

Strømsveien 3



Velkommen til

# Strømsveien 3



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

# SENTRALT PÅ VÅLERENGA

## Lys og gjennomgående 3-roms med herlig balkong - Heis - A-konto V.V og oppvarming inkl. - Sentralt - Ingen forkjøpsrett

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 950 000,- |
| Fellesgjeld | 11 435,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 4 962 785,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 530,- |
| BRA-i | 50 kvm |
| Totalt BRA | 53 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2009 |


| | |
|---|---|
| Megler | Camilla Pitz Jacobsen |
| Telefon | 909 13 164 |
| E-post | c.jacobsen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

VELKOMMEN TIL STRØMSVEIEN 3! Presentert av Camilla Pitz Jacobsen v/Nordvik

Dette er en attraktiv 3-roms leilighet beliggende i 3. etasje med sentral beliggenhet på populære Vålerenga. Her bor du i et sjarmerende og rolig nabolag med kort vei til Oslo sentrum, frodige grøntområder og utmerkede kollektivmuligheter.

Fremtredende kvaliteter:

- Gjennomgående 3-roms leilighet med svært god planløsning
- Balkong med kveldssol og herlig terrasse (svalgang) ved inngangspartiet vendt mot rolig bakgård
- Heisadkomst
- A-konto fyring/varmtvann, internett og TV inkl. i felleskostnadene
- Ingen forkjøpsrett
- Lave kjøpsomkostninger
- Tilhørende kjellerbod
- Felles sykkelbod
- Veldrevet borettslag
- Bussen stopper rett utenfor og bruker kun 6 minutter til Oslo bussterminal
- Kort vei til "alt"

# Intervju med selger

## – Hjemmekoselig, praktisk og sentral.

Hva vil dere trekke frem som det beste med boligen og området?

- Boligen har to uteplasser - en balkong og en svalgang - som gir sol hele dagen. Svalgangen vender mot en rolig og koselig bakgård.

- Gjennomgående planløsning gir mye lys og luft gjennom hele boligen.

- Meget god arealutnyttelse og smart oppbevaringsplass, med både skap og romslig bod.

- Det føles veldig trygt å bo her, i 3. etasje med soverom ut mot svalgang og en rolig bakgård.

- Boligen er godt isolert som gjør at det er lite støy, vi hører nesten ikke vei eller naboer. Veien er stengt for ordinær trafikk, kun kollektivtransport.

- Borettslaget er veldrevet, med hyggelige og inkluderende naboer.

Hva var avgjørende da dere kjøpte boligen?

- God standard, effektiv planløsning, to soverom og solrik balkong. Sentralt i et koselig område.

Har dere et råd til ny eier?

- Bare at vi håper neste eier vil sette like stor pris på å bo der.



# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 50 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 53 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

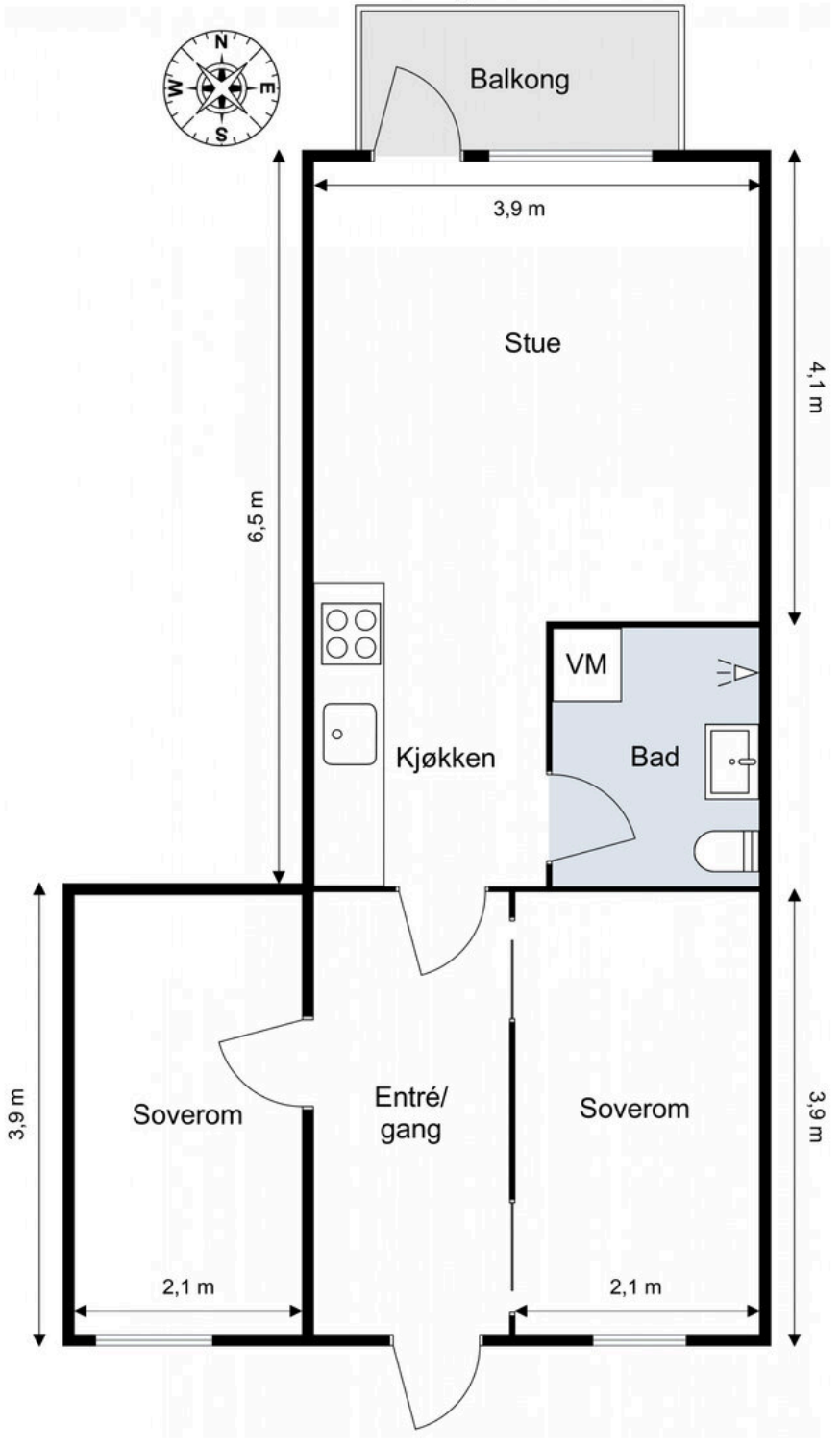
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

# Strømsveien 3, 0657 OSLO

## 3. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning 011


























HELLSTRÖMS
BARNMAT






PAUL KLEE














Where
Spotty vu












BOSCH
EXCLUSIV




REKKEHUS
FOR
FLAGGERMUS









Informasjon

# Strømsveien 3

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0162/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 151 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Engaland Borettslag, org.nr. 993834777

### Selger
Annette Fischer

### Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
11 435,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 961 435,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 962 785,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 972 085,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2009

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Å kjøpe bolig er for mange en stor investering, så derfor ønsker vi å dele hva selger har satt pris på, og selgers opplevelse av å bo i boligen.

Hva vil dere trekke frem som det beste med boligen og området?
- Boligen har to uteplasser - en balkong og en svalgang - som gir sol hele dagen. Svalgangen vender mot en rolig og koselig bakgård.
- Gjennomgående planløsning gir mye lys og luft gjennom hele boligen.
- Meget god arealutnyttelse og smart oppbevaringsplass, med både skap og romslig bod.
- Det føles veldig trygt å bo her, i 3. etasje med soverom ut mot svalgang og en rolig bakgård.
- Boligen er godt isolert som gjør at det er lite støy, vi hører nesten ikke vei eller naboer. Veien er stengt for ordinær trafikk, kun kollektivtransport.
- Borettslaget er veldrevet, med hyggelige og inkluderende naboer.

