

Vålerenggata 4



Velkommen til

Vålerenggata 4



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

Vålerenga

Tiltalende 3/4-roms topp-hjørneleilighet med stor privat takterrasse på hele 35m² |Garasjeplass |Fjernvarme | IN-ordning

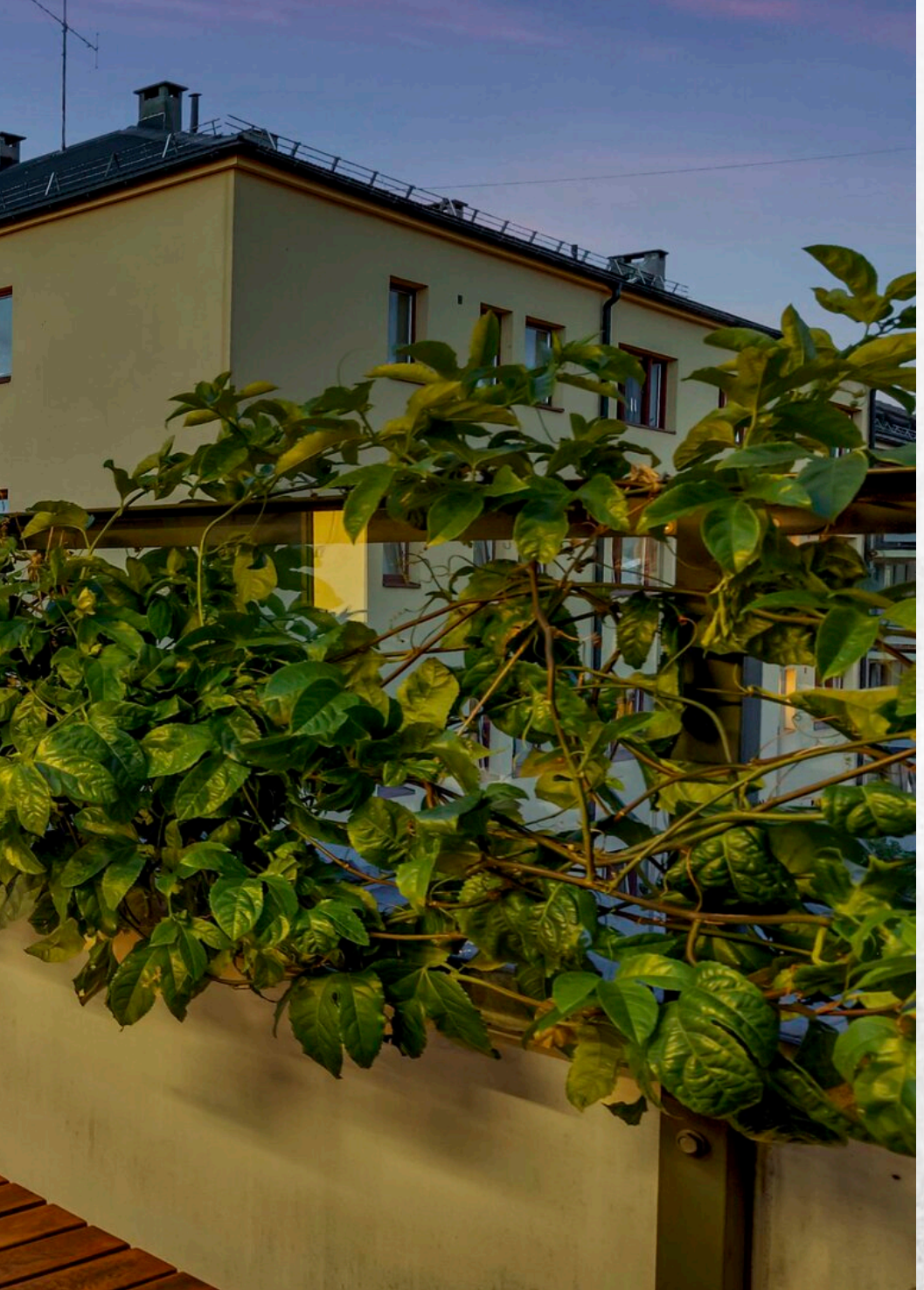
Prisantydning	6 250 000,-
Fellesgjeld	1 339 855,-
Omkostninger	2 200,-
Totalpris	7 592 055,-
Fellesutgifter pr. mnd	17 092,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2009

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Vålerenggata 4 - fantastisk topp- og hjørneleilighet i 4. etasje med takterrasse og garasje. Store vindusflater og hjørnebeliggenhet gir masse naturlig lysinnslipp fra flere sider og skaper luftig romfølelse. Gjennomgående og gjennomtenkt planløsning med åpen stue/kjøkken, to gode soverom og pent flislagt bad.

- Leiligheten passer utmerket for de fleste med sin korte reisevei til sentrum. Attraktiv beliggenhet i populært nabolag med koselige trehus, hyggelige spisesteder og spennende kulturopplevelser!

- Stor terrasse på hele 35m²
- Herlig utsyn og skjermet beliggenhet
- Á-konto oppvarming og varmtvann
- IN-ordning (mulig å redusere felleskostnaden)
- Bygg fra 2009 med heisadkomst
- Garasjeplass
- To kjellerboder
- Kort reisevei til sentrum
- Kort vei til kollektivtransport

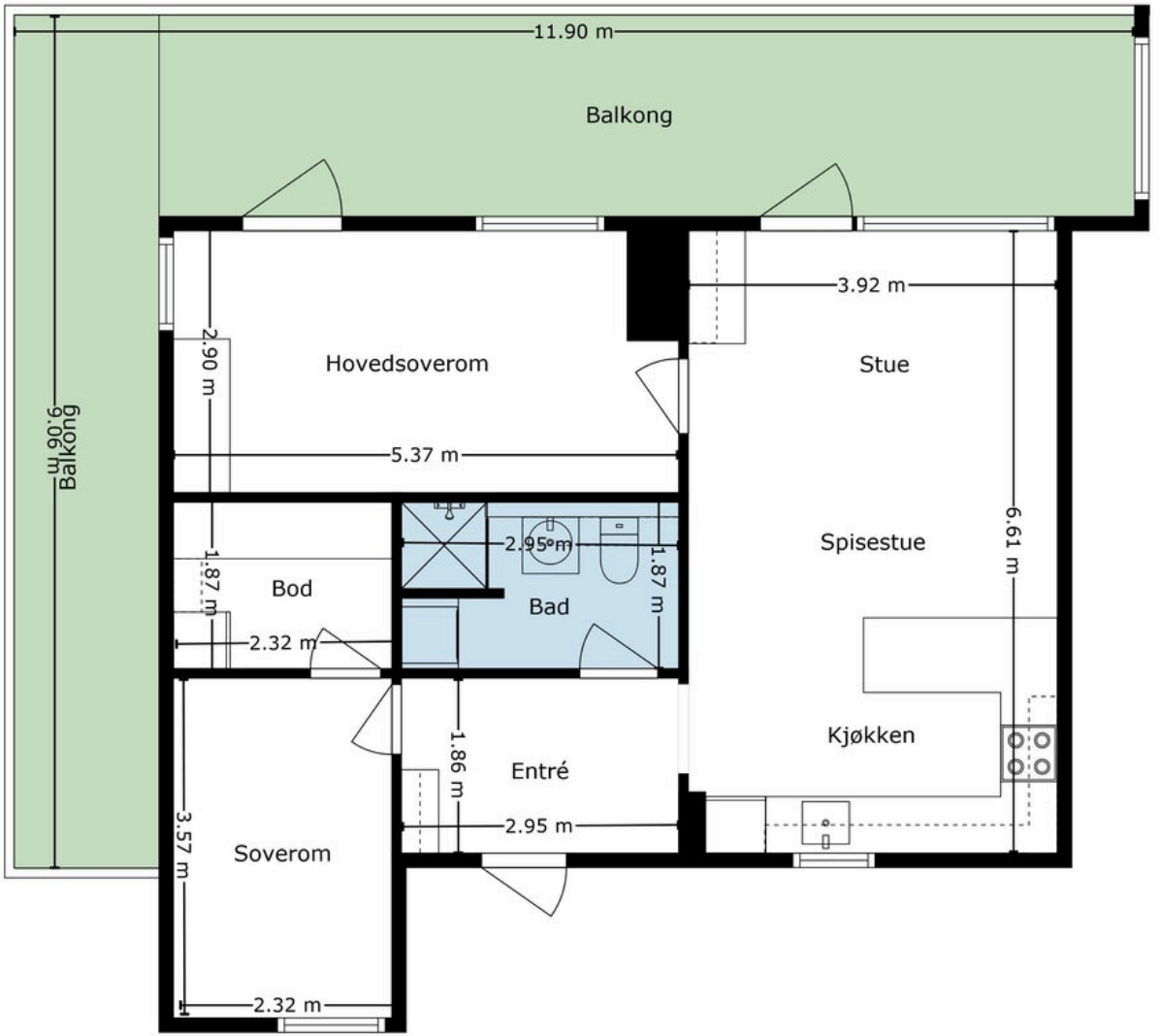
Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N

