifter og avsetning til et eget fond. Fondet er nå på om lag 2 millioner kroner. Teknisk bistand og nødvendige tiltak som tidligere er gjennomført på garasjene, er belastet dette fondet og ikke sameiet generelt.

3.2 Vedlikehold og rehabilitering

Vedtektene sier at ekstraordinære utgifter og underskudd knyttet til garasjene skal utlignes direkte på garasjebrukerne. Hvis dagens anlegg beholdes, må kostnaden ved nødvendig vedlikehold og rehabilitering derfor vurderes opp mot fondet og mulig tilleggsbetaling fra de 103 garasjebrukerne.

Kvalitetssikrede estimater på hva henholdsvis nødvendig vedlikehold og rehabilitering vil koste forventes å være klare før informasjonsmøtet 5. oktober.

3.3 Nytt anlegg

Garasjegruppas foreløpige anslag for et nytt anlegg med 149 plasser er om lag 65 millioner kroner. Anslaget er usikkert og må kvalitetssikres gjennom prosjektering og søknadsarbeid. Fordelt likt på 149 plasser tilsvarer 65 millioner kroner om lag 436 000 kroner per plass før det tas hensyn til eventuell forskjell mellom carport og kjellerplass, andre innbetalinger eller kostnader som ikke er med i anslaget.

Dette regnestykket er bare en illustrasjon. Det er ikke fastsatt en endelig pris per plass. Grunnkostnadene kan være høye selv om antallet plasser reduseres, og ulike plasstyper kan ha forskjellig kostnad og verdi. Det må derfor utvikles en finansieringsmodell som viser både total kostnad og hvordan felles grunnkostnader skal fordeles.

3.4 Søknadsfasen

En søknad om nytt anlegg krever blant annet at det utarbeides detaljerte tegninger og beregninger og gjennomføres undersøkelser av grunnforhold, overvann, konstruksjon og andre tekniske forhold. Kostnaden for denne fasen er anslått til om lag 1,25 millioner kroner.

Garasjegruppa foreslår at det legges til grunn at de som ønsker plass i et nytt anlegg, betaler 10 000 kroner per ønsket plass til søknads- og utredningsarbeidet. Ved 149 innbetalinger er samlet ramme 1,49 millioner kroner. Beløpet er risikokapital: Søknaden kan bli avslått, løsningen kan måtte endres, eller prosjektet kan bli stanset. Dersom prosjektet realiseres og det står igjen ubrukte midler etter søknadsfasen, går restbeløpet inn i prosjektet til fordel for deltakerne.

4. Rammer fra kommunen og tekniske forhold

4.1 Regulering og parkeringsformål

Garasjetomta er regulert til parkeringsformål. Garasjegruppa har hatt dialog med Plan- og bygningsetaten om hvilke løsninger som kan være mulige. Gruppas forståelse er at en løsning som fortsatt primært gjelder parkering, kan være mulig å behandle gjennom dispensasjon eller byggesak, mens en løsning der store deler av arealet brukes til andre formål, kan kreve ny reguleringsplan.

En dispensasjon vil normalt være enklere og raskere enn en full reguleringsprosess. Dette er likevel ikke en forhåndsgodkjenning. Kommunen må vurdere en konkret løsning og en konkret søknad.

4.2 Dagens krav gjelder ved endring

Ved riving og nybygg, eller ved etablering av en ny parkeringsplass, må løsningen forholde seg til dagens krav. Dette gjelder blant annet plassbredde, manøvreringsareal, tilgjengelighet, ladeinfrastruktur og utforming. Kravene er hovedgrunnen til at en enkel gjenoppbygging av dagens bygningsmønster eller en åpen parkeringsplass er anslått å gi langt færre enn 103 plasser.

Gjeldende plan stiller også krav om et grønt preg. Det innebærer at parkering og bygninger må skjermes eller integreres med vegetasjon og terreng. Naboer og nærliggende boliger må tas hensyn til ved plassering, høyder, støy, lys og inn- og utkjøring.

4.3 Overvann, flomvei og grunnforhold

Det går en viktig flomvei over området, og kartmaterialet viser store overvannsledninger og andre ledninger som kan komme i konflikt med et nytt anlegg. Et større areal med fast dekke øker behovet for lokal håndtering av overvann. Det kan bli nødvendig med drenerende masser, fordrøyning, tilpasning til ledninger og særskilte konstruksjoner.