Hvordan oppleves nærområdet?
- Vi elsker nabolaget! Området er veldig sentralt med nærhet til alt, men er samtidig rolig. Området er under utvikling, men har mye sjel og historie.
- Veldig godt kollektivtilbud: Buss rett utenfor døren (6 minutter til Oslo bussterminal) og kort gangavstand til Ensjø T-banestasjon.
- Idylliske Kampen er få minutters gange fra leiligheten. Man kan også gå til Bjørvika på under 20 minutter.
- Det er mange grønne områder i nærheten, som Jordal, Svartdalsparken og Klosterenga park. Gode turmuligheter og flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.
- Vi er bortskjemt med fantastisk kaffe fra Kiosk, Fuglen, kafeene Farine og Håndbakt er ikke langt unna. Restauranten Smia ligger rett bak leiligheten. Det er kort vei til pizza Pietra og ZZ pizza. Vi har mange dagligvarebutikker på gangsavstand.
- Det er veldig mange gode barnehager og skoler i området.

Har dere noen favorittsteder i nærområdet?
- Svartdalsparken - en skjult perle hvor man kan gå langs elven og komme tett på naturen.

Hva var avgjørende da dere kjøpte boligen?
- God standard, effektiv planløsning, to soverom og solrik balkong. Sentralt i et koselig område.

Har dere et råd til ny eier?
- Bare at vi håper neste eier vil sette like stor pris på å bo der som vi har gjort.

Beskriv boligen med tre ord:
- Hjemmekoselig, praktisk og sentral.

## Standard

Boligen er godt isolert og byr på et stille og behagelig bomiljø, der både veistøy og lyder fra naboer merkes i minimal grad. Veien utenfor er stengt for vanlig trafikk og benyttes kun av kollektivtransport, noe som bidrar til den rolige atmosfæren.

I 2024 investerte borettslaget i et moderne solcelleanlegg på taket. På solrike dager produserer anlegget strøm som dekker fellesforbruket, og eventuell overskuddsstrøm selges tilbake til strømnettet – et bærekraftig tiltak som også gir økonomiske fordeler.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen oppleves lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den åpne planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og rom for både sofagruppe, TV-løsning og et spisebord med flere sitteplasser. Gulvet er belagt med flott 3-stavs eikeparkett, og veggene er malt i moderne, nøytrale fargetoner – et stilrent og innbydende utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvendt balkong på ca. 3 m². I vår- og sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for avslappende stunder med familie og venner. Her har du alle muligheter til å skape din egen grønne oase med utemøbler, planter og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Her får du rikelig med både skap- og benkeplass – praktisk og funksjonelt for både hverdag og gjester. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator over kokeplass. Det er montert kitchenboard og belysning over benken, som gir både et estetisk løft og god arbeidsbelysning.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Soverommet vender ut mot svalgang og en skjermet, stille bakgård – noe som gir et behagelig og rolig innemiljø. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i to romslige garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Flott, flislagt baderom med behagelig vannbåren gulvvarme og downlights i

himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett, moderne servant og dusjnisje med kabinettdør. Praktisk opplegg for vaskemaskin er tilgjengelig, og rommet har mekanisk avtrekk for effektiv ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Entrédør med glassfelt.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2007.
Vinduer: 2-lags energiglass, prod. 2008. Vindu med 2-lags isolerglass.
Innerdører: Glatte innerdører.
Overflater, etc.: Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m
Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Borettslaget er tilknyttet et garasjeanlegg, hvor det tidvis er ledige plasser tilgjengelig for leie.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke feil, men da jeg flyttet inn synes jeg det kom mye luft inn fra ventilasjonen på soverommet. Styret ordnet at det kom noen for å justere det og etter det har det fungerert fint.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med

eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar: Den ene stangen inne i garderobeskapet på det minste soverommet faller ned ved for høy belastning.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Grunnet fuktskader i garasjen har styret engasjert Obos prosjekt for å redegjøre omfang og teknisk tilstand. Arbeidet vil trolig medføre en økning i felleskostnadene, men det er ikke besluttet hvordan dette eventuelt fordeles mellom enhetene mtp hvem som har garasjeplass og ikke.

## Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling:

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv:

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Grønt garderobeskap på soverommet medfølger ikke.
Hylle i stue medfølger ikke.
Vaskemaskin medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500-4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 530,10,-

Herav:
A konto energi 1 087,00
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag 0,00
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
Felleskostnader 2 894,10
TV/bredbånd 549,00

Borettslaget har individuell forbruksmåling av både strøm og fjernvarme, med årlig avregning via Ista.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV, internett, a-konto varmtvann og fyring.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 124 281,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 497 125,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Styrets arbeid (utdrag fra årsmøte 2025):
Styret har hat 7 møter i denne perioden. Større saker som har opptatt styret:
- Solcelleanlegg ble installert på takene til V4, V8 og S3 i april, og driften ble overtatt av borettslaget i juni. Arbeidet er utført av firmaet BlueTec AS, under ledelse av OBOS Prosjekt.
- Bakgårdsgruppen har innhentet forslag til oppgradering av uteområdet og lekeplassen fra Obos prosjekt og presentert forslaget for styret. Gruppen har også sett på alternative løsninger for sykkelparkering i borettslaget.
- 6. juni hadde vi dugnad i bakgården med et imponerende stort oppmøte. Søppelskuret ble malt i juli.
- Det er blitt montert kodelås på inngangsdørene til bodområdet i V4.
- Alle utelamper i svalgangene og utendørs fellesområder er i løpet av vinteren blitt byttet ut med LED-armaturer. Det er ettermontert moduler for dimming, slik at lysstyrken kan reguleres. Belysning i garasjeanlegget er også delvis skiftet ut, og vil bli helt og fullt erstattet med LED-armaturer eter hvert som den gamle belysningen slutter å fungere.
- Grunnet skadene som har utviklet seg på betong i gulv og vegger i garasjen, har styret engasjert OBOS Prosjekt for å redegjøre omfang og teknisk tilstand. I den forbindelse har styret vært i møter og oversendt nødvendig dokumentasjon til OBOS Prosjekt for å kunne gjøre tilstandsvurderinger. Tilstandsvurderingene er gjennomført, og styret har per mars 2025 mottat rapport med anbefalinger for utbedringer av skadene. Videre arbeid med denne saken er forventet å fortsette i 2025 og 2026.

Borettslaget har installert et solcelleanlegg på taket med en kapasitet på 82,5 kWp (kilowatt peak). Anlegget genererer strøm som dekker fellesforbruket, lading av elbiler og strømforbruket i hver enkelt leilighet. På solrike dager kan solcellene dekke hele fellesforbruket i store deler av døgnet, noe som bidrar til reduserte strømregninger og en mer bærekraftig livsstil for beboerne.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 11 435,- pr. 01.05.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11508682 10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo 61 624 605,66
Innfrielsesdato: 01.11.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0 kr

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244523
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo 891 171,00
Innfrielsesdato: 30.03.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0 kr

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207621307
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 648 362,45
Innfrielsesdato: 30.08.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 11 435,86
Kapitalkostnader: ca. 167,-

Borettslaget er tilknyttet skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper kontinuerlig, forutsatt at forsikringspremien med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som ønsker å si opp avtalen, må gjøre dette innen 1. desember, med virkning fra påfølgende årsskifte.

## Fellesformue

Kr 1 868,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 9 033 702. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 033 445.