Forklaring av bilde/rommet


PASCAL







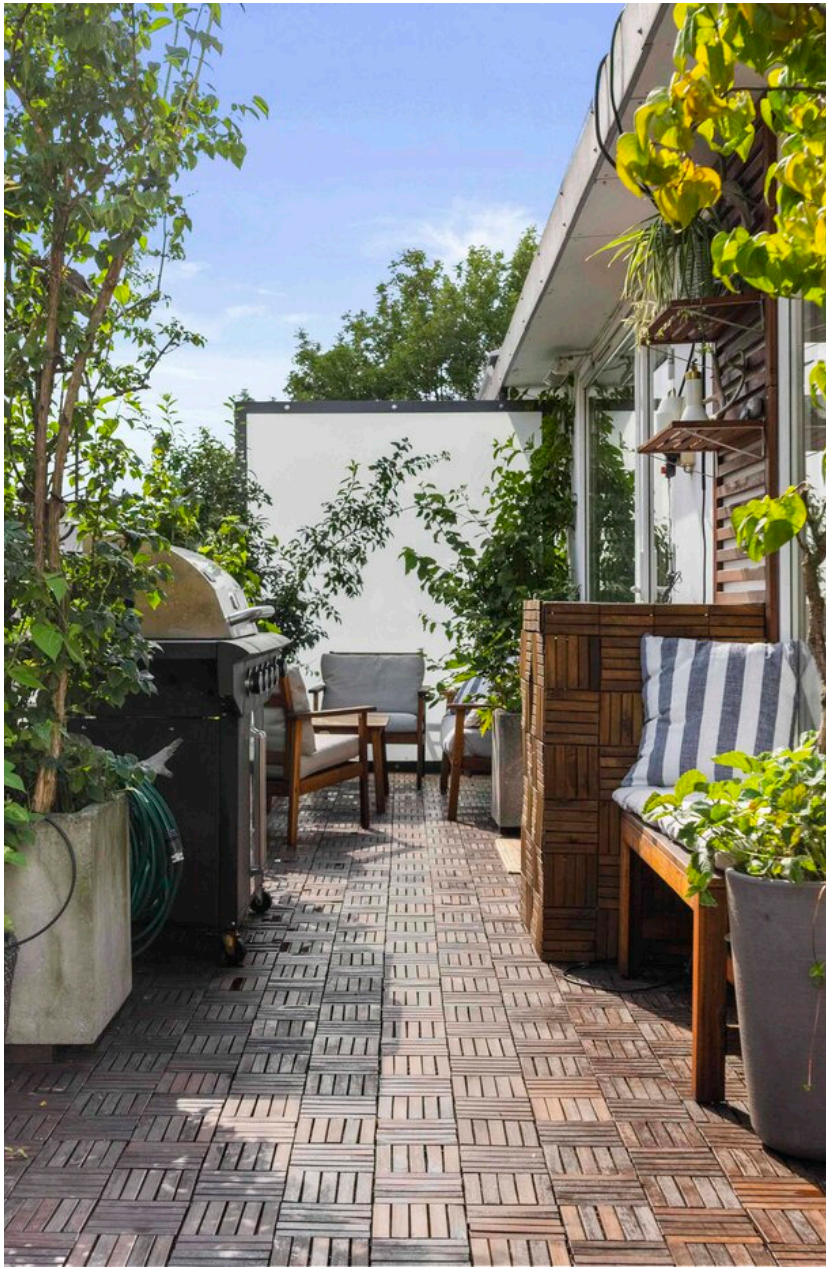


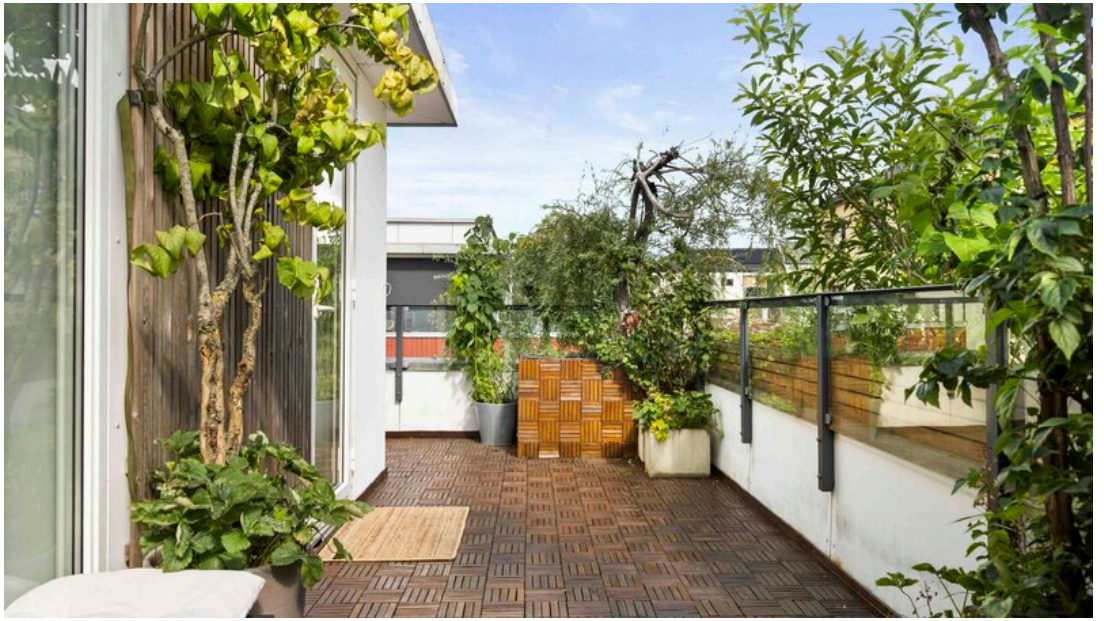




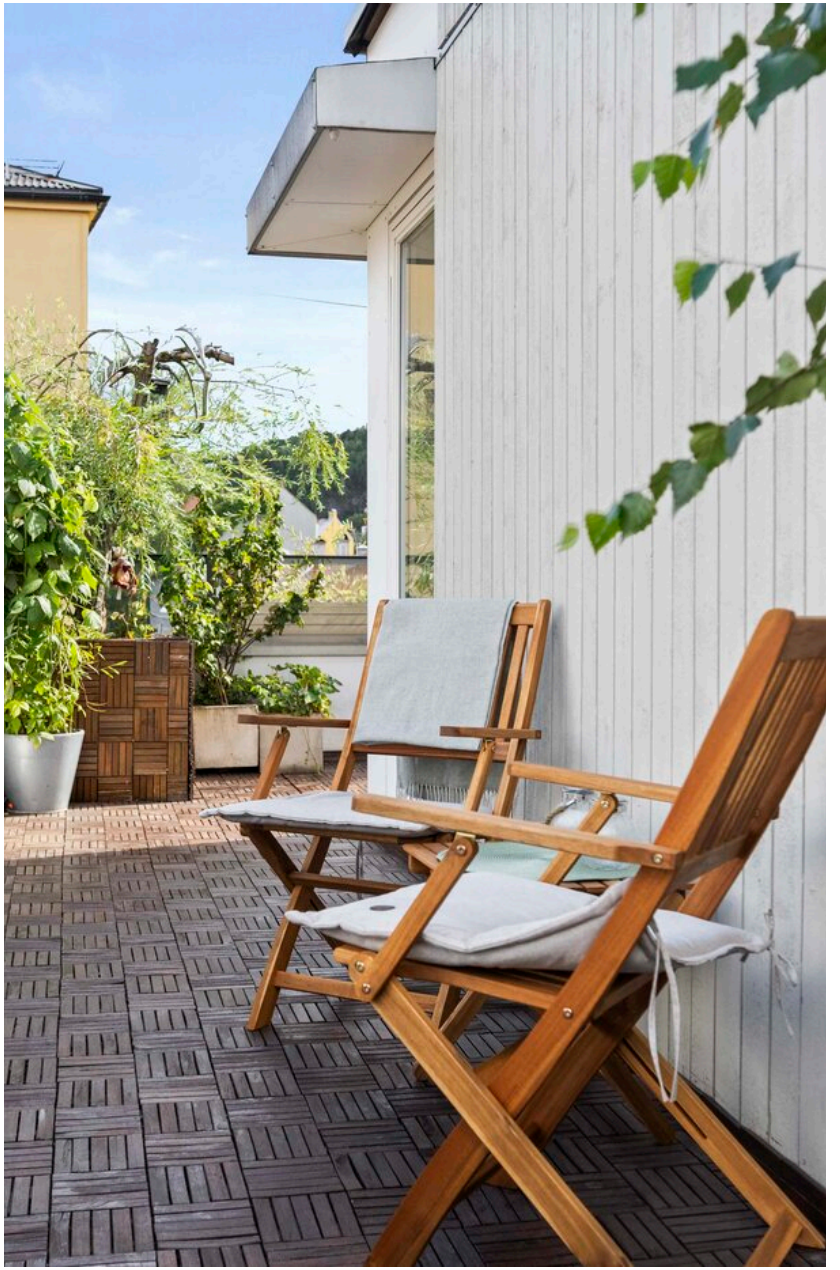




















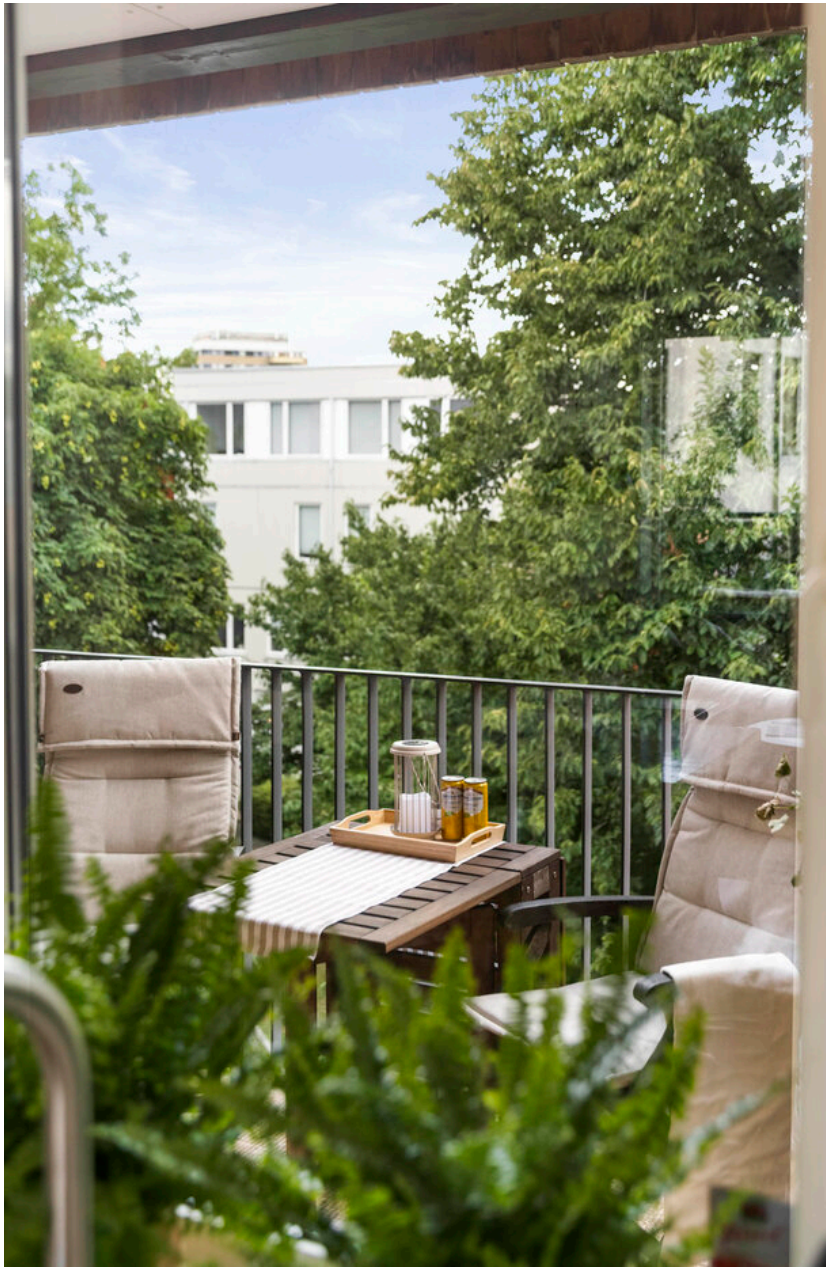





PASCAL











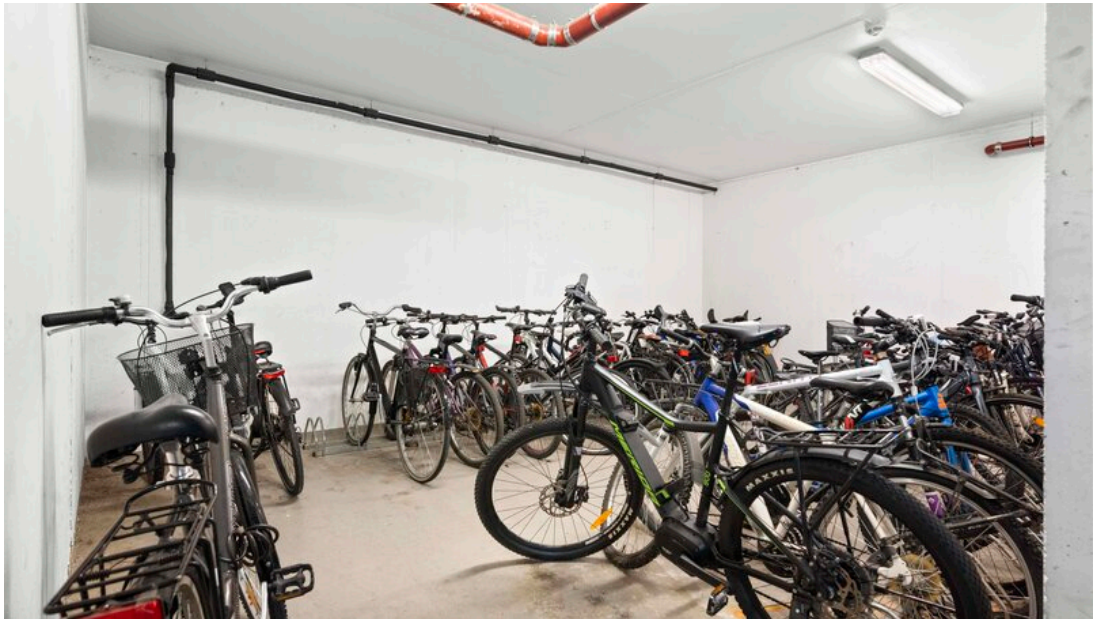

DRAKAR


LG
Direct Drive 9 / 6kg











Informasjon

Vålerenggata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0217/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 151 i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Engaland Borettslag, org.nr. 993834777

Selgere
Alice Nordquist
Markus Nordquist

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
1 339 855,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 589 855,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Admin. gebyr garasje)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
11 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 592 055,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 601 355,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 8 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy - et inngangsparti som virkelig vekker nysgjerrigheten og frister til å utforske resten av boligen!