Det er også reist spørsmål om grunnforhold og mulig kvikkleire. De dokumentene som foreligger, gir ikke et endelig svar på dette. Geologiske og geotekniske undersøkelser må inngå i søknadsfasen dersom sameiet velger å gå videre med nytt anlegg.

4.4 Lagring og sykkelparkering

Flere beboere har etterspurt lagringsplass og sikker sykkelparkering. Garasjegruppas vurdering er at tomtens hovedformål må være parkering dersom sameiet skal unngå en mer omfattende reguleringsprosess. Noe areal i et nytt anlegg kan kanskje brukes til sykkelparkering eller andre støttefunksjoner, særlig arealer som ikke kan brukes til bil. Omfanget må avklares med kommunen.

Det er samtidig praktiske argumenter for å se sykkelparkering og boder andre steder på sameiets areal. Mange ønsker sykkelen nær boligen, og frittstående løsninger kan bli rimeligere enn å utvide et kostbart parkeringsanlegg. Dette er ikke ferdig utredet og bør behandles som et eget spørsmål.

5. Alternativene som er vurdert

Fire alternativer er vurdert.

Alternativ A: Beholde og rehabilitere dagens anlegg

Dagens 103 garasjer beholdes. Det gjennomføres nødvendig vedlikehold og en mer omfattende rehabilitering med sikte på videre bruk. Det er kontakt med entreprenører som skal gi tilbud på dette.

- Fordel: Dagens ordning, antall garasjer og lagringsmuligheter videreføres.
- Fordel: Investeringen er etter dagens anslag vesentlig lavere enn ved nytt anlegg.
- Ulempe: Garasjene forblir om lag to meter brede og vil fortsatt være lite egnet for mange moderne biler.
- Ulempe: Alternativet skaper ikke flere parkeringsplasser og løser ikke i seg selv mulig framtidig reduksjon i gateparkering.

Alternativ B: Arbeide videre med nytt anlegg med 149 plasser

Dagens bygningsmasse forutsettes erstattet av et nytt anlegg med parkeringsplasser i underetasje og carporter på øvre nivå. Skissen viser 149 plasser med dagens breddekrav og mulighet for lading. Foreløpig samlet kostnadsanslag er om lag 65 millioner kroner, men det er ikke kvalitetssikret.

- Fordel: Flere, bredere og mer framtidsrettede plasser enn i dagens garasjeanlegg.
- Fordel: Kan redusere sårbarheten dersom gateparkering forsvinner.
- Ulempe: Høy kostnad og betydelig usikkerhet før søknad, undersøkelser og prosjektering er gjennomført.
- Ulempe: Dagens lagringsmuligheter faller bort eller endres vesentlig.

Alternativ C: Rive og etablere åpen parkering

Dagens bygninger rives, og området opparbeides til parkering på bakken. OBOS prosjekt har gitt anslag på om lag 7,7 millioner kroner før prosjektledelse og rigg. Dagens parkeringsnorm tilsier et anslag på om lag 70–80 plasser.

Garasjegruppa fraråder alternativet. Det innebærer færre plasser enn dagens 103 garasjer, lagringsmulighetene forsvinner, og finansiering og fordeling av de nye plassene er uavklart.

Alternativ D: Rive og bygge omtrent tilsvarende bygningsmasse

Dagens bygninger rives og erstattes av nye garasjebygg omtrent som i dag, men tilpasset dagens krav. OBOS prosjekt har gitt et anslag på om lag 36 millioner kroner før prosjektledelse og rigg. Dagens parkeringsnorm tilsier et anslag på om lag 70 plasser.

Garasjegruppa fraråder alternativet. Kostnaden er høy, antallet plasser blir vesentlig lavere enn i dag, og det må avklares hvem som får plass og hvem som skal finansiere løsningen.