På grunn av fuktskader i garasjeanlegget har styret engasjert OBOS Prosjekt for å kartlegge omfang og teknisk tilstand. Det forventes at nødvendige utbedringer kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er foreløpig ikke besluttet hvordan eventuelle kostnader vil fordeles mellom seksjonene, særlig med tanke på forskjellen mellom de som disponerer garasjeplass og de som ikke gjør det.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 88279995

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 708 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

### Radonmåling

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde på Vålerenga, mellom Kampen og Gamlebyen. Området er i stadig utvikling, men har samtidig bevart sin sjel og historie. Vålerenga er kjent for sine sjarmerende smågater og fargerike trehusbebyggelse, oppført før murtvangen trådte i kraft. Husene er inspirert av bygdearkitektur fra hele landet og gir området en særegen og sjarmerende atmosfære.

Strømsveien er stengt med bom ved Enebakkveien, noe som effektivt begrenser gjennomgangstrafikk og bidrar til rolige og trygge omgivelser. Her bor du i et barnevennlig nabolag med mange lekeplasser, hyggelige gater og et levende nærmiljø. Kampen barnebondegård ligger like i nærheten, og både Vålerenga og Kampen skole er kjent for sitt gode læringsmiljø. Området har også et rikt utvalg av barnehager.

For den aktive er det kort vei til blant annet SATS Vålerenga og Fresh Fitness på Ensjø. Herfra har du også enkel tilgang til rekreasjonsområder som Vålerenga park, Kampenparken, Klosterenga park og Middelalderparken. Den fredede Svartdalsparken følger Alnaelven og byr på naturskjønne tur- og sykkelstier videre til Bryn, Østensjøvannet og Østmarka. I tillegg ligger Nye Jordal idrettsanlegg i gangavstand.

Området har meget god kollektivdekning. Bussen stopper rett utenfor og tar deg til Oslo bussterminal på 6 minutter, og Ensjø T-banestasjon – hvor alle linjer går – ligger en kort spasertur unna. Det er også sykkeltraséer langs Ring 2 og til sentrum, og flybussen stopper på Ensjø.

I nærområdet finnes et stort utvalg av dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Coop Prix, samt hyggelige kafeer og spisesteder. Du kan nyte fantastisk kaffe fra Kiosk, Fuglen, Farine og Håndbakt, eller spise godt på lokale favoritter som Smia, Pietra og ZZ Pizza.

Bydel Gamle Oslo er i sterk utvikling, og Bjørvika med sitt pulserende kulturtilbud,

restauranter som Vaaghals og Nodee Sky, og Sørengas sjøbad, ligger kun ca. 20 minutters gange unna. Her kombineres byliv og sjønære opplevelser på ypperlig vis.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 27.10.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4130, vedtatt 15.12.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Vålerenggata 2 B - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202461338 - Byggesak
Mottatt sak: 29.10.2024
Status: Søknad om ferdigattest under behandling

Opplandgata 2 - Riving av eksisterende villa
Saksnummer: 201201178 - Byggesak
Mottatt sak: 26.01.2012
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Enebakkveien 20 A-B - Reparasjon og utvidelse av to brannbalkonger
Saksnummer: 202302150

Enebakkveien 20 - Utskifting av balkongrekkverk
Saksnummer202460622

Pågående plansaker:
Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer: 202212750 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.08.2022

Formålet med saken er å starte planarbeid knyttet til utbedring og utvidelse av jernbaneinfrastrukturen i området, for å øke kapasiteten og bedre fremkommeligheten på jernbanen. Dette kan innebære tiltak som nye spor, tekniske installasjoner eller endringer i dagens trasé.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/232/151:
03.10.1949 - Dokumentnr: 413091 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
307377ke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
090556
Bestemmelse om garasje/parkering

09.05.1956 - Dokumentnr: 307377 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.08.1957 - Dokumentnr: 510588 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:344

23.01.1984 - Dokumentnr: 403644 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:263

07.11.1996 - Dokumentnr: 63460 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152 Snr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten
Best. om bruk av grunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461

14.03.2006 - Dokumentnr: 18254 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456303 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:261
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 5 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Best. om adkomstrett
Gjelder gangadkomst
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 7 sportsboder i underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

12.08.2009 - Dokumentnr: 587258 - Erklæring/avtale
På dette området befinner det seg forurensede masser.
Bygge og gravearbeidene kan ikke finne sted uten at kommunen er varslet og evt. har gitt tillatelse. Gjelder også dersom faktisk bruk endres vesentlig. Denne heftelse kan bare slettes etter samtykke fra kommunen.

24.06.2019 - Dokumentnr: 719791 - Bruksrett
Rettighetshaver: Vålerenggata 2b Borettslag
Org.nr: 922 640 505
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til å benytte uteoppholdsområde

06.02.1865 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:150

30.01.1868 - Dokumentnr: 900013 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

19.01.2006 - Dokumentnr: 4363 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:232 Bnr:153
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:263
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:265
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:344
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:347
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:349
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461

06.12.2007 - Dokumentnr: 1005464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:479

27.11.2008 - Dokumentnr: 962885 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2008 - Dokumentnr: 974935 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:485

30.03.1988 - Dokumentnr: 22692 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:349

07.06.2007 - Dokumentnr: 456061 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:44
Bruksrett til 1 biloppstillingsplass.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved Plan- og Bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456303 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:261
Bestemmelse om spunting.
Med flere bestemmelser

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 133,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 620,-

Samlet skal selger betale kr. 135 943,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mai 2025

## Megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

## Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

# Strømsveien 3

# Strømsveien 3

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)**<br>496 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)**<br>112 elever, 12 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Kampen skole (1-7 kl.)**<br>483 elever, 24 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>597 elever, 44 klasser | 0 km |
| **Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....**<br>384 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Etterstad videregående skole**<br>588 elever, 41 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Hartvig Nissens skole**<br>630 elever | 19 min<br>1.5 km |

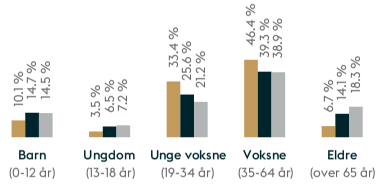
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Galgeberg i Strømsveien**<br>Totalt 7 ulike linjer | 1 min<br>0.1 km |
| **Ensjø**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min<br>0.9 km |
| **Oslo Hospital**<br>Linje 13, 19 | 14 min<br>1.1 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 25 min<br>1.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vålerenggata barnehage (1-5 år...**<br>24 barn | 1 min<br>0.1 km |
| **Jordal barnehage (1-5 år)**<br>52 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Enga barnehage (0-5 år)**<br>32 barn | 2 min<br>0.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Galgeberg | 1 876 | 1 182 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 78/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Jordal ballbane og skatepark | 2 min |
| Vålerenga skole | 6 min |
| SATS Kampen | 6 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 10 min |

*«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

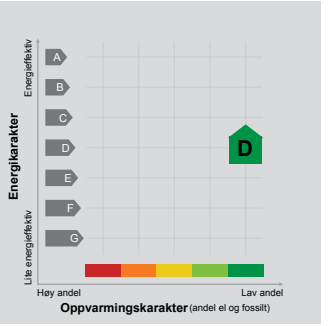
**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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 2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Strømsveien 3 |
| Postnummer | 0657 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 232 |
| Bruksnummer | 151 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81825882 |
| Bruksenhetsnummer | H0303 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-121747 |
| Dato | 16.05.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Utføre service på ventilasjonsanlegg**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2009 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 50 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme<br>Sol |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Strømsveien 3, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 151
Andelsnummer 19

**Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²**



**Befaringsdato:** 09.05.2025 **Rapportdato:** 17.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2929 **Referansenummer:** KH3163

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater, normalt god standard på innredninger og utstyr. Noe avvik anses som påregnelig i en brukt leilighet.

**Andelsleilighet - Byggeår: 2009**

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av lakkert stål. Terrassebord av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,10 m.