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord eller annet ønsket møblement. Veggene er malt i en lys fargepalett, og gulvet er belagt med parkett. Oppvarming skjer via radiator.

Det er utgang til en stor terrasse på ca. 35 m^2, med god plass til ulike sittegrupper, grill og beplantning. Dette er en flott uteplass hvor det er enkelt å finne roen i en ellers travel hverdag.

Kjøkken
Kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Det er et stilrent kjøkken fra 2017 med glatte fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilasjon med avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Bad
Flott bad med tidløse fliser, gulvvarme og downlights i taket. Badet er fra byggeåret og har opplegg for vaskemaskin. Videre er det innredet med servant, speilskap, vegghengt toalett og dusjsone. Badet har mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom
Det romslige hovedsoverommet har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Utgang til balkong bidrar til å forlenge romfølelsen og gir godt med frisk luft. Rommet er malt i en behagelig blåfarge - perfekt for en god natts søvn.

Soverom 2
Det andre soverommet er fleksibelt og kan enkelt tilpasses dine behov - enten du ønsker barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Rommet har plass til både seng og garderobeløsning, og den nøytrale stilen gir et godt utgangspunkt for personlig innredning.

Innvendig overflater
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Malte panelplater
- Himling: Malt takess.

Parkering

Det følger med biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil -lader. Det kan påløpe administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 850,- for garasjeplassen

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/.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Overflater oppgradert 2025
- Ny oppvaskmaskin november 2023.
- Nytt kjøkken 2017

Skader/feil/mangler i leiligheten:
- sprek i servant på badet, slitt benkeplate på kjøkken, slitt gulv.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:
- Det har blitt montert solceller på taket i regi av borettslag i mars 2024 av Blutec.
- Nye energimålere 2020

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. mars 2015
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja

Utført arbeid
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert solceller på tak i 2024 i regi av borettslaget. Ny garasjeport 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret avløpsrør i kjeller i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt kjøkken 2017.

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, har vært tett sluk på kjøkkenet men dette ble utbedret av borettslaget i 2022 og har ikke vært et problem etter det.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 30.07.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang/svalgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel og fasadeplater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007.
En ytterdør med glassfelt og el- lås fra 2008. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007
Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en balkong på ca. 35m2 med trelemmer.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Utvendig > Dører:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør med bruksslitasje.

Tiltak: Dører må justeres. Vedlikehold bør utføres.

- Innvendig > Overflater:
Det er en del bruksslitasje på alle gulvflater. Noe bruksslitasje på vegger.
Tiltak: Overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Svertesopp er registrert Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger sat krakelering i fliser.
Tiltak:
*Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
*Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.
Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak:
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli

oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er dårlig avtrekk på befaringsdag.
Tiltak: Det bør undersøkes nærmere.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:

- Våtrom > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme (md. a-konto betaling via felleskostnader, med årlig avregning via Ista).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 17 092,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 31.07.25 utgjør kr. 17.091,66,- pr md.
Herav:
- A konto energi: 1.442,-
- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter: 72,81,-
- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag: 131,21,-
- Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter: 5.027,45,-
- Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag: 5.479,09,-
- Garasje: 550,-
- Felleskostnader: 3.840,10,-
- TV/bredbånd: 549,-

Felleskostnadene inkluderer a-konto oppvarming og varmtvann, garasje, tv/bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Borettslaget har IN-ordning på lånet HANBAN og HANBA1, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld-
Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 10.710,56,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 6.381,1,-, etter dagens lånebetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 542 432,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 169 727,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Engaland Borettslag
Org. nr.: 993 834 777

Styret opplyser i e-post pr. 06.08.25,
- Det planlegges større arbeider knyttet til utbedringer av fukt i garasjeanlegget, utbedringer av svalgangene i Vålerenggata 4 og Strømsveien 3, samt utvendig maling av alle blokker og hus hos oss.
- Disse prosjektene vil ventelig finne sted innen 1-2 år, og vil måtte finansieres på

slikt vis at det fellesgjelden for andelshaverne øker.
- Det er dessverre ingenting konkret å kunne dele forventede kostnader per nå. Vi er i dialog med OBOS Prosjekt om disse sakene, og vil ventelig ha mer håndfast info i løpet av høsten/vinteren.

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 mottatt rapport med anbefalinger for utbedringer av skadene. Videre arbeid med denne saken er forventet å fortsette i 2025 og 2026.

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 1 339 855,-pr. 31.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11508682 10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo 60 881 773,66
Innfrielsesdato: 01.11.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207621307
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 630 630,45
Innfrielsesdato: 30.08.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244523
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 884 750,00
Innfrielsesdato: 30.03.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 339 855,29,-, pr. dags dato (31.07.25)

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11508682 10
Restsaldo: 1 311 000,68
Kapitalkostnader: 10 046,41
IN-ORDNING

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207621307
Restsaldo: 13 753,39
Kapitalkostnader: 183,17
IN-ORDNING

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208244523
Restsaldo: 15 065,04
Kapitalkostnader: 106,29

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

Borettslaget har IN-ordning på lånet 11508682 10 og 98207621307, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.3. og 30.9.

Ved nedbetaling av lånet vil ny andel fellesgjeld vil være på kr. 15 065,04,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesformue

Kr 2 478,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2024) regnskap viste er overskudd på kroner 9 033 702. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 033 445.
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkonger og terrasser.
- Utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Engaland Borettslag skal godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88279995

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 708 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vålerenggata 4 ligger i sentralt og tilbaketrukket på Vålerenga - bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med Vålerenga Park med Vålerenga Kirke som nærmeste nabo. Etterstad Kolonihage ligger også i nærheten med store grøntarealer, Tøyenparken, hvor Øya festivalen arrangeres. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer.

For den treningslade har man et godt utvalg med SATS treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner i gangavstand.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. Utover dette så går også busslinje 100 (Kjeller) og linje 110 (Lillestrøm) også fra busstoppet på Galgeberg. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten og her med linjene 1-4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien eller Coop Extra i St. Halvardsgate. Reko-ringen har også levering på Vålerenga. REKOringen.com er en uavhengig digital møteplass som kobler sammen lokale produsenter og forbrukere i tillegg til de lokale REKO-ringene. Dette sørger for at matprodusenter kommer direkte i kontakt med forbrukere uten å gå gjennom "tradisjonelle" markedsføringskanalene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.2009.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelse S-4130. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:
Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnr: 202212750

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnr: 202305104

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 171 298,- 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. 3 900,-.

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 6. august 2025

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Vålerenggata 4

Vålerenggata 4

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**6 min** 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	**8 min** 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**3 min** 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**19 min** 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**12 min** 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**19 min** 1.5 km

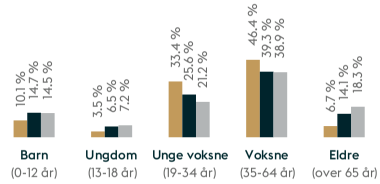
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Totalt 7 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**13 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2 km

Barnehager

Vålerenggata barnehage (1-5 år... 24 barn	**1 min** 0.1 km
Enga barnehage (0-5 år) 32 barn	**2 min** 0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år) 52 barn	**4 min** 0.3 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
- Gående

Sport

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	6 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vålerenggata 4, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 151
Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 15.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3116 **Referansenummer:** TZ2140

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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.

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Det kommenters at det var mye løsøre på gulvene på befaringsdagen som gjorde befaring begrenset.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang/svalgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel og fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007.

En ytterdør med glassfelt og el- lås fra 2008. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007

Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en balkong på ca. 35m2 med trelemmer.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater
Overflatebehandling himling: Malt takess.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

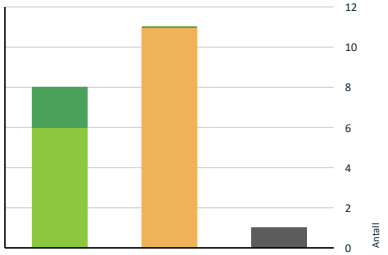
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang/svalgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel og fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En ytterdør med glassfelt og el- lås fra 2008. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Ytterdør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dører må justeres.

Vedlikehold bør utføres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en balkong på ca. 35m2 med trelemmer.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater
Overflatebehandling himling: Malt takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje på alle gulvflater.
Noe bruksslitasje på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1,9cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 1997-2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte takplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger sat krakelering i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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.

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dårlig avtrekk på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	66			66	35
Kjeller		8		8	
SUM	**66**	**8**			**35**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil -lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

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
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Alice Nordquist og Hans Markus Nordquist	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vålerenggata 4

Hjemmelshaver
Engaland Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
993834777		Obos Eiendomsforvaltning As	Alice Nordquist og Hans Markus Nordquist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vålerenggata har en sentral beliggenhet i ett boligområde mellom Kampen, Etterstad og Gamlebyen.
Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, samt skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer. Rekreasjonsområder i nærheten med Vålerengaparken, Middelalderparken og Kampenparken. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden i retning sentrum eller Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter.
Fra Vålerenggata spaserer man lett til alle byens fasiliteter. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass i Strømsveien

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 3 708,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Overflater oppgradert 2025
- Ny oppvaskmaskin november 2023.
- Nytt kjøkken 2017
Skader/feil/mangler i leiligheten:
- sprek i servant på badet, slitt benkeplate på kjøkken, slitt gulv.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Det har blitt montert solceller på taket i regi av borettslag i mars 2024 av Blutec.
- Nye energimålere 2020

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	14.07.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Egenerklæring	17.07.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.07.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	15.07.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	30.07.2025	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 151
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/TZ2140

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

Nordquist, Alice	9578-5994-4-3929616	2025-07-19 10:42:53
Nordquist, Hans Markus	9578-5994-4-3663290	2025-07-17 12:57:59

SIGNICAT 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
17. jul. 2025

Oppdragsnummer
29-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vålerenggata 4, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Alice Nordquist, Markus Nordquist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2015

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: 6951086
Forsikret i: Eika

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert solceller på tak i 2024 i regi av borettslaget. Ny garasjeport 2025.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret avløpsrør i kjeller i regi av borettslaget.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken 2017

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?
Ja

Beskriv: Har vært tett sluk på kjøkkenet men dette ble utbedret av borettslaget i 2022 og har ikke vært et problem etter det.

