



Æ

Strømsveien 3

0657 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

+4792301887

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E



Tale Serine Haddal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

+4747816133

th@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	22
Informasjon & dokumenter	122
Kort om oss	220

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Strømsveien 3, 0657 Oslo

MATRIKKE

knr. 0301, gnr. 232, bnr. 151

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Andel

AREALER

- Totalt BRA 67 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm
 - BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
 - TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

ANTALL SOVEROM

2

ETASJE

2

BYGGEÅR

2009

PRISANTYDNING

4 720 000 kr

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 474 226,- pr. 04.02.2026
Andel fellesformue: kr. 4 172,-

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 720 000,- (Prisantydning)
kr 1 474 226,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 194 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

kr 1 090,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 195 316,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 950,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

kr 6 205 266,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 18 072 pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forretningsførsel, løpende drift, sikringsordning mot tap av felleskostnader. A konto energi (vannbåren oppvarming + varmtvann): Kr. 1375,- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter: Kr. 59,- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr. 129,52 Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter: Kr. 5 343,51,- Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr. 6 336,52,-

Garasje: Kr. 550,- Felleskostnader: Kr 4 028,- Bredbånd: Kr. 249,- Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.2026. Garasjeleien vil øke med 5% fra 01.03.2026. Ved full innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning) så vil fellesutgiftene være på ca. 6 202,- etter dagens betingelser.

ENERGIMERKE

Lysegrønn C

OPPDRAGSNUMMER

15260046

SELGER

Markus C Kværner og Tuva Linn Skare Knardahl

Om eiendommen

STANDARD

Velkommen til denne lune og fargeglade 3-roms endeleiligheten på Vålerenga. Hverdagen er lettvin, med heis i bygget og garasjeplass med elbillader.

- Selve leiligheten kan skilte med bl.a.:
- Lys 1-stavsparkett og overflater malt i freshe farger
 - Svært fin planløsning, med god størrelse på alle rom
 - Privat og attraktiv endebelighet:
- Ingen gangtrafikk forbi leiligheten på svalgangen.
- Gunstige solforhold: Sol fra morgen til sen ettermiddag på svalgang + ettermiddag/kveldssol på balkong
 - A-konto oppvarming og varmtvann inkl.
 - Romslig bod i leiligheten + disponibel kjellerbod
 - Ingen forkjøp!

Leiligheten ligger svært sentralt til, like ved sjarmerende trehusbebyggelse på Vålerenga og kort gange til Kampen.

Det er IN-ordning på lån! Nesten hele fellesgjelden har i dag en svært gunstig rente på kun 4,12%. Full innfrielse vil redusere felleskostnadene til estimert kr 6202,- Se salgsoppgave for mer info.

TILSTANDSRAPPORT OG BYGGEMÅTE

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2009 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med panel på fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei. Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg. Callinganlegget i leiligheten ble byttet i 2026, i borettslagets regi, grunnet defekt lyd.

Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse og panel.
Himling med plater.
Overflater med flislagte vegger og plater i tak med innfelte downlights, på bad.

Dører

Innvendige dører med glatte dørbader.
Inngangsdør med glassfelt og brannklassifisering (B30).
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2007.

Takhøyde

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,38m

Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør (bad).

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler (balansert ventilasjon).

Oppvarming

Vannbåren varme baderomsgulv og i radiatorer plassert i stue/kjøkken, lite soverom, entré.

Interne stoppeventiler

Plassert i fordelerskap på bad, stoppeventiler er testet ved befarung.

Varmtvann

Leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarung. Felles anlegg er ikke vurdert i tilstandsrapporten.

Bad

Kabinbad fra byggeår 2009.

Dokumentasjon: Sintef sertifisering nr 2183

Arbeid utført av: Part AB

Referansenivå: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er romslig, med plass og opplegg til vaskesøyle. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning, ettgreps blandebeholder, blandebeholder/dusjarmatur, og dusjdører i glass. Oppbevaringsplass i tre doble speilskap, med masse plass under. Vannbåren gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Frontene ble lakkert i 2019, samme år som ny benkeplate, servant, blandebeholder og hvitevarer ble installert. Veggflater over benkeplate med flislagte flater. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebeholder, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Disse følger leiligheten ved salg, dog uten gjenværende garanti. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Balkong

Omtrent nord-nordvest vendt balkong på 3,3kvm med utgang fra stue/kjøkken. Gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt.

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra takstingeniør Truls Herman Tofteng, datert 11.02.2026. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir

eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese gjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har ikke fått tilstandsgrad 3 (TG3).

Boligen har fått følgende tilstandsgrad 2 (TG2) - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Innvendig > Overflater

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist svikt og knirk i parkett enkelte steder.

Det er påvist stedvide riss i overgang vegg/tak og hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold.

Dersom forholdene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjonen.

Synlig klemt mansjett under klemring.

Levetidsbetraktning:

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht.

Byggforskseriens detaljeblad.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget.

Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlig observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt. Servanten fungerer i dag. Forholdet bør følges opp, og utskifting kan vurderes dersom skaden utvikler seg.

Interessenter bes sette seg inn i hele tilstandsrapporten, som er vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering - opplysning fra eier:

2017: Lagt ny parkett (tidligere eier)

2019: Lakkert kjøkkenfronter, ny benkeplate og nye hvitevarer. (tidligere eier)

2024: Fjerning av tak- og hjørnelister. Påføring av Roll-on-Wall (veggfornyer). Maling av vegger og tak

2024: Montering av taklamper

2024: Montering av plisségardiner

2024: Montert garderobeløsning på soverom, gang og bod

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Våtrom

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? -Ja
Beskriv feilen og omfanget:

Tidligere eier opplyste om: "Lekkasje i vegg på bad fra vannbåren varme sommer 2022."