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjnisje med kabinettdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kitchenboard e.l. og belysning over benkeplaten. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

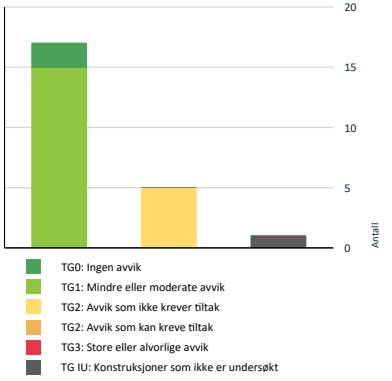


Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

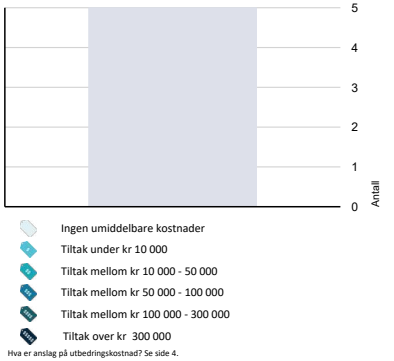
# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2008. Vindu med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

Entrédør med glassfelt. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2007.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av lakkert stål. Terrassebord av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,10 m.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende konstruksjoner av stål og betong. Utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

### TG 1 Innvendige dører

Glitte innerdører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

## VÅTROM

3. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjnisje med kabinettdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett/oppgraderinger på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett/oppgraderinger på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

# Tilstandsrapport

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

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



3. ETASJE > BAD

**Sanitærutstyr og innredning**

nnredet med vegghengt klosett, servant og dusjnisje med kabinettdør. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

**Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

**Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kitchenboard e.l. og belysning over benkeplaten. Ventilator over kokeplass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er fuktsvelle i bunnen av kjøkkenfronter. Dette er av estetisk karakter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmtvann.

**Vannbåren varme**

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på baderommet.

**Elektrisk anlegg**

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Det er foretatt en EL-kontroll i 2022.**

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

## TG 0 Brannetekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 50 | | | 50 | 3 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **50** | **3** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **53** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 09.5.2025 | Kenneth Pettersen | Takstingeniør |
| | Annette Fischer | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 232 | 151 | | 0 | 3708.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Strømsveien 3, 0657 Oslo

**Hjemmelshaver**
Engaland Borettslag, org.nr. 993834777

## Andelsobjekt

| **Boligselskap** | **Org.nr.** | **Leil. nr.** | **Forretningsfører** | **Eier av adkomstdokumenter** |
|---|---|---|---|---|
| 19/Engaland Borettslag | 993834777 | 19 | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585 | Annette Fischer |

## Innskudd, pålydende mm

| **Andelsnummer** | **Andel fellesformue** | **Andel fellesgjeld** |
|---|---|---|
| 19 | 1 868 *31.12.2024* | 1 368 135 *31.12.2024* |

**Kommentar**
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

## Forsikring

| **Selskap** | **Avtalenr** | **Type** | **Forsikringssum** | **Årlig premie** |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 88279995 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | | Gjennomgått | | Nei |
| Meglerbrev | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.05.2025 | |
| 2 | 17.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Strømsveien 3, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KH3163

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Fischer, Annette | 9578-5993-4-4040320 | 2025-05-06 21:15:58 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0162/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Strømsveien 3, 0657 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Annette Fischer

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 88279995
Forsikret i: Gjensidige forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei



**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke feil, men da jeg flyttet inn synes jeg det kom mye luft inn fra ventilasjonen på soverommet. Styret ordnet at det kom noen for å justere det og etter det har det fungerert fint.

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Den ene stangen inne i garderobeskapet på det minste soverommet faller ned ved for høy belastning.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du 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/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** Grunnet fuktskader i garasjen har styret engasjert Obos prosjekt for å redegjøre omfang og teknisk tilstand. Arbeidet vil trolig medføre en økning i felleskostnadene, men det er ikke besluttet hvordan dette eventuelt fordeles mellom enhetene mtp hvem som har garasjeplass og ikke.

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 20-0162/25**

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0162/25 . Vår ref.: 5790-1-19 Dato: 05.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Engaland Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 993834777 |
| Andelseier: | Fischer, Annette |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 19 |
| Adresse: | Strømsveien 3, 0657 OSLO |
| Andelsnummer: | 19 |
| Gnr. | 232 |
| Bnr. | 151 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 260 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88279995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2025: Felleskostnader øker med 10% - Garasjeleie øker med kr 70,- til kr 550,- samt TV/bredbånd med kr 14,- til kr 549,- pr. mnd.
Det følger garasje med noen av leilighetene. Md. garasjeutgifter kr. 400,- er inkludert i totale felleskostnader for leiligheten. Se under ""Opplysninger om leiligheten"" lenger ned i dette brev om det følger garasje med denne leiligheten eller ei. Ladestasjoner i garasjen er planlagt og tenkt finansiert ved kassekreditt en periode. Kostnaden dekkes ved at garasjeleien ble økt til kr. 400. Borettslaget består av fem bygg, I tillegg et lite verneverdig hus (andel 55 og 56) i midten. Andel 55 og 56 beregnes ikke med i borettslagets gjeld og skal ikke ha noen andel av dette. Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme (md. à konto betaling via felleskostnader, med årlig avregning via Ista). Målere fjernavleses slik at det ikke må meldes flytting til Ista. På generalforsamling avholdt den 18.05.17 ble det vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan skje halvårlig pr. 30.3. og 30.9. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11508682 10 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,66% |
| Restsaldo | 61 624 605,66 |
| Innfrielsesdato: | 01.11.2039 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208244523 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,85% |
| Restsaldo | 891 171,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207621307 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,95% |
| Restsaldo | 648 362,45 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2032 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 4 530,10,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto energi | 1 087,00 | |
| Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 2 894,10 | |
| TV/bredbånd | 549,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 508,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 64 769,- |
| Annen formue: | 1 868,- |
| Gjeld: | 1 368 135,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11508682 10 |
| Restsaldo: | 0,- |
| Kapitalkostnader: | |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208244523 |
| Restsaldo: | 0,- |
| Kapitalkostnader: | |

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207621307 |
| Restsaldo: | 11 435,86 |
| Kapitalkostnader: | ca 167,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 435,86,-, pr. dags dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5790
ENGALAND BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i ENGALAND BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
28. april 2025 kl. 18:00, Smia galleri, Opplandsgata 19.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i ENGALAND BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Informasjon om verv**

Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

**Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:**

STYRET

Leder: Øystein Kvig Flakstad, Vålerenggata 8 A - 2024-2026

Nestleder: Sara Mee Hwa Thome, Strømsveien 3 - 2023-2025

Styremedlem: Anette Fischer, Strømsveien 3- 2024-2026

Styremedlem: Ole-Morten Fredriksen, Strømsveien 3 - 2024-2026

Varamedlem: Nina Johansen, Vålerenggata 4 - 2024-2025

Varamedlem: Huaytacha Tennfjord, Strømsveien 3 - 2024- 2025

Valgkomite: Alexander Bergan, St.Halvards Gate 79 C - 2024-2025

Valgkomite: Camilla Elise Nielsen, St.Halvards Gate 79 B - 2024 - 2025

**Følgende valg skal gjøres:**

- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

## Roller og kandidater

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

- Kandidat velges på årsmøte

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

- Kandidat velge på årsmøte
- Kandidat velge på årsmøte

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite`:



## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid**

Styret har hatt 7 møter i denne perioden. Større saker som har opptatt styret:

• Solcelleanlegg ble installert på takene til V4, V8 og S3 i april, og driften ble overtatt av borettslaget i juni. Arbeidet er utført av firmaet BlueTec AS, under ledelse av OBOS Prosjekt.