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

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

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?

Nei

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: 29-0217/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordquist, Hans Markus	**2025-07-17**	**Nordquist, Alice**	**2025-07-19**

Identifikasjon

bankID Nordquist, Hans Markus

Identifikasjon

bankID Nordquist, Alice

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0217/25 . Vår ref.: 5790-1-54 Dato: 31.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engaland Borettslag
Organisasjonsnr:	993834777
Andelseier:	Nordquist, Hans Markus
Medeier:	Nordquist, Alice
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Andelsnummer:	54
Gnr.	232
Bnr.	151
Borettsinnskudd:	Kr. 1 500 000,00 ,–

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

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	60 881 773,66
Innfrielsesdato:	01.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207621307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	630 630,45
Innfrielsesdato:	30.08.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	884 750,00
Innfrielsesdato:	30.03.2044
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: 17 091,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 442,00	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter	72,81	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag	131,21	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter	5 027,45	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag	5 479,09	
Garasje	550,00	
Felleskostnader	3 840,10	
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:	673,-
Fradragsberettigede kostnader:	65 381,-
Annen formue:	2 478,-
Gjeld:	1 378 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11508682 10
Restsaldo:	1 311 000,68
Kapitalkostnader:	10 046,41
Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207621307
Restsaldo:	13 753,39
Kapitalkostnader:	183,17
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244523
Restsaldo:	15 065,04
Kapitalkostnader:	106,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 339 855,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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`:

- Kandidat velges på årsmøte
- Kandidat velges på årsmøte.

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

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-KYJ08-Z5ELZ-84FHF-COH7B-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.

Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

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.

Transaksjon 09222115557543128261 Signert ØKF, SMHT, AF, OF

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

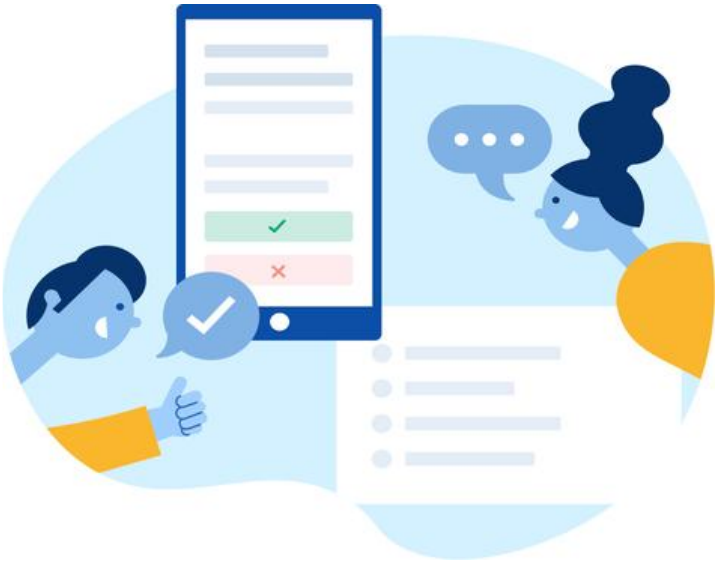
Valgkomite` (1 år)

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/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Engaland Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5790

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuell stemmeseddel
Dersom du ikke kan stemme digitalt - kan du levere vedlagte stemmeseddel i postkassen til styreleder: Øystein Flakstad, Vålerenggata 8A, 0657 Oslo..
Stemmeseddelen må leveres innen årsmøtet avsluttes.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Valg av møteleder
3. KONSTITURERING – Valg av protokollvitne
4. Solcelleprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i Engaland Borettslag

Sak 1

KONSTITUERING - 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 2

KONSTITUERING – 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Sak 3

KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier.

Forslag til vedtak
Nina Johansen velges som protokollvitne for årsmøtet.

Sak 4

Solcelleprosjekt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Målet er å bygge ut et solcelleanlegg med tilnærmet maksimal kapasitet som dekker-takene i Strømsveien 3, Vålerenggata 4 og Vålerenggata 8. Anlegget vil anslagsvis ha en effekt på 90 kWp.

Borettslaget tar sikte på å engasjere Obos prosjekt som vil stå for prosjektledelse,-anbudsrunde, oppfølging av leverandører, tekniske krav, HMS osv.

Det er anslått at et anlegg vil koste ca. 700 000 kroner, men dette er basert på tall fra i fjor – det kan øke noe pga prisstigning. Prosjektledelse fra vil koste om lag 80 000 kroner. Borettslaget håper å få dekket minst 35 % av utgiftene til anlegget fra Oslo kommunes klimafond. Det finnes også andre støtteordninger vi kan søke.

Grunner til å sette igang med dette prosjektet nå:

- Strømprisene har økt kraftig de siste par årene. Mye tyder på at vi må venne oss til at strømmen koster mer i åra som kommer. Samtidig er behovet for strøm økende.
- Fra og med oktober i år oppdateres regelverket slik at borettslag og sameier får de samme fordelene som eneboliger og privatpersoner som installerer solpaneler. Det betyr i praksis at det kan bli svært lønnsomt for borettslaget å investere i solstrøm. Vi er mange som kan spleise på anlegget – vi er mange som kan bruke strømmen, slik at vi får utnytta den best mulig.
- Verden trenger mer grønn energi. Ifølge rapporten vil et anlegg på 90 kWp gi en årlig besparelse på 31320 kg CO2. Et anlegg av den størrelsen vi sikter oss inn på vil – teoretisk sett – kunne lade 9 elbiler i garasjen på full effekt når sola skinner kraftig.
- Det er lurt på bestille nå: etterspørselen etter solcellepaneler er økende, og med de nye regelendringene som trer i kraft fra høsten, kommer den sannsynligvis til å eksplodere. Samtidig har Oslo kommunes klimafond skrudd opp støttesatsen. Fram til og med desember i år kan man få refundert opptil 35 % av godkjente utgifter.
- Et solcelleanlegg har lang levetid og krever lite vedlikehold. Når anlegget et nedbetalt, vil det i praksis bare være en inntektskilde for borettslaget.
- Et solcelleanlegg kan øke verdien på boligen din. Ifølge en svensk undersøkelse gir hver hundrelapp investert i solstrøm en verdiøkning på 114 kroner.

Lenker:

- Mulighetsstudie fra Obos prosjekt (siste utgave fra 11. april 2023)
- Tilbud om prosjektledelse fra Obos prosjekt

- Pressemelding om forskriftsendringer
- Solcelletilskudd fra klima- og energifondet
- kWp - en enkel forklaring
- Hvor mye øker verdien på huset

Forslag til vedtak
Borettslaget skal gjennomføre solcelleprosjektet slik det er beskrevet i mulighetsstudien fra Obos prosjekt datert 11.04.2023.

Vedlegg
1. 3.01 Mulighetsstudie solceller - Engaland Borettslag 11.04.2023 (ID 91470).pdf
2. 2.12 Tilbudsbrev etablering av solceller 11.04.2023 (ID 128201).pdf

OBOS Prosjekt

Engaland Borettslag

Mulighetsstudiesolceller



OBOS Prosjekt AS
Juni 2022

Kunde nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
995790	[elektronisk signert]	[elektronisk signert]	[elektronisk signert]	11.04.23
Prosjekt nr:				
210 756	Christian Dag Olsen	Carina Hiorth	Morten Brustad Kjærland	

Innhold

01 SAMMENDRAG **3**

02 INNLEDNING **4**

1.1 Formål 4
1.2 Eiendom og bygninger 4
1.3 Grunnlagsmateriale 5

03 BESKRIVELSE AV YTTERTAK **5**

04 ENERGIKARTLEGGING **6**

4.1 Dagens anlegg og energiforbruk 6

05 SOLENERGI **8**

5.1 Solcelleanlegg 8
5.2 Dimensjonering 8
5.3 Plassering 9
5.4 Investeringskostnad 11
5.5 Drift og vedlikeholdskostnader 11
5.6 Lønnsomhet 13

06 STØTTEPROGRAMMER **14**

07 KONKLUSJON **15**

08 PROSJEKTGJENNOMFØRING – EN NORMAL PROSESS **16**

FORSLAG TIL FREMDRIFT **16**

01 Sammendrag

Engaland borettslag har gode forutsetninger for å dekke store deler av energiforbruket til fellesanlegget med egenprodusert solstrøm. På grunn av økt lønnsomhet ved større anlegg og fordi de riktige betingelsene for produksjon av solstrøm på rekkehus ikke finnes per i dag, anbefales det å fokusere på takene til terrasseblokkene. I beregningene er alle takene benyttet til produksjon av solstrøm, men dagens strømforbruk og døgnprofil tilsier at man først bør vurdere muligheten for å montere et solcelleanlegg på blokken med størst fellesforbruk, for så å eventuelt oppskalere dette når rammevilkårene og/eller fellesstrømforbruk øker, f.eks. ved etablering av flere el-bil ladere.

Siden dagens priser på utstyr er noe uforutsigbare blant annet på grunn av leveringssikkerhet er det innhentet priser fra 2 leverandører av solcelleanlegg. Som figur 1 under viser er det stor forskjell i tilbudene de 2 har gitt. Dette reflekterer noe av usikkerheten i markedet på grunn av usikker forsyning, men også at markedet ikke er helt modent.

Figur 1 viser tilbudene som ble innhentet for montering av solcelleanlegg i borettslaget.
For SolAvEl er det tilbudet basert på lavest kostnad per installert effekt som er benyttet.

Tilbyder	Antall paneler (stk)	Panel areal (m2)	Installert effekt (kWp)	Årsproduksjon (kWh)	CO2 reduksjon (kg/år)	Investeringskostnad (inkl.mva)	NOK/Wp
Bluetec	220	440	90,2	76 670	31 320	695 000	9
ElavSol Norge AS	-	-	52,48	43 940	17 220	688 000	15,6

Figur 1: tilbudt pris på solcelleanlegg

Det er gjort beregninger basert på en veid investeringskostnad og forventet rente- og strømsprisnivå ved montering på alle 3 tak:

Takareal m2	Årsproduksjon (kWh)	Installert effekt (kWp)	Solceller antall (stk)	CO2 reduksjon (kg/år)	Investerings kostnad (NOK)	Nåverdi* ved energipris på 1,4 NOK/kWh og 4 % rente
650	70 000	90	220	31 320	700 000	631 852

Figur 2: Lønnsomhet, klima og investeringskostnad

*Begrepet nåverdi benyttes for å kunne regne verdien av penger vi tjener eller bruker i framtiden, til dagens pengeverdi. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.

Det fremstår som økonomisk gunstig for borettslaget å gå videre med montering av solceller på taket/takene, samtidig er solceller på tak en disiplin som fordrer at man også vurderer takoppbygning, brannkonsept og tilstand på dagens elektriske installasjon. I de fleste tilfeller vil leverandør av solcelleanlegg kunne gjøre beregner på dette ved dimensjonering av solcelleanlegget.

Hvis borettslaget ønsker å gå videre med prosjektet anbefales det å utarbeide en mer detaljert beskrivelse og sende denne for prising til 3-4 entreprenører.