Sømveien 33A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	6 min 0.5 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.9 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.2 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	7 min
Coop Prix Kjelsås	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	10 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Engebråten skole - idrettshall	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

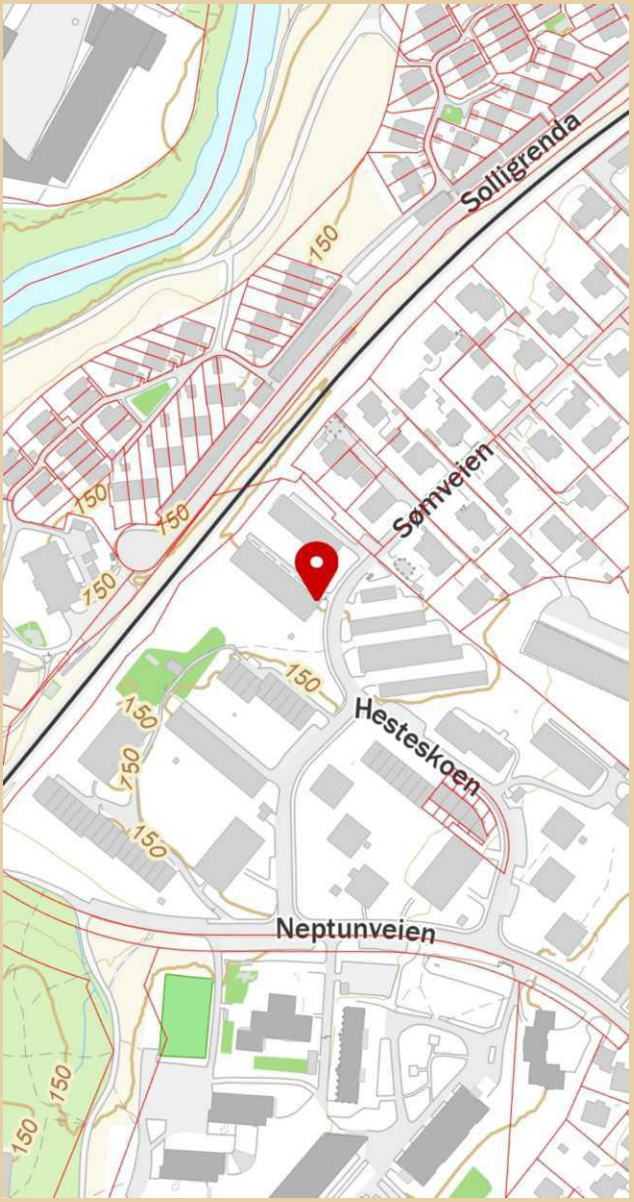
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

Sømveien 33A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	6 min 0.5 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.9 km

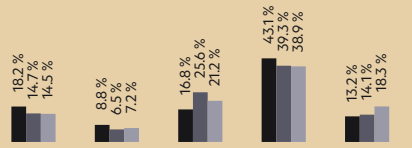
BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.2 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	7 min
Coop Prix Kjelsås	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Engebråten skole - idrettshall	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