• Bakgårdsgruppen har innhentet forslag til oppgradering av uteområdet og lekeplassen fra Obos prosjekt og presentert forslaget for styret. Gruppen har også sett på alternative løsninger for sykkelparkering i borettslaget.

• 6. juni hadde vi dugnad i bakården med et imponerende stort oppmøte. Søppelskuret ble malt i juli.

• Det er blitt montert kodelås på inngangsdørene til bodområdet i V4.

• Alle utelamper i svalgangene og utendørs fellesområder er i løpet av vinteren blitt byttet ut med LED-armaturer. Det er ettermontert moduler for dimming, slik at lysstyrken kan reguleres. Belysning i garasjeanlegget er også delvis skiftet ut, og vil bli helt og fullt erstattet med LED-armaturer etter hvert som den gamle belysningen slutter å fungere.

• Grunnet skadene som har utviklet seg på betong i gulv og vegger i garasjen, har styret engasjert OBOS Prosjekt for å redegjøre omfang og teknisk tilstand. I den forbindelse har styret vært i møter og oversendt nødvendig dokumentasjon til OBOS Prosjekt for å kunne gjøre tilstandsvurderinger. Tilstandsvurderingene er gjennomført, og styret har per mars 2025 mottatt rapport med anbefalinger for utbedringer av skadene. Videre arbeid med denne saken er forventet å fortsette i 2025 og 2026.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.2025:
- Felleskostnader økte med 10%
- Garasjeleien økte med kr 70,- til kr 550,-
- TV/Bredbånd økte med kr 14,- til kr 549,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENGALAND BORETTSLAG

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ENGALAND BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:
- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JAQO-XYJ0B-ZSELZ-84FHF-COHTB-5YSW4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **50 039** | **210 705** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 9 033 702 | 4 943 743 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 59 469 | 0 |
| Anskaffelse driftsmiddel | 14 | -1 189 376 | 0 |
| Opptak nytt lån | 18 | 1 200 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -3 423 844 | -3 627 025 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -5 838 036 | -1 477 384 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-158 085** | **-160 666** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **23** | **-108 046** | **50 039** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Omløpsmidler | | 1 064 259 | 1 551 681 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 172 305 | -1 501 641 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **23** | **-108 046** | **50 040** |


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF



## ENGALAND BORETTSLAG
## ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 6 232 316 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 236 180 | 9 010 578 | 9 196 000 | 9 562 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 44 626 | 40 540 | 50 000 | 50 000 |
| Andre inntekter | 3 | 400 652 | 98 673 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 913 774** | **9 149 791** | **9 246 000** | **9 612 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -18 330 | -17 625 | -17 000 | -22 546 |
| Styrehonorar | 5 | -130 000 | -125 000 | -120 000 | -150 000 |
| Avskrivninger | | -59 469 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 093 | -11 301 | -13 000 | -13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -112 348 | -106 840 | -113 000 | -118 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -184 433 | -168 651 | -100 000 | -150 001 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -910 914 | -629 003 | -825 332 | -863 008 |
| Forsikringer | | -397 383 | -359 094 | -387 000 | -457 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -801 847 | -720 615 | -728 868 | -823 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -254 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -145 194 | -423 465 | -209 997 | -160 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -359 688 | -343 629 | -366 000 | -378 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -462 685 | -439 148 | -418 500 | -417 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 592 382** | **-3 344 624** | **-3 298 697** | **-3 551 555** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:** | | **6 321 392** | **5 805 167** | **5 947 303** | **6 060 445** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 5 838 036 | 1 477 384 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **12 159 428** | **7 282 551** | **5 947 303** | **6 060 445** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 641 | 37 125 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 165 367 | -2 375 933 | -2 797 000 | -3 027 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-3 125 726** | **-2 338 808** | **-2 797 000** | **-3 027 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **9 033 702** | **4 943 743** | **3 150 303** | **3 033 445** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 9 033 702 | 4 943 743 | | |


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

**ENGALAND BORETTSLAG**
**ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790**

**BALANSE**

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 168 800 000 | 168 800 000 |
| Tomt | | 21 900 000 | 21 900 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 129 906 | 0 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **191 829 906** | **190 700 000** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Tap på krav | 15 | -3 592 | 0 |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 32 685 | 4 233 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 105 572 | 102 823 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 102 114 | 147 995 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 825 513 | 1 294 731 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 968 | 1 899 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 064 260** | **1 551 681** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **192 894 166** | **192 251 681** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 56 * 5 000 | | 280 000 | 280 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 71 374 738 | 62 341 036 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **71 654 738** | **62 621 036** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 65 551 123 | 73 613 003 |
| Borettsinnskudd | 19 | 54 516 000 | 54 516 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **120 067 123** | **128 129 003** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 158 186 | 227 748 |
| Leverandørgjeld | | 200 726 | 334 212 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 253 912 | 242 808 |
| Påløpte avdrag | | 243 047 | 277 519 |
| Energiavregning | 20 | 304 609 | 418 722 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 11 825 | 633 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 172 305** | **1 501 641** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **192 894 166** | **192 251 681** |
| Pantstillelse | 22 | 195 071 000 | 193 871 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF



Oslo, 01.04.2025
Styret i Engaland Borettslag

Øystein Kvig Flakstad/s/ Sara Mee Hwa Thome/s/ Annette Fischer/s/

Ole-Morten Fredriksen/s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Kapitalkost. Lån 1 | 6 077 187 |
| Felleskostnader | 2 460 144 |
| TV/Bredbånd | 342 360 |
| Garasje | 241 920 |
| Kapitalkost. Lån 2 | 116 222 |
| Felleskostnader | 106 536 |
| Eiendomsskatt | 70 316 |
| Reguleringskost. Lån 1 | 38 759 |
| Kabel-TV/Bredbånd | 11 904 |
| Bod | 3 000 |
| Reguleringskost. Lån 2 | 148 |
| Overført til kapitalkostnader | -6 232 316 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 236 180** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| S 4553 for fjernvarme | 92 330 |
| Driftskostnader, Vålerenggata 2B Borettslag | 28 878 |
| Tilskudd solcelleanlegg, Oslo kommune Klimaetaten | 279 444 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **400 652** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 330 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 330** |

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 2023/2024, og er på kr 130 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF



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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 223 |
| Arbeidsvarslingsplan, Norsk trafikksikring AS | -5 938 |
| Søknad solcellepanel, Plan- & bygningsetaten | -1 400 |
| Utredning/rapport solcellepanel, Norconsult | -25 288 |
| Prosjektledelse solcellepanel, OBOS Prosjekt AS | -122 584 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-184 433** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 080 |
| Drift/vedlikehold VVS | -126 427 |
| Drift/vedlikehold elektro | -115 511 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -138 740 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -114 872 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -42 633 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -283 396 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -56 581 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -674 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-910 914** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -70 337 |
| Vann- og avløpsavgift | -440 225 |
| Feieavgift | -544 |
| Renovasjonsavgift | -290 741 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-801 847** |


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -27 441 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -19 503 |
| Annet driftsmateriale | -549 |
| Vaktmestertjenester | -202 394 |
| Renhold ved firmaer | -111 311 |
| Snørydding | -65 494 |
| Andre fremmede tjenester | -25 690 |
| Andre kontorkostnader | -595 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 020 |
| Øreavrunding | 4 |
| Tap på fordringer, | -3 592 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-462 685** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 097 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 69 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 983 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 32 492 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **39 641** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -3 153 971 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 396 |
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -9 000 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 165 367** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 2009 | 168 800 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **168 800 000** |

Tomten er kjøpt
Gnr.232/bnr.151
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.