02 Innledning

1.1 Formål

OBOS Prosjekt har på oppdrag av styret i Engaland Borettslag utarbeidet denne rapporten for å se på muligheter for å etablere solcelleanlegg. Rapporten baserer seg på informasjon innhentet gjennom befaring, kartdata, simuleringsverktøy, og korrespondanse med solcelleentreprenører.

1.2 Eiendom og bygninger

Engaland Borettslag består av 56 boliger fordelt på fire blokker. Innflytting skjedde i perioden 2009-2010. Boligselskapet ligger på Vålerenga og er tilknyttet bydel 1, Gamle Oslo i Oslo kommune.

Det er gode forutsetninger for solenergi i boligselskapet noe figuren under viser ved at takflatene er gule eller røde:



Figur 3: Hentet fra solkart.no Oversikt over solpotensialet i Engaland Borettslag

Grunnen til at det ikke er flere tak som er røde/mørkerøde er at det ligger en enkel beregning bak solkart.no som kun ser på himmelretning, dvs. at man ikke hensyntar vinkling av panelene, skyggelegging eller andre hinder. I virkeligheten er potensialet på blokkene så godt som det omtrent kan bli i Oslo.

1.3 Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret, mailkorrespondanse og tilbud, deriblant:

- Tilbud innhentet fra 2 leverandører (e-post med tilbud blir sendt sammen med denne rapporten)

Det ble avholdt befaring av tak og kjeller i slutten av april 2022. Følgende personer var deltagende på befaringen:

• Alexander Bergan	Solcellegruppa for BH	Engaland Borettslag
• Erik Christian Windt	Byggrådgiver	OBOS Prosjekt
• Christian Dag Olsen	Elektroingeniør	OBOS Prosjekt

03 Beskrivelse av yttertak

Engaland borettslag har bygninger med flate tak som har en rettvendt kompakt oppbygning og asfalttakbelegg som tekningsmateriale. En rettvendt kompakt takkonstruksjon er normalt bygget opp med en betong etasjeskille som bærende tak. Over det bærende taket ligger det en fuktsperre og isolasjon, samt et tekningsmateriale som ytterste sjikt. Normalt sett er denne isolasjonen av typen rockwoll, og som skal ha trykkfasthet etter prosjektert bruk.

Før montering av tekniske installasjoner på denne type tak, må man kontrollere at isolasjonen som er brukt har nødvendig trykkfasthet til å kunne bære installasjonen som skal monteres.

Videre må installasjonene monteres på en slik måte at de ikke skader asfalttakbelegget. De må ha nødvendig lastfordelende sjikt mellom installasjonen/ballast braketter og asfalttakbelegget.

Nå denne type tak utsettes for sollys og varme, blir konsistensen på belegget nesten flytende. Armering og oppbygning hindrer at dette flyter fra hverandre, men installasjoner utgjør det vi kaller punktbelastninger som kan smelte og synke seg ned i belegget. Dette kan gi uoversiktlige lekkasjer som potensielt kan gi store skader.

Bygningene i Engaland borettslag er oppført i 2009, og asfalttakbelegget er da ca. 13 år ut i bruksfasen. Asfalttakbelegg har en anbefalt brukstid på ca. 30 år. Rent statistisk er det ca. 17 år til takene i Engaland borettslag bør omtekkes. Dette bør ses i sammenheng med forventet brukstid på installasjonen som eventuelt monteres på takene, og kostnadene forbundet med demontering av installasjoner ved omtekking av takene.

På generelt grunnlag anbefaler vi boligselskap som har bygninger med flate tak, og inngå en takforvaltningsavtale med en takentreprenør. En takforvaltningsavtale omfatter som regel følgende kontrollpunkter:

- Takets generelle tilstand og forventet gjenværende levetid.
- Kontroll av sluk, rør, gjennomføringer og skjøter.
- Kontroll av overganger mellom horisontal og vertikale flater, gesimser og parapeter.
- Kontroll av kontaktpunkter mellom takbelegg og installasjoner.
- Kontroll av alle typer beslag.
- Sikring av tak i forhold til gjeldende regler.
- Adkomst til tak, sikring ved adkomst.
- Beregning av slukkapasitet i forhold til dagens og fremtidens nedbør

En takforvaltningsavtale er spesielt viktig å etablere når man monterer større installasjoner på denne type tak.

Det er store tilgjengelige takarealer med veldig gode solforhold, med minimal skyggelegging fra trær og andre komponenter på takene. Tilgjengeligheten ansees som dårlig ettersom det ikke er noen naturlig tilkomst til takene. Ordinær adkomst til tak er via terrassene med stige.



Figur 4: Oversikt over blokker og gangveier. Hentet fra oslokommune.no

04 Energikartlegging

4.1 Dagens anlegg og energiforbruk

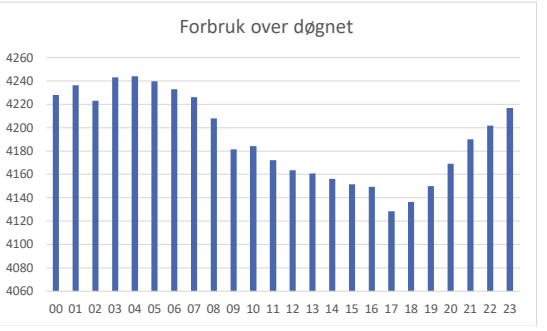
Boligselskapets årlige energiforbruk er innhentet fra strømleverandør Ista Norge AS. Det er totalt 3 registrerte målere på fellesanlegget, vi har kun benyttet forbruk fra den måler som solcelleanlegget kan kobles opp mot, se Figur 5:

	Totalt	Daglig	Timer
EL-forbruk	168 463,95 kWh	461,55 kWh	19,23 kWh
Potensiell ny verdi	91 793,95 kWh	251,49 kWh	10,48 kWh

Figur 5: Oversikt over forbruk i boligselskapet

Oversikten har satt inn og regnet ut gjennomsnittlig forbruk for hver dag og timer i ett normalår, faktisk forbruk vil variere opp og ned. Ved full utnyttelse av solcelleanlegget kan vi se en betraktelig reduksjon i forbruk fra denne måleren.

Det er ikke registrert hva målere går til, men det antas at målere med høyest forbruk i blokkene går til EL-bil ladeanlegg. I tillegg er det noe ventilasjon og belysning på måleren.



Figur 6: Eksempel på forbruk for et boligselskap: Døgnprofil på en måler. Aggregert energiforbruk på venstre side (x-akse) og stolper som viser time i døgnet (på y-aksen)

Måleren med høyest forbruk vil antagelig også ha for lite last på sommerstid til å ta unna solstrøm- produksjonen alene, det vil derfor være aktuelt å knytte målepunktene sammen i størst grad for å få mest mulig eget forbruk som solstrømmen kan gå til. Samtidig er det forventet at både rammevilkårene rundt avregning og at strømforbruket vil øke, dette kan derfor være et kortsiktig problem.

Et alternativ eller supplement som finnes i dag kan være å installere et batteri til lagring av overskuddsstrøm for så å levere dette ut på nettet i timer med stort behov. Slik prisnivået på effekt og strøm er i dag, vil det nok ikke lønne seg rent økonomisk, men hvis f.eks. begrensninger i effekt-kapasitet inn til bygget eller område gjør at større investeringer må gjøres så kan det være mer rasjonelt å installere batteri.

05 Solenergi

5.1 Solcelleanlegg

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter så den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker kan denne selges ut på nettet. AMS målere, som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm. Dette er nødvendig for å kunne bli en «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm.



Figur 7: Prinsippskisse av solcelleanlegg

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %. I Osloområdet har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi.

5.2 Dimensjonering

For dimensjonering av et solcelleanlegg har man i utgangspunktet to alternativer. Man kan dimensjonerer anlegget til å dekke hele eller mest mulig av det totale årlige strømforbruket. Da vil man i perioder med høy solinnstråling produsere mye mer strøm enn man forbruker, slik at mye strøm selges ut på nettet, men at man i løpet av året vil produsere ca. like mye som man forbruker. Man får da et årlig energiregnskap som går i null, men vil allikevel ha en kostnad tilknyttet strømforbruket, da salgsprisen er betraktelig lavere enn kjøpsprisen på strøm.

Alternativt kan man tenke at man dimensjonerer solcelleanlegget til å produsere ca. så mye som man bruker i de periodene man har mulighet til å produsere strøm. Det vil aldri være mulig å matche produksjon og forbruk helt uten bruk av batterier for lagring av strøm, da man i perioder har høye topper på strømforbruk, som for eksempel rundt middagstider.

5.3 Plassering

Den mest rasjonelle plasseringen er montering på tak, og gjerne da på flate tak som i bilde-eksemplet under. Hovedregelen er at dette er det som gir mest strøm for investeringen. Det er også mulig å installere solceller på fasaden. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkelen på solinnstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

For Engaland borettslag er det mest aktuelt å bruke takene på blokkene i Strømsveien 3, Vålerenggata 4 og 8, til etablering av solceller, der vil det gis stordriftsfordeler ved at det er store, tilgjengelig takflate og de blokkene som har fellesforbruk kan dekkes av solstrøm. I tillegg er regulatoriske rammevilkår og prissystemet i dag slik at det ikke vil være aktuelt for borettslaget å montere solceller på rekkehusene fordi disse ikke er koblet til noe fellesforbruk. Man får heller ikke benyttet en eventuell produksjon av solstrøm på blokkene til boenhetene i blokkene, det er kun fellesforbruk som i dag kan dekkes. Det er politisk bestemt at muligheten for å selge strøm til egne beboere skal muliggjøres i Elhub, men dette er fortsatt ikke på plass og det er heller ikke satt en dato for når dette skal være løst.

Det kan være aktuelt for boligselskapet å tillatte rekkehusenhetene å selv installere solceller på tak, men dette vil være krevende i forhold til fremtidig vedlikehold, brannsikkerhet, søknadsplikt til kommunen og det estetiske i borettslaget, og blir derfor ikke vurdert videre i denne rapporten.

Oppsummert vil det si at det i dag kun kan produseres solstrøm som benyttes til belysning, ventilasjon og el-bil lading på fellesanleggene.

Hvor mye av plassen på taket man får utnyttet er helt avhengig av hvordan anlegget bygges opp, enten med sørvendte paneler (der det er krav til avstand mellom rekkene av paneler i forhold til skyggelegging) eller om man legger øst-vest paneler som gir plass til flere paneler, men med lavere energiutbytte per panel. Valg av oppbygging gjøres etter en vurdering i forhold til plass på tak og når på døgnet man ønsker mest produksjon. Generelt vil øst-vest paneler produsere mer på morgen og kveld, og veldig lite på vinteren da solen står lavt, mens sørvendte paneler vil kreve mer plass, men produsere en større mengde energi i løpet av året, også på vinteren. Dette er en del av prosjekteringsfasen, og blir gjerne avgjort av entreprenør i samtale med byggherre.

Det er viktig å planlegge anlegget i forhold til snølast og vurdere riktig ballast som gjøres i henhold til snølast, vindsone og ekstremvinder. Disse faktorene må vurderes opp mot bæreevnen i taket. Denne vurderingen bør gjøres av en statikker.