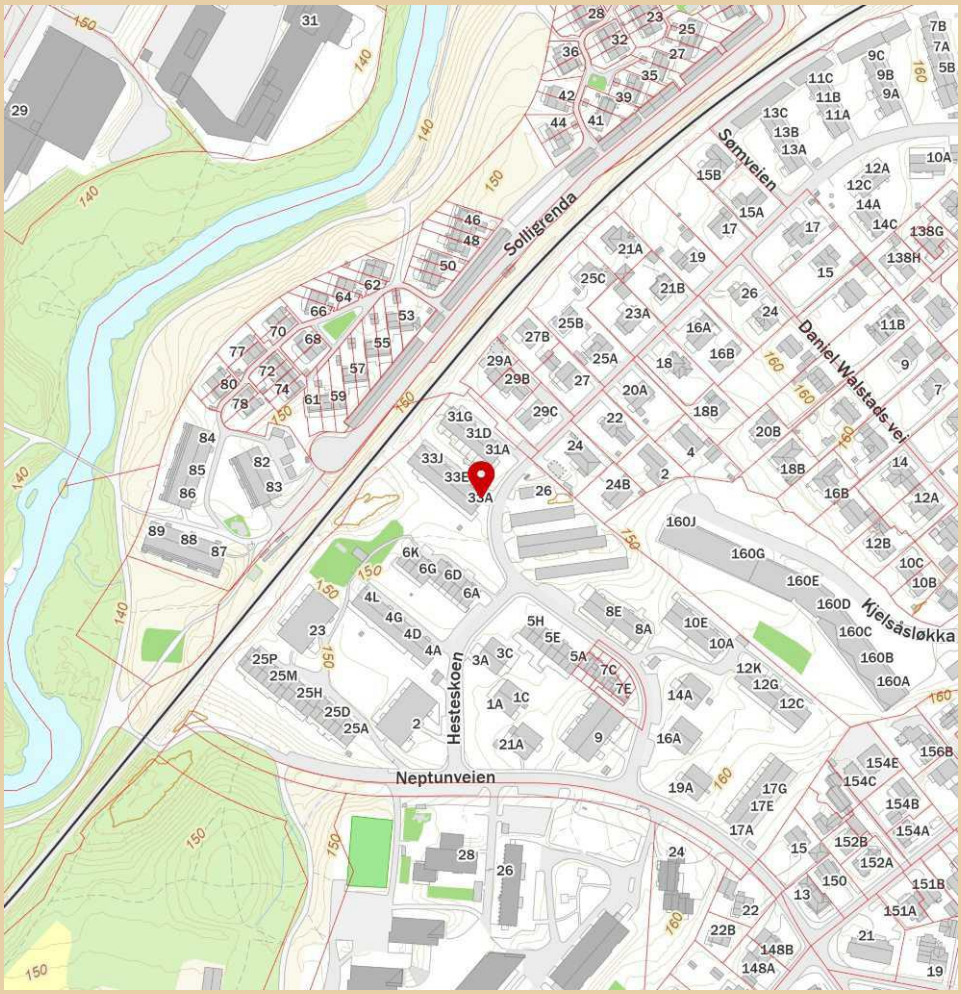
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Sømveien 33A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km	
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 2 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	6 min 0.5 km	
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	8 min 0.6 km	
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km	
Tåsen Linje 5	6 min 3.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.9 km	

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.2 km	
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	10 min 0.8 km	
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	7 min
Coop Prix Kjelsås	8 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	10 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Engebråten skole - idrettshall	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

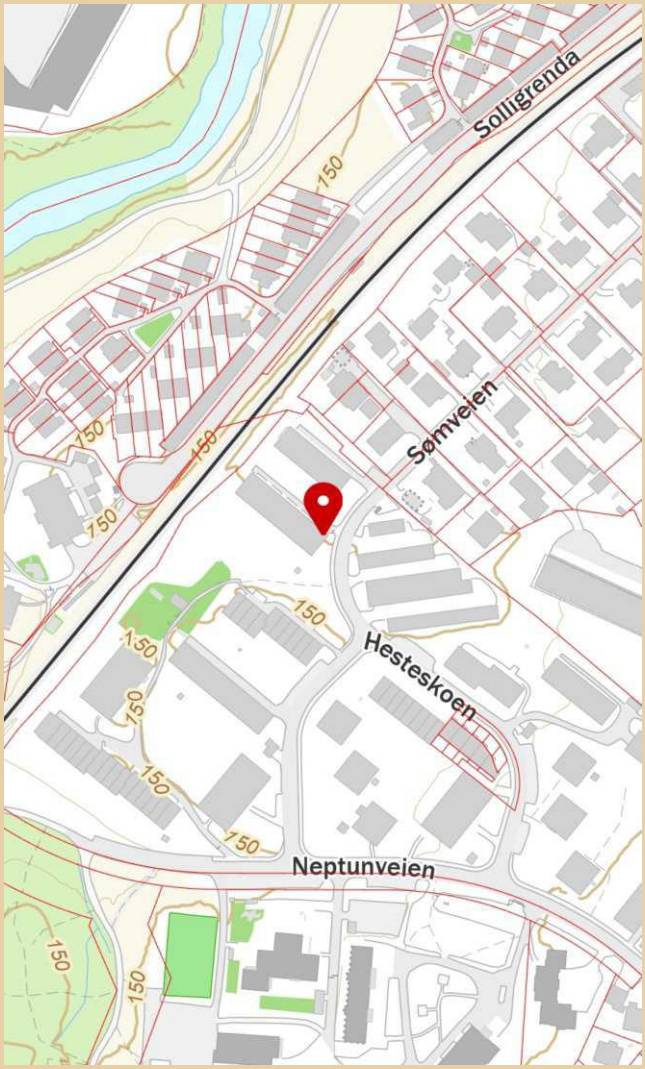
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sømveien 33 A, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 739, Snr. 171, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260222

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