**NOTE: 14**
**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| SOLCELLEANLEGG | | |
| Anskaffet i år | 1 189 375 | |
| Avskrevet i år | -59 469 | |
| Tap på krav | | 1 129 906 |
| **SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1 129 906** |

| | |
|---|---|
| **SUM AVSKRIVNINGER** | **59 469** |

**NOTE: 15**
**KUNDEFORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Kundefordringer | |
| Restanser kundefordringer | 32 685 |
| Tap på krav | -3 592 |
| **SUM KUNDEFORDRINGER** | **29 093** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | 101 552 |
| IN-nullavregning | 562 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **102 114** |

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | 101 552 |
| IN-nullavregning | 562 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **102 114** |

**NOTE: 17**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 61 227 445 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 12 819 119 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 5 838 036 |
| Reduksjon EK fra IN | -8 509 862 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **71 374 738** |

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

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Renter 31.12.2024: 4,659%, løpetid 15 år | | |
| Opprinnelig, 2009 | -136 184 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 50 734 171 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 3 053 335 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 12 664 275 | |
| Nedbetalt i år, IN | 5 763 279 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024 | | -63 968 940 |
| | | |
| OBOS-banken AS 1 | | |
| Renter 31.12.2024: 6,0%, løpetid 20 år | | |
| Opprinnelig 2024 | -1 200 000 | |
| Nedbetalt i år | 300 408 | |
| | | -899 592 |
| OBOS-banken AS 1 | | |
| Renter 31.12.2024: 6,1%, løpetid 23 år | | |
| Opprinnelig, 2017 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 517 707 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 70 101 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 154 844 | |
| Nedbetalt i år, IN | 74 757 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024 | | -682 591 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-65 551 123** |

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2009 | -46 316 000 |
| Opprinnelig 2011 | -8 200 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-54 516 000** |

**NOTE: 20**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 101 164 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 101 164** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 25 207 |
| Fjernvarme | 771 348 |
| **SUM KOSTNADER** | **796 555** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-304 609** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF



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

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

**NOTE: 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gjeld til ansatte og eiere | -415 |
| Periodisert styrehonorar | -11 410 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-11 825** |

**NOTE: 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 54 516 000 |
| Pantelån | 65 551 123 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 10 010 417 |
| **TOTALT** | **130 077 540** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 23**
**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

Årsaken er påløpte avdrag for IN-lån fra Husbanken for desember. Selskapet har nok likviditet ved forfall 1. januar, da de får innbetaling for felleskostnadene samtidig.


Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

## Protokoll til årsmøte 2025 for ENGALAND BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 993834777
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Smia galleri, Opplandsgata 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Mona Kvandahl fra OBOS foreslås 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Nina Johansen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Valg av tillitsvalgte

**Informasjon om verv**
Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

**Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:**

STYRET

Leder: Øystein Kvig Flakstad, Vålerenggata 8 A - 2024-2026

Nestleder: Sara Mee Hwa Thome, Strømsveien 3 - 2023-2025

Styremedlem: Anette Fischer, Strømsveien 3- 2024-2026

Styremedlem: Ole-Morten Fredriksen, Strømsveien 3 - 2024-2026

Varamedlem: Nina Johansen, Vålerenggata 4 - 2024-2025

Varamedlem: Huaytacha Tennfjord, Strømsveien 3 - 2024- 2025

Valgkomite: Alexander Bergan, St.Halvards Gate 79 C - 2024-2025

Valgkomite: Camilla Elise Nielsen, St.Halvards Gate 79 B - 2024 - 2025

**Følgende valg skal gjøres:**

- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Øyvind Sunde

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sunde

**Varamedlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:
Madli Birkelund

Følgende stilte til valg:
Madli Birkelund
Nina Johansen

**Valgkomite` (1 år)**

Følgende ble valgt:
Alexander Bergan
Camilla Elise Nielsen

Følgende stilte til valg:
Alexander Bergan
Camilla Elise Nielsen

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Nina Johansen/s/

# Vedtekter
# for
# Engaland Borettslag Org. nr.: 993 834 777
**Vedtatt på stiftelsesmøtet**
**Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2014**
**Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2013**
**Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2022**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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





### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):





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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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





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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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





### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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





### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## 12. Særskilte bestemmelser for Vålerenggata 6 (andel 55)

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

## § - 13 Kameraovervåking.

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

## § - 14 Inngjerdet forhage

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

# Husordensregler for

# Engaland Borettslag

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 03.06.2010**

**Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2013, 21.05.2014 og 13.05.2019.**

## 1. GENERELT

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

## 2. SØPPEL

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

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

## 3. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

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

## 4. DYREHOLD

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

## 5. BRUK AV ANDELENE

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

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

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

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

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

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

## 6. BRUK AV GARASJEPLASS

6.1. Parkering foran porten i Vålerenggata er forbudt.

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

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

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

## 7. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

7.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.

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

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

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

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

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

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

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

**8. KONTAKTINFORMASJON**

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

**9. BODER**

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

**10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511090
199288

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 151

Vi viser til bestilling av 20250504 for STR¿MSVEIEN 3.