I tillegg til vindlast vil naboens utsikt være et viktig moment som må vurderes i forhold til en montering av anlegget. Det anbefales at solcellene legges nærme taket, og med en liten vinkel. Dette vil redusere produksjonen noe (optimal vinkel er ca. 40°), men vil føre til lavere påvirkning på naboen utsikt og føre til at man kan installere flere solceller på taket da de ikke vil kaste skygge på neste panel.



Figur 8 - Et eksempel på øst-vestvendt lavtliggende solcellemoduler på de 3 store takene.



Figur 9 - Et eksempler på øst-vestvendt montasjesystem

5.4 Investeringskostnad

Kostnader på solcellepanel har vært sterkt fallende de sist 10 årene. De siste årene har også antall installasjoner i Norge økt kraftig, spesielt i næringsbygg, men det er fremdeles få erfaringstall på totalkostnad av en installasjon av solceller i boligselskaper. Det er naturlig å tenke at etter hvert som flere aktører får praktisk erfaring med installasjoner vil trolig også installasjonskostnaden falle. Installasjonskostnader er lavest dersom man har et stort tak å installere paneler på, og kostnaden øker dersom man skal installere paneler på flere mindre tak.

For Engaland borettslag har vi innhentet pris fra 2 leverandører på solceller. Tilbudene er basert på leverandørenes egne vurderinger og vil derfor ikke være helt sammenlignbare, men pris per effekt (NOK/Wp) installert er sammenlignbart. Ytterpunktene i prisene er veldig forskjellige, 9 NOK/Wp mot 15,6 NOK/Wp. Det er gjort selvstendige vurderinger av produksjon og effekt basert på erfaringer fra tidligere prosjekter.

Beregningene er basert på dekking av tak på alle tre terrasseblokker, men dette kan enkelt skaleres ned for å tilpasses f.eks. kun dekking av tak på Vålerenggata 8A:

Adresse	Takareal m2	Årsproduksjon (kWh)	Installert effekt (kWp)	Solceller antall (stk)	CO2 reduksjon (kg/år)	Investeringskostnad eks. støtte og andre kostnader (NOK)
Strømsveien 3	245	29 335	37,4	90	14 100	284 000
Vålerenggata 4	250	20 000	20	56	8 100	177 000
Vålerenggata 8A	160	27 335	32,8	74	10 000	234 000
Sum	655	79 670	90,2	220	32 200	695 000

Figur 10: Oppdelt i de ulike takene

Forventet investeringer og kostnader. Det er tatt utgangspunkt i at man får støtte fra Oslo Kommune for gjennomføring av tiltaket:

Solceller på alle takene		
Årlig energiproduksjon	kWh	76 000
Solcelleareal	m²	440
Servicekostnader (årlig)	Kr	20 000
Besparelser CO_2 (årlig)	kg	32 200
Systemkostnad solceller inkl. mva.	Kr	868 750
Diverse uforutsett	Kr	100 000
Prosjektadministrasjon	Kr	80 000
Antatt offentlig støtte til gjennomføring	Kr	314 625
Forventet investering inkl. mva.	**Kr**	**734 125**

Figur 11: Forventet investeringskostnad

5.5 Drift og vedlikeholdskostnader

Det er i utgangspunktet minimalt med drifts- og vedlikeholdskostnader på et solcelleanlegg. Panelene er i all hovedsak selvrensende ved at de blir vasket rene når det regner, og ellers er det ingen bevegelige deler som slites og må skiftes ut. Unntaket er vekselrettere.

I utgangspunktet er det ingen teknisk begrensning i forhold til levetid på selve solcellene, det er glasset og innramning som vil ha en forringelse i løpet av levetiden til panelene. De fleste leverandørene av solceller gir produktgaranti på 5-10 år, i tillegg er det vanlig med en såkalt

ytelsesgaranti som vanligvis er 25 år. Ytelsesgarantien går ut på at panelene fortsatt skal ha 80 - 85 % av ytelsen de hadde da de var nye etter 25 år. Dette gjelder selve solcellepanelet, og andre komponenter i anlegget vil ha kortere levetid, i hovedsak vekselrettere (inverter). Avhengig av kvalitet og påkjenning har elektronikken som inngår i vekselrettere en forventet teknisk levetid på 15 år.

Uavhengig av faktisk levetid regnes det normalt en økonomisk levetid på anlegget samlet sett på 20 - 25 år. Når anlegget har nådd sin økonomiske levetid vil en utskifting av panelene antagelig gi en økonomisk gevinst, av hensyn til de teknologiske fremskritt som er gjort i forhold til effektiviteten på panelene. I beregningene i denne rapporten er det benyttet 20 års levetid.

Det kan være noe innkjøringsproblematikk i forhold til elektronikken i anlegget og tilkobling til eksisterende anlegg, men utbedring av dette er noe som bør dekkes av leverandøren som monterer og kobler til anlegget. Det er derfor viktig at ansvaret for oppfølging av anlegget i perioden etter ferdigstillelse er helt klar.

En drifts- og vedlikeholdsavtale kan bidra til at solcelleanlegget produserer optimalt over levetiden, dette vil normalt bli utført av leverandør av anlegget, i hvert fall i garanti tiden. Med litt teknisk innsikt er det også mulig for styret å følge opp mye av anlegget, for eksempel produksjon via app- og nettbaserte løsninger. Som et minimum anbefales det å gjennomføre tilsyn av anlegget de tre første årene og ved spesielle hendelser (lynnedslag).

Kostnad for serviceavtale vil bli evaluert i en eventuell tilbudskonkurranse, men settes her til 20.000, - samlet for alle 3 takene.

5.6 Lønnsomhet

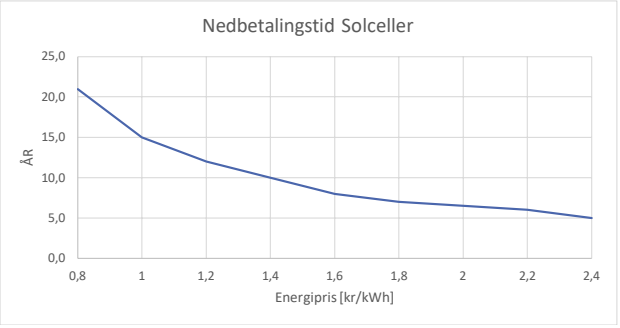
Hovedfaktorene for lønnsomheten av solceller er investeringskostnad, strømpris og lånerente over levetiden på tiltaket. Investeringskostnaden er forutsigbar, men det er vanskelig å vite sikkert hvordan energiprisen og utlånsrenten vil være de neste 20 årene. Nedenfor er det derfor regnet på ulike sammensetninger av energipris og lånerente for å vise hvordan lønnsomheten påvirkes. Nåverdi benyttes for å kunne regne verdien av penger vi tjener eller bruker i framtiden, til dagens pengeverdi. Med positiv nåverdi er investeringen lønnsom, og jo høyere nåverdi jo høyere lønnsomhet.

Verdien av energibesparelsen for solfangere			
Rente	3 %	4 %	5 %
Energipris [kr/kWh]	Nåverdi		
0,8	kr 43 775	kr -35 174	kr -104 368
1	kr 271 906	kr 173 220	kr 86 728
1,2	kr 500 037	kr 381 614	kr 277 823
1,4	kr 728 168	kr 590 008	kr 468 919
1,6	kr 956 300	kr 798 403	kr 660 014
1,8	kr 1 184 431	kr 1 006 797	kr 851 110
2	kr 1 412 562	kr 1 215 191	kr 1 042 205
2,2	kr 1 640 693	kr 1 423 585	kr 1 233 301
2,4	kr 1 868 824	kr 1 631 979	kr 1 424 396
Økonomisk levetid	20	år	
Investeringskostnad	868 750	NOK inkl mva	
Årlig energi besparelse	76 670	kWh	

Figur 12 - Viser sammenhengen mellom energipris, lånerente og nåverdi

Installasjon av solceller på alle 3 takene er estimert til å ha en totalkostnad på 1 MNOK. Med en gjennomsnittlig energipris over solcellepanelenes levetid på 1,0 kr/kWh eller høyere har installasjonen en positiv nåverdi selv med en rente på 5 %. Mest sannsynlig er det at både rente og strømpris øker fra dagens lave nivå (2021-2022 har hatt ekstremt høy strømpris, dette er nok en «kort»-periode før denne igjen lander på et noe mer normalt nivå).

Tilbakebetalingstiden for anlegget viser at anlegget vil kunne regnes hjem før endt teknisk levetid (det er ikke beregnet inn rente på lån i eksemplet under):



Figur 13: Tilbakebetalingstid for investeringen. Eks. lånerente.

06 Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av solcelleanlegg i boligselskapet.

Statlig gjennom ENOVA
ENOVA støtter installasjon av solceller for privatpersoner, men ikke borettslag. Men man kan få støtte hvis hver enkelt boenhet blir fakturert. Maksimal støtte per boenhet her 26 250,-.
Les mer på ENOVA sine hjemmesider: www.enova.no

Kommunalt gjennom Oslo Kommune
Oslo Kommune sin støtteordning for solceller gjelder boligselskapet og ikke hver enkelt boenhet. Det gis 2 000 kr per kWp installert, begrenset til 30 prosent av godkjente kostnader for tiltaket. Maksimalt tilskudd er 1 000 000 kroner. Det gis ikke støtte til prosjektering, utredninger eller til tiltak som allerede er gjennomført eller igangsatt.

07 Konklusjon

Med dagens strømforbruk og målerstruktur vil det i perioder da solcellene produserer bli behov for å selge strøm ut på nettet. Dette er uproblematisk teknisk, men det vil gi en lavere besparelse ved at man får mindre betalt for strømmen enn det man må betale for den. Det er derfor ønskelig å få brukt så mye som mulig av solstrømmen til eget forbruk. Med dagens forutsetninger er det tydelig at man bør montere solcelleanlegg på blokken som har størst forbruk for så og eventuelt utvide anlegget hvis strømbehovet øker eller løsning for å selge strøm til egne beboere kommer på plass.

Beregningene viser at man kan forvente en investeringskostnad på ca. 1 million og 119.000, - NOK/år i sparte energikostnader i et normalår. Det vil si at med dagens prisnivå fremstår det som en god økonomisk investering å produsere sin egen solstrøm. Spesielt i perioder som det har vært gjennom 2021 og 2022 vil egenproduksjon av strøm være veldig gunstig og man vil bli delvis skjermet mot høye energipriser. Det antas også at ved høyere utveksling mot kontinentet der det er mer ikke-regulerbar kraft i form av vind og solkraft vil det bli enda større variasjoner over året også her i Norge.

Basert på overnevnte argument anbefales det at styret jobber videre med å etablere solceller i borettslaget.

08 Prosjektgjennomføring – en normal prosess

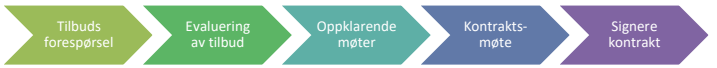
Større prosjekter vil medføre omfattende arbeider og behovet for god organisering og rutiner for arbeidet er av stor viktighet for gjennomføringen og resultatet.

Boligselskapet ved styret vil være byggherre med beslutningsmyndighet i innledende faser og i prosjektgjennomføringen. I større prosjekter anbefales styret å engasjere ekstern prosjekt- og byggeledelse, dersom styret selv ikke har kompetanse eller kapasitet til å følge opp arbeidet.

Før endelig omfang for prosjektet avklares anbefales det å gi god og begrunnet informasjon til eierne om hva styret planlegger å vedlikeholde, samt presentere hvilke nye muligheter og verdier som kan tilføres boligselskapet i forbindelse med dette.