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? -Ja.
- *Nytt arbeid i 2022. Hvordan ble arbeidet utført? -Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tidligere eier opplyste om: "Arbeid i forbindelse med utbedring av lekkasje. Tørring av vegg, ny isolasjon og full undersøkelse av gulv i nærheten av baderom. Ferdigstilt i august/september 2022."*

Hvilket firma utførte jobben? *Recover*

Har du dokumentasjon på arbeidet? *Nei*

Kjeller

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? -Ja

-*Noe vann i parkeringskjeller i vinterhalvåret. Følges opp av borettslaget.*

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? -Ja

-*Nytt arbeid il 2024. Hvordan ble arbeidet utført? -Faglært*

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: *Montert taklamper.*

Hvilket firma utførte jobben? *Alna Elektro*

Har du dokumentasjon på arbeidet? -Ja

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: *Tidligere eier opplyste om: "Elanlegget kontrollert 28.06.22 av Elvia ikke funnet avvik."*

Hvilket firma utførte jobben? *Elvia*

Har du dokumentasjon på arbeidet? -*Nei*

Rør

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? -Ja

Kommentar: *Se punktet Våtrom.*

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? -Ja

Navn på arbeid: *Nytt arbeid i 2026.*

Hvordan ble arbeidet utført? -*Faglært*

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: *Montert nye tettehylser mellom varerør og vannrør under kjøkkenskap.*

Merket rørkurser i fordelerskap.

Hvilket firma utførte jobben? *Direkte Rørservice*

Har du dokumentasjon på arbeidet? -Ja

Navn på arbeid *Nytt arbeid i 2022.*

Hvordan ble arbeidet utført? -*Faglært*

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: *Se punktet Våtrom.*

Hvilket firma utførte jobben? *Recover*

Har du dokumentasjon på arbeidet? -*Nei*

Ventilasjon og oppvarming

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? -Ja
Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av

arbeider på anlegget: *Se punktet Våtrom.*

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? -Ja

Nytt arbeid i 2022, utført av faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: *Tidligere eier opplyste om: "Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2022. Vedlikehold av vannbåren varme i 2022 i regi av borettslaget blant annet bytte av termostat."*

Hvilket firma utførte jobben? -Ukjent

Har du dokumentasjon på arbeidet? -Nei

Nytt arbeid i 2022, utført av faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Se punktet Våtrom.

Hvilket firma utførte jobben? Recover

Har du dokumentasjon på arbeidet? -Nei

Sopp og skadedyr

Har det vært skadedyr i leiligheten? -Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? *Fra tid til annen observert noe vi antar at kan være majorstubble. Totalt ca. 5 stk siste året. Økt hyppighet av støvsuging. Tidligere eier opplyste om: "Sølvkre observert i forbindelse med lekkasje. Feller har vært satt ut, men ikke observert etter at lekkasje ble utbedret i august/september 2022." Vi har ikke observert sølvkre.*

Planer og godkjenninger

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? -Ja

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

-Informasjon fra styret 19.12.2025 om Vedlikeholdsplan: «Byggmassen vår er på vei inn i en «midtlivsfase» der vi må påregne større vedlikeholdskostnader fremover. Styret i prosess med å kartlegge alt av vedlikeholdsbehov og nødvendig opprusting av byggmassen vår. Mer informasjon om planen kan ventes nærmere årsmøtet». Årsmøtet avholdes 27.04.2026.

Andre opplysninger

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? -Ja

Skriv opplysningene her: Parkeringsplass med elbillader i garasjekjeller med heisadkomst fra leiligheten. Endeleilighet som gir god plass på svalgangsbalkongen (ikke medregnet i areal). Noe oppsprekking i hjørner etter påføring av Roll-on-Wall (utført av malerfirma) på vegger i 2024. Det er MDF-panelplater bak som utvides /krymper med årstidene.

Interessenter bes sette seg inn i hele egenerklæringsskjemaet, vedlagt salgsoppgaven.

AREALER

Totalt bruksareal: 67,0 m²

- BRA-i: 64,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m²

Det gjøres oppmerksom på at svalgangen er fellesareal. I praksis er det ingen som går forbi der, da boligen ligger helt på enden.

AREALBESKRIVELSE

BRA-i består av: Entré, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, og kjøkken/stue.

Bod:

Bod i nabobygg på 3,3 kvm. Bod er merket med: C206

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.

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.

Balkong:

Omtrent nord-nordvest vendt balkong på 3,3kvm med utgang fra stue/kjøkken. Gulv dekket med terrassebord.

Garasjeplass

Boenheten har parkeringsplass nummer C206 med elbillader for en bil, i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

Ifølge selgers egenerklæring fra da de kjøpte leiligheten: "El-anlegget kontrollert 28.06.22 av Elvia - ikke funnet avvik."

Eier kjenner ikke til at det har blitt utført arbeid på anlegget etter dette med unntak av montering av taklamper i 2024.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort på det elektriske anlegget, og bygningssakkyndig anbefaler derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

OPPVARMING OG ENERGIMERKING

Vannbåren varme i baderomsgulv og til radiatorer plassert i stue/kjøkken