**GNR. 232 BNR. 151**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30-JAN-68.

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

**3708 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

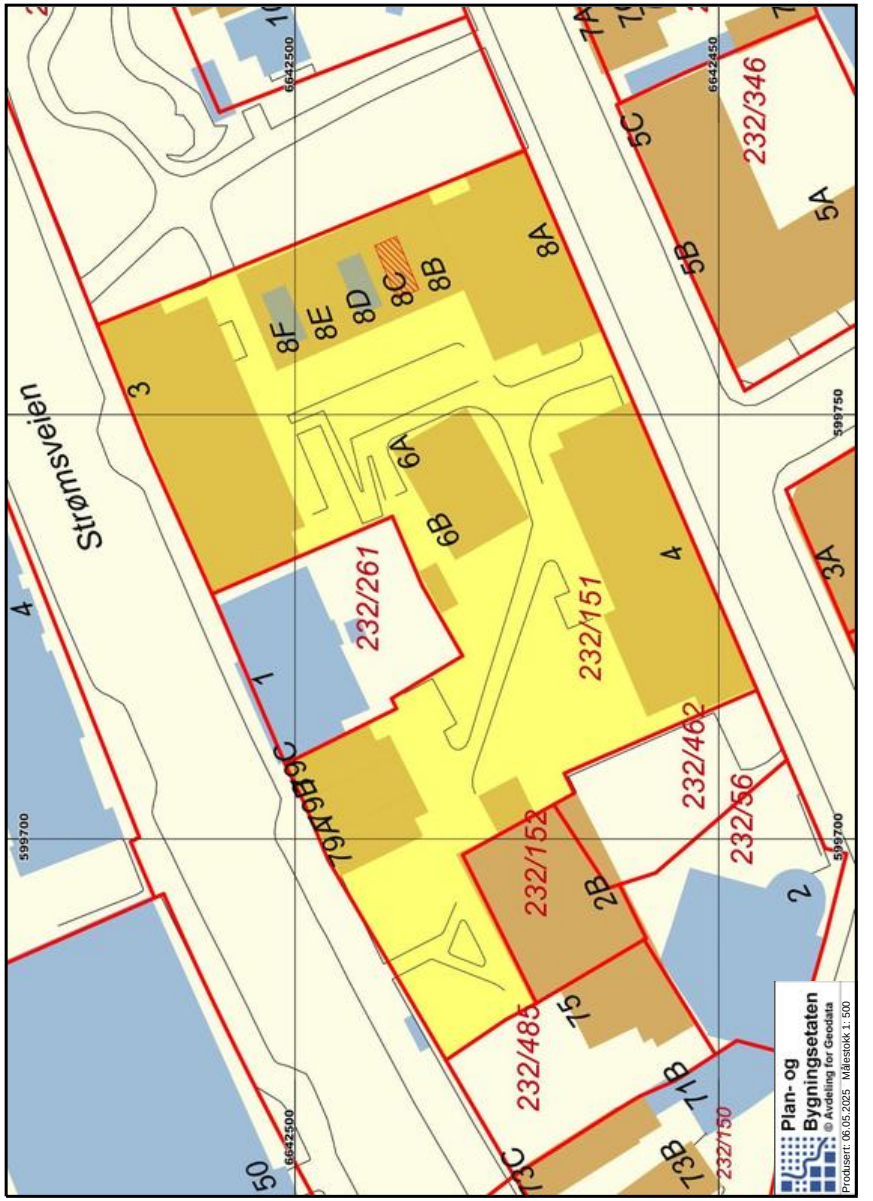
Kristin Tveit
Enhetsleder

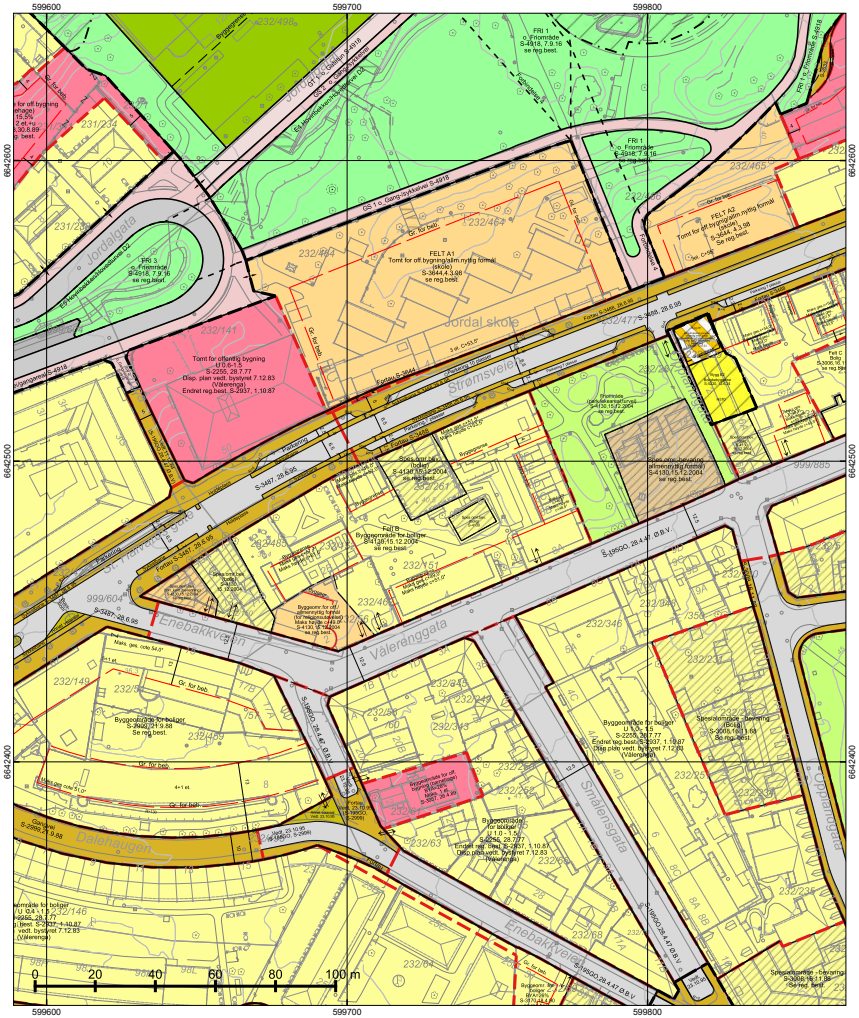
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142263/ 86511090
Deres ref.: 199288
Adresse: STRØMSVEIEN+3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/151

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

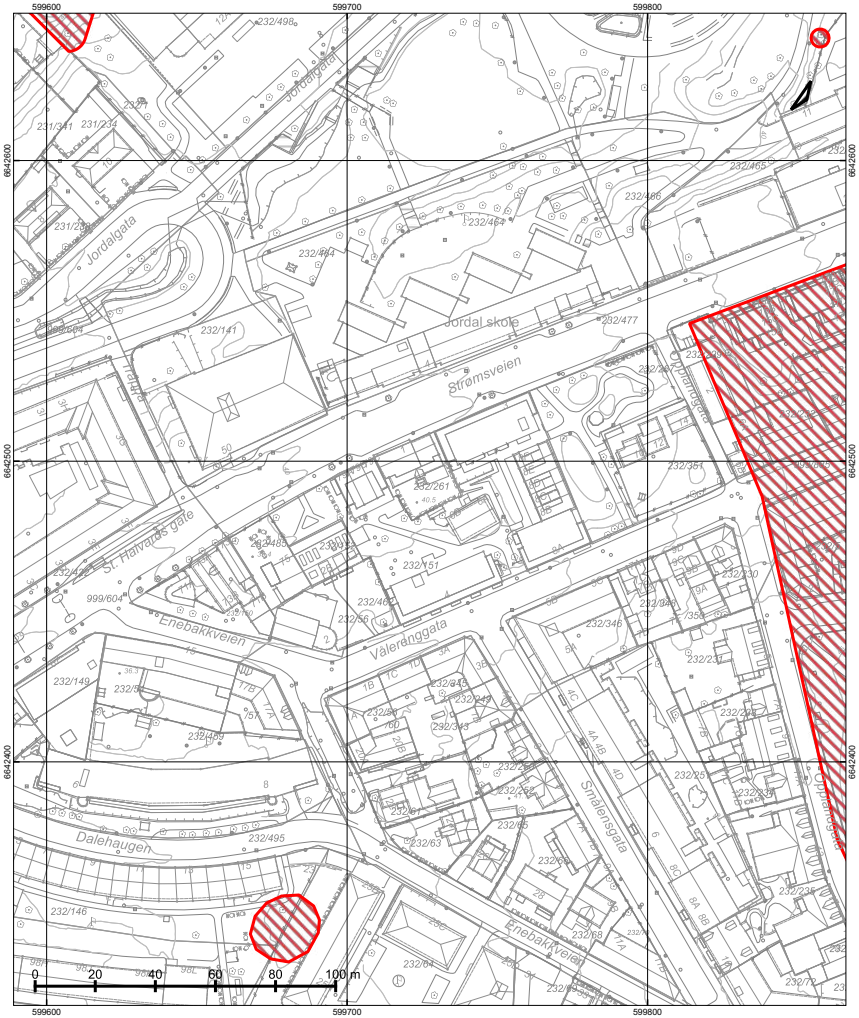
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