I selve gjennomføringen kan prosjektet deles i hovedaktiviteter / prosesser som angitt under.

Forberedende arbeider – utarbeide tilbudsdokumenter, innhente priser og kontrahere entreprenør



Prosjektets hovedfaser



Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligselskapet skulle fatte. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om en rehabilitering av rør og våtrom, kan følgende fremdriftsplan være et utgangspunkt:

Informasjonsmøte for beboere:	2-3 kvartal 2022
Ekstra ordinær generalforsamling:	3 kvartal 2022
Prosjektering:	4 kvartal 2022
Tilbudsforespørsel/kontrahering	3-4 kvartal 2023
Byggestart:	1-2 kvartal 2023
Ferdigstillelse:	2-3 kvartal 2023

OBOS Prosjekt - Oslo
Besøksadresse:
Ulvenveien 82E, 0581 Oslo

Postadresse:
Pb. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 57 96
www.obosprosjekt.no
NO 931 536 532 MVA

Engaland Borettslag
v/ Alexander Bergan
St. Halvards Gate 79 A-C, Strømsveien 3 og
Vålerenggata 4, 6 A-B og 8 A-F
0301 Oslo

Deres referanse	Vår saksbehandler	Dato
Alexander Bergan alexander.bergan@gmail.com	Christian Dag Olsen	Oslo 11.04.2023

992936 ENGALAND BORETTSLAG – SOLCELLER

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon – installering av solceller

Vi tilbyr med dette våre tjenester i forbindelse med installering av solceller i Engaland Borettslag.

Innholdet i fasene omfatter et komplett sett av tjenester for gjennomføring av prosjektet hvor vi i størst mulig grad avlaster styret. Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fase.

Fase 1: Tilbudsforespørsel

- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser. Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Kvalitetssikring av tilbudsdokumentene.
- Utsendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Implementering av styrets kommentarer i tilbudsdokumentet.
- Organisere tilbudsutsendelse til kvalifiserte entreprenører.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret

Arbeidet tilbys til fastpris **kr. 25. 000,- eks. mva**.

Fase 2: Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde oppklarende møte(er) med de(n) tilbydere styret velger og referatføre disse.
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til kontraktsmøte.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør vedtatt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris **kr. 30. 000,- eks. mva.**

Fase 3: Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen
Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at eiere blir ivaretatt og kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av styret. Vi har innarbeidet gode rutiner for hvordan dette bør gjøres for å få til en god prosjektgjennomføring.

Følgende arbeidsoppgaver viser hovedlinjene for tilbudet:

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:
- Prosjekteringsmøte – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag i møte.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger.
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll.
  - Gjennomgang av FDV – dokumentasjon fra entreprenør.

Koordineringsperioden kan inntreffe inntil 4 uker før byggestart, og omfatter koordinering mellom entreprenør, nettselskap og andre involverte parter for å sikre en smidig gjennomføring av prosjektet.

Byggeledelse i koordinerings- og utførelsesperioden frem til overtakelse av kontraktsarbeidet tilbys utført til fast pris kr. **25.000**,- eks. mva. per måned. Arbeidet bygger på fase 2. Ved stopp i fremdrift avregnes honoraret i fase 3 tilsvarende.

SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ
Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg. OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet.

OPPFØLGING – SERIØSITETSKRAV
Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontraktsdokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører. Krav markert med gul bakgrunn i vedlegget er inkludert i vårt standard tilbudsmateriale, mens øvrige krav i vedlegget kan implementeres dersom boligselskapet ønsker dette.

Hvorvidt entreprenøren kan tilby å etterleve kravene fullt ut, vil bli klarlagt i evalueringen av tilbudene.

PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten og bistå styret i prosjektgjennomføringen.

FORUTSETNINGER
- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet. OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra tilbudsdato.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Dokumentet er elektronisk godkjent av:
Christian Dag Olsen – Elektroingeniør
Morten Brustad Kjærland - Avdelingsleder

Se også: - vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester
Vedlegg: - Standard oppdragsbetingelser, Prosjektgjennomføring og referanser, Seriøsitetskrav
Kopi: - OBOS v/ **Feil! Ukjent dokumentegenskapsnavn.**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Engaland Borettslag

Organisasjonsnummer: 993834777
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. KONSTITUERING – 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Johansen velges som protokollvitne for årsmøtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Solcelleprosjekt

Målet er å bygge ut et solcelleanlegg med tilnærmet maksimal kapasitet som dekker takene i Strømsveien 3, Vålerenggata 4 og Vålerenggata 8. Anlegget vil anslagsvis ha en effekt på 90 kWp.

Borettslaget tar sikte på å engasjere Obos prosjekt som vil stå for prosjektledelse,- anbudsrunde, oppfølging av leverandører, tekniske krav, HMS osv.

Det er anslått at et anlegg vil koste ca. 700 000 kroner, men dette er basert på tall fra i fjor – det kan øke noe pga prisstigning. Prosjektledelse fra vil koste om lag 80 000 kroner. Borettslaget håper å få dekket minst 35 % av utgiftene til anlegget fra Oslo kommunes klimafond. Det finnes også andre støtteordninger vi kan søke.

Grunner til å sette igang med dette prosjektet nå:

- Strømprisene har økt kraftig de siste par årene. Mye tyder på at vi må venne oss til at strømmen koster mer i åra som kommer. Samtidig er behovet for strøm økende.
- Fra og med oktober i år oppdateres regelverket slik at borettslag og sameier får de samme fordelene som eneboliger og privatpersoner som installerer solpaneler. Det betyr i praksis at det kan bli svært lønnsomt for borettslaget å investere i solstrøm. Vi er mange som kan spleise på anlegget – vi er mange som kan bruke strømmen, slik at vi får utnytta den best mulig.
- Verden trenger mer grønn energi. Ifølge rapporten vil et anlegg på 90 kWp gi en årlig besparelse på 31320 kg CO2. Et anlegg av den størrelsen vi sikter oss inn på vil – teoretisk sett – kunne lade 9 elbiler i garasjen på full effekt når sola skinner kraftig.
- Det er lurt på bestille nå: etterspørselen etter solcellepaneler er økende, og med de nye regelendringene som trer i kraft fra høsten, kommer den sannsynligvis til å eksplodere. Samtidig har Oslo kommunes klimafond skrudd opp støttesatsen. Fram til og med desember i år kan man få refundert opptil 35 % av godkjente utgifter.
- Et solcelleanlegg har lang levetid og krever lite vedlikehold. Når anlegget et nedbetalt, vil det i praksis bare være en inntektskilde for borettslaget.
- Et solcelleanlegg kan øke verdien på boligen din. Ifølge en svensk undersøkelse gir hver hundrelapp investert i solstrøm en verdiøkning på 114 kroner.

Lenker:

- Mulighetsstudie fra Obos prosjekt (siste utgave fra 11. april 2023)
- Tilbud om prosjektledelse fra Obos prosjekt

Transaksjon 09222115557494561959 Signert MK2, NJ

- Pressemelding om forskriftsendringer
- Solcelletilskudd fra klima- og energifondet
- kWp - en enkel forklaring
- Hvor mye øker verdien på huset

Forslag til vedtak:
Borettslaget skal gjennomføre solcelleprosjektet slik det er beskrevet i-mulighetsstudien fra Obos prosjekt datert 11.04.2023.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

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

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.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
P.b. 69 Skøyen
0212 OSLO
post@lsa.no

Dato: 27 OKT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609189-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Vålerenggata 4	Eiendom:	232/151/0/0
Tiltakshaver:	Engaland AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VÅLERENGGATA 4

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, Anders.Saheim@peab.no

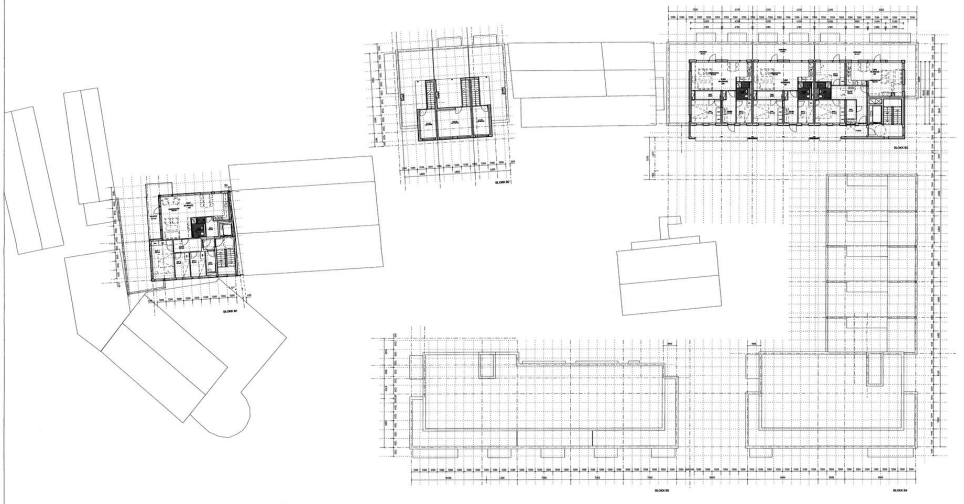
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



BLOKK B1 PLAN 4,5,6

BLOKK B2 + B3 PLAN 4

PROSJEKTERING: ARK

TEGN. NR.: A 10 204

INDEX: 00

MÅLESTOKK: 1:200

TEGN. STATUS: RAMMESØKNAD

E 10

PROSJEKT: VALDERENGA FELT B, Gnr.233/Bnr.251

EIENDOMSUTVIKLER: PEAB BOLIGUTVIKLING AS, DRAMMENSVEIEN 147, 1302 SANDVIKA, TLF: 22 53 29 00, FAX: 22 53 29 02

TILTAKSHAVER:

ARKITEKT: LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS, DRAMMENSVEIEN 145, PB 66 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF: 22 12 29 00, FAX: 22 12 29 01

ARK	LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS, PB 66, SKØYEN, 0212 OSLO	22122900	22122901
RIB			
RIV			
RIE			
RIBRA			
RIA			
LARK			

TEGN. TITTEL: FELT B
PLAN 4, B1 PLAN 4,5,6
B1 C=48,2; B2 C=48,6 0g B3 C=50,90

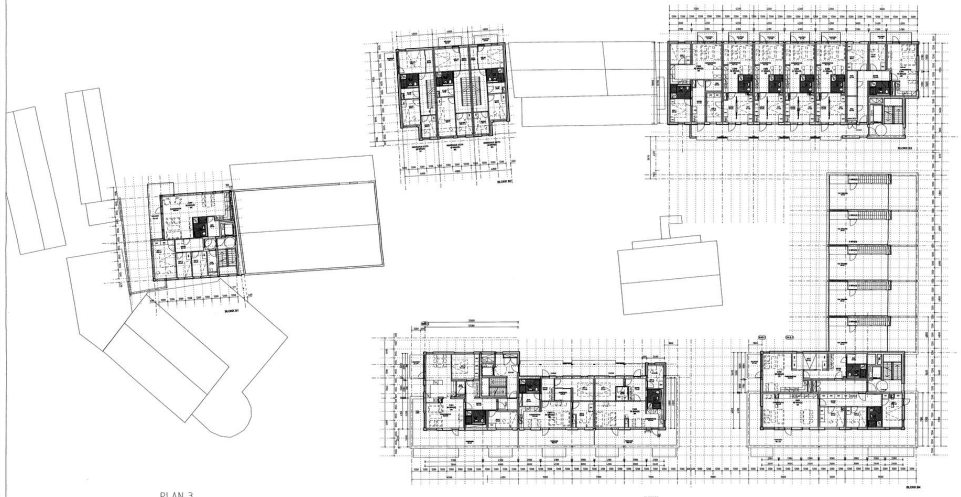
MÅLESTOKK: 1:200

TEGN. STATUS: RAMMESØKNAD

PROSJ.ER.NR.:

TEGN. NR.: A 10 204

INDEX: 00



PLAN 3

01	27.11.06	CCB	01	REVIDERT RAMMESØKNAD
02	20.03.06	CCB	02	OVERSE NABOTILPASNING
03	17.08.05	CCB	03	RAMMESØKNAD
04	23.06.05	JAK	04	ENDRET NABOTILPASNINGSPLAN
05	23.05.05	JAK	05	ENDRINGER I FØRSTEETASJE
06	20.05.05	JAK	06	ENDRING TAK TILHØRENDE TIL TILTAK
07	29.11.05	JAK	07	ENDRE ADKOMST/GARASJE FOR VEI OG VA
08	20.10.05	JAK	08	NY TEGNING, ENDRE ADKOMST/GARASJE

REV	DATO	SIGN.	KONTR.	GODKJ.

PROSJEKTFASE: SCALE: A0 — INDEX: 0G

ARK | A 10 203

MÅLESTOKK: 1:200 — TEGN. STATUS: RAMMESØKNAD

LEILIGHETSNUMMER: E9

VALERENGA FELT B, Gnr.232/ Bnr.151

TILTAKSHAVER

PEAB BOLIGUTVIKLING ØSTLANDSREGION AS
PB. 1000 SOLLI, 0201 OSLO
TLF: 23 00 50 00, FAX: 23 00 50 02

TEGNESTUE/FIRMA

PROSJEKTERENDE

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS

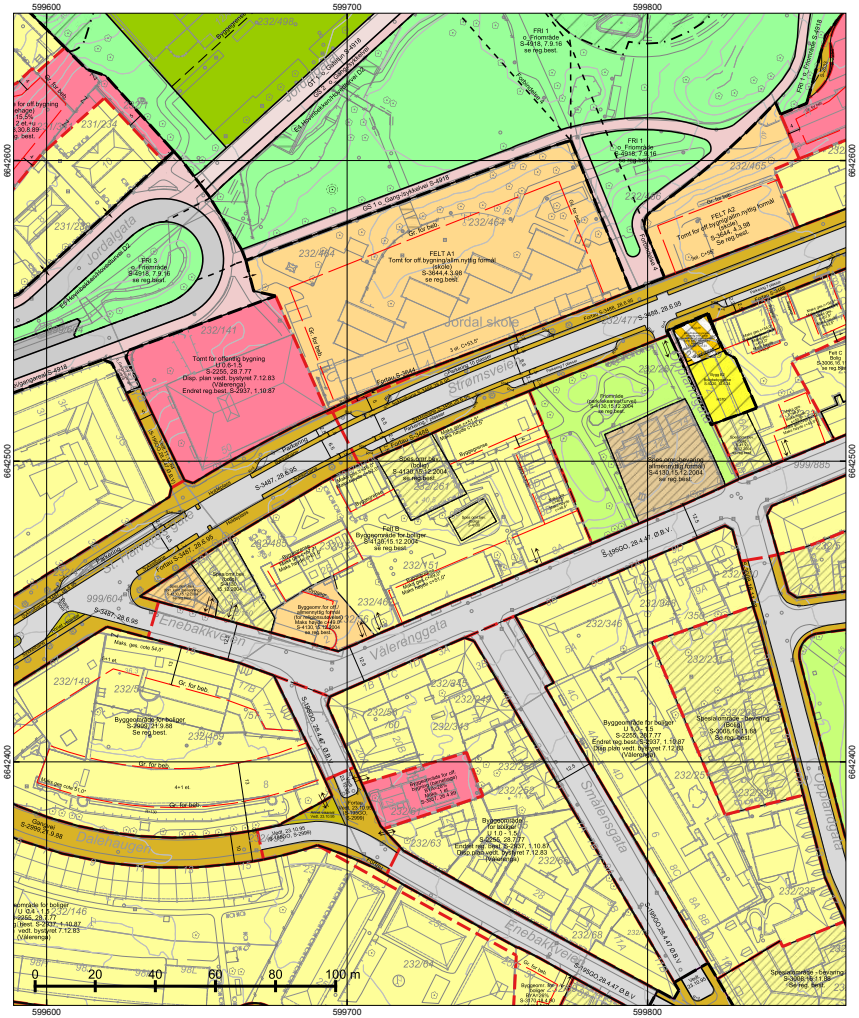
RÅDHUSGATA 1/3 PB 84 SENTRUM 0151 OSLO TLF: 22 12 02 00 FAX: 22 12 02 01

		SJEF FAG
ARK	LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS, PB.84, SENTRUM 0151 OSLO	22122000/ 22122000
RIB		
RIV		
RIE		
RIBR		
RIA		
LARK		

FELT B
PLAN 3
B1 C-45,45- B2 C-45,90- B3 C-47,4 UA,UB,US C-47,84

MÅLESTOKK: 1:200 — TEGN. STATUS: RAMMESØKNAD

PROSJEKTFASE: ARK — TEGN. NR.: A 10 203 — INDEX: 0G



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146172/ 86516224
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: VALERENGGATA 4
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

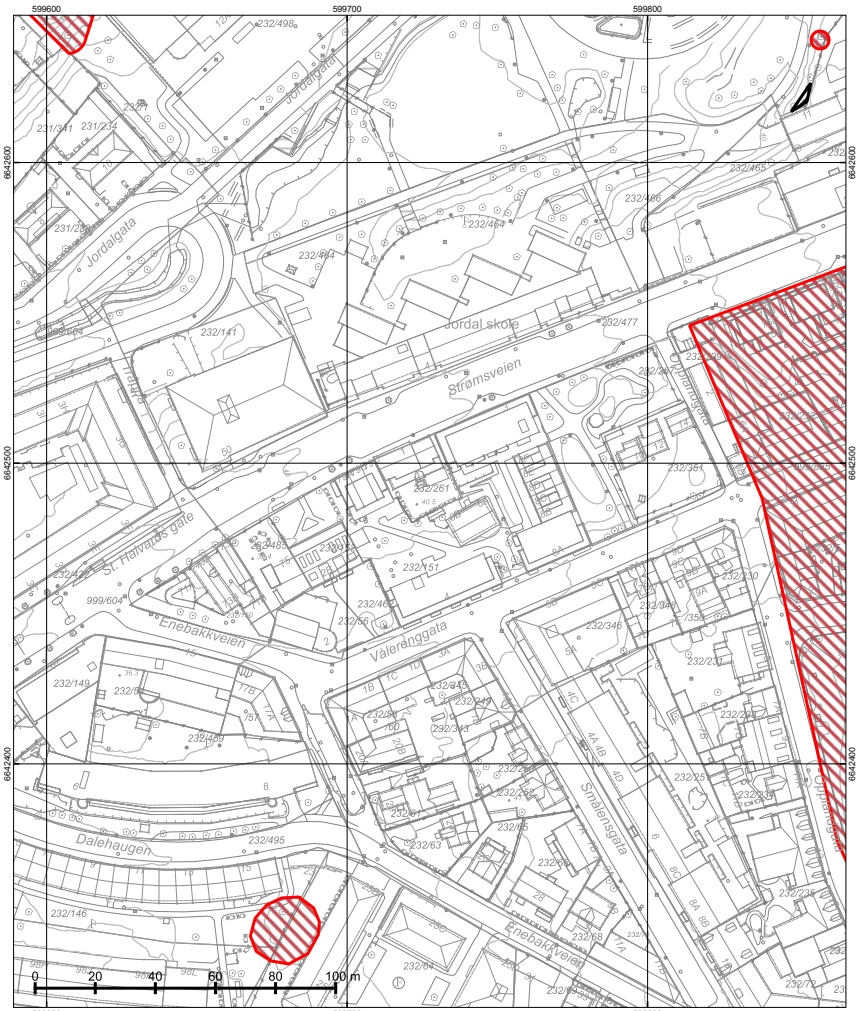
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- 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

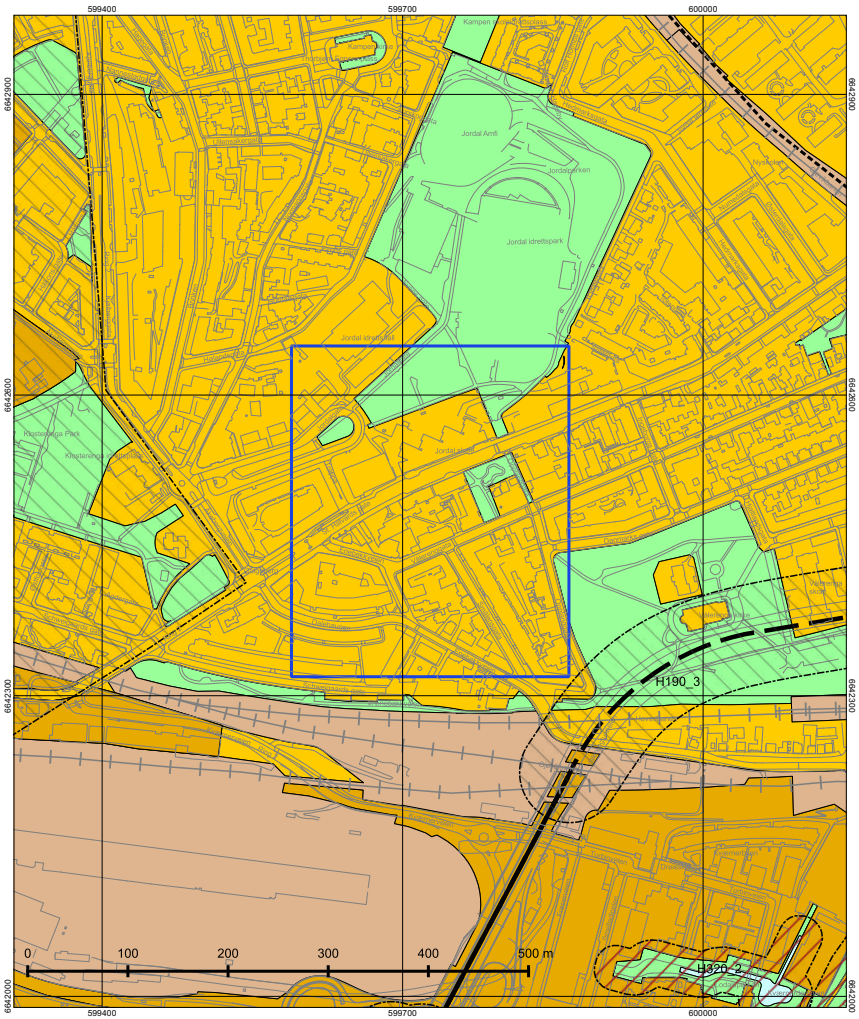
Dato: 31.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146172/ 86516224
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: VALERENGGATA 4
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: 31.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146172/86516224
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

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, eksklusiv 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, eksklusiv 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 29-0217/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vålerenggata 4 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 151 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