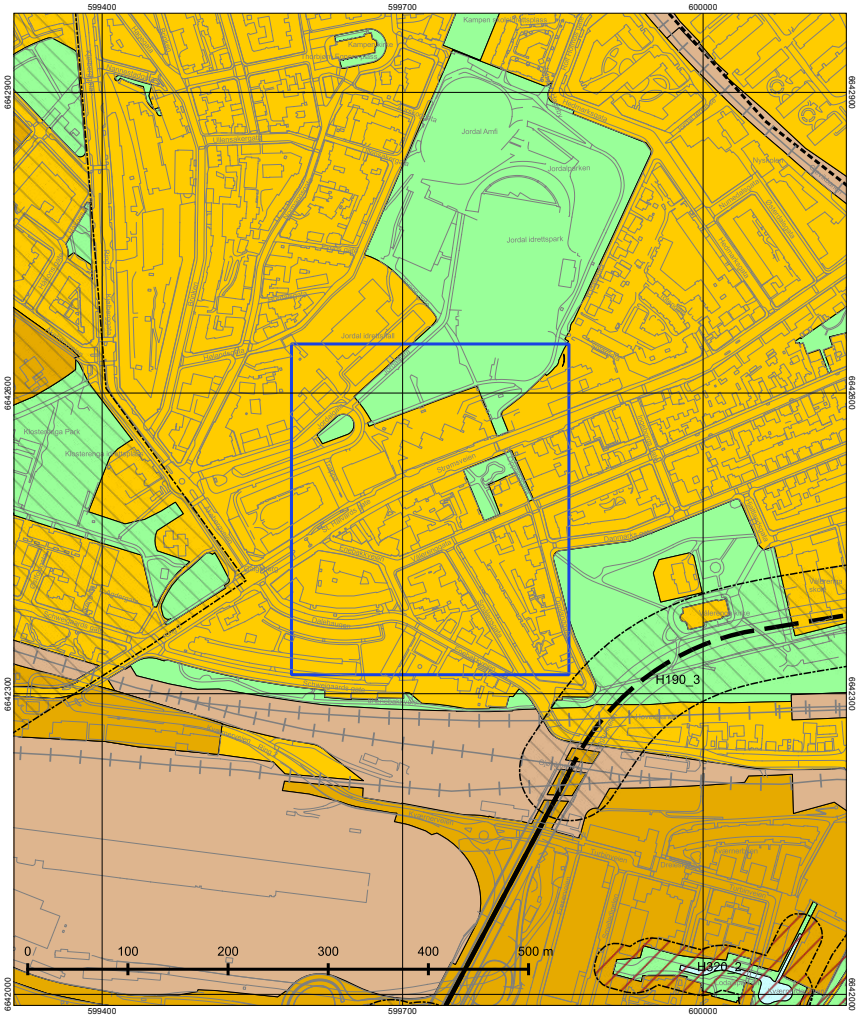
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142263/ 86511090
Deres ref.: 199288
Adresse: STRØMSVEIEN+3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/151

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142263/86511090
Deres ref.: 199288

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4130

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

**Vedtaksdato:** 15.12.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199806178

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199806178

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

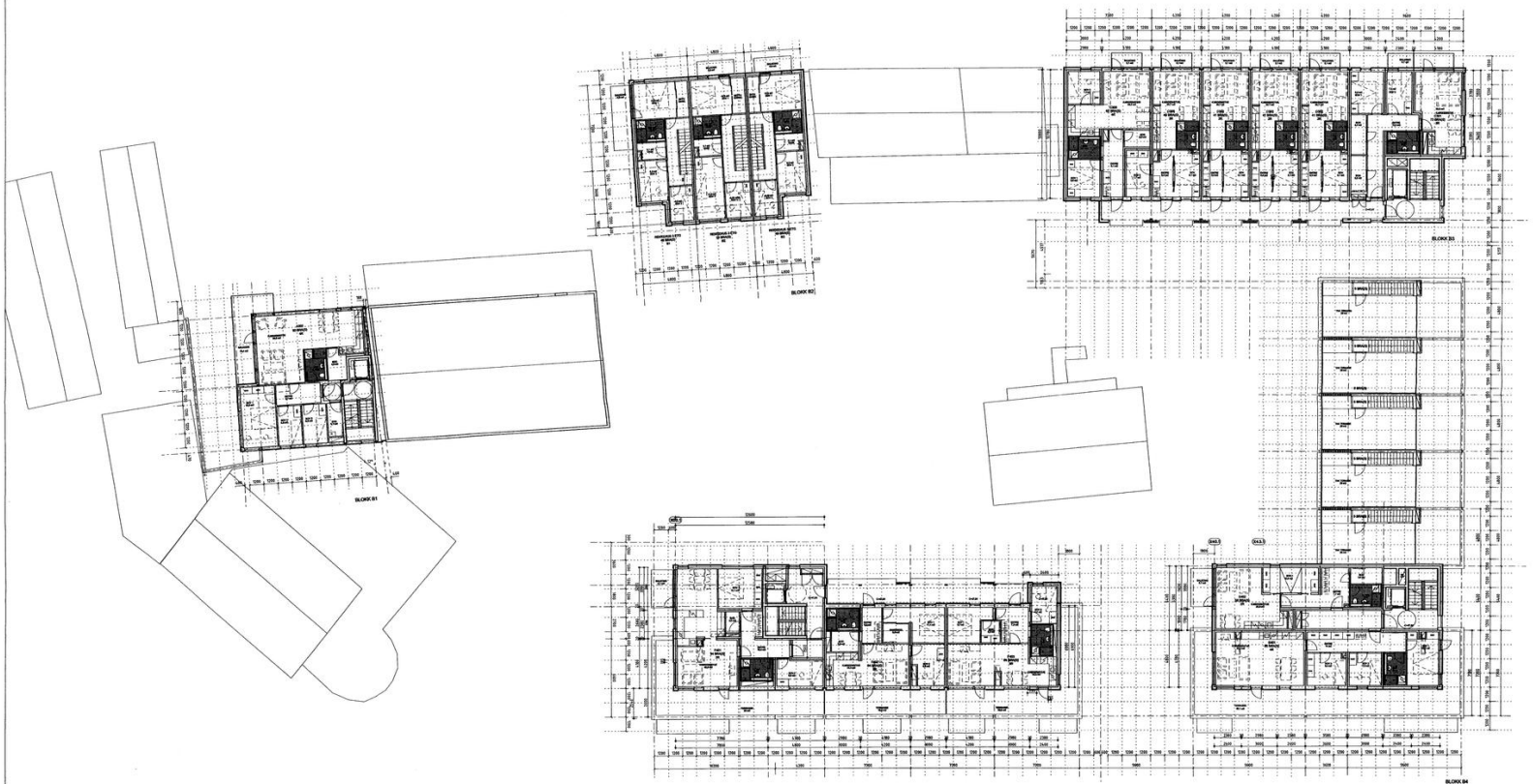
*§ 8. Parkering*
Parkering skal skje i underjordiske parkeringsanlegg. Parkeringsdekningen skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering til St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal ligge innenfor parkeringsanlegg for den øvrige bebyggelsen på felt B.

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

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

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

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




PLAN 3

REF. FILER CYLDGE LAC

HENVISNINGER

| INDEX | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 0G | 27.11.06 | EGB | IO | REVIDERT RAMMESØKNAD |
| 0F | 01.09.06 | EGB | IO | DIVERSE KORREKSJONER |
| 0E | 17.08.06 | GB | IO | RAMMESØKNAD |
| 0D | 23.06.06 | AKL | IO | REVIDERT KALKYLEUNDERLAG |
| 0C | 31.05.06 | AKL | IO | UNDERLAG FOR KALKYLE |
| 0B | 20.01.06 | AKL | IO | SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK |
| 0A | 28.11.05 | AKL | IO | UNDERLAGSTEGNING FOR RIV OG RIE |
| 00 | 20.10.05 | AKL | IO | NY TEGNING, UNDERLAGSTEGNING |

PROSJEKTERENDE ARK | TEGN. NR. A 10 203 | INDEX 0G

MÅLESTOKK 1:200 | TEGN. STATUS RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR

E9



PROSJEKT
VÅLERENGA FELT B, Gnr.232: Bnr.151

TILTAKSHAVER
PEAB BOLIGUTV. AS, DRAMMENSVN 40
PB. 2909 SOLLI, 0178 OSLO
TLF: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02

TOTALENTREPRENØR

PROSJEKTERENDE
**LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS**
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

| | TLF / FAX |
|---|---|
| ARK LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS, PB.69, SKØYEN 0212 OSLO | 22122900/ 22122999 |
| RIB | |
| RIV | |
| RIE | |
| RIBR | |
| RIA | |
| LARK | |

TEGN. TITTEL
FELT B
PLAN 3
B1 C+45.45; B2 C+45.90; B3 C+47,41,B4,B5 C+47,84

MÅLESTOKK 1:200 | TEGN. STATUS RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE ARK | TEGN. NR. A 10 203 | INDEX 0G

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

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

Dato: 27 OKT. 2009

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

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

# FERDIGATTEST - STRØMSVEIEN 3 - VÅLERENGGATA 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0162/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Strømsveien 3 0657 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 232, bnr 151 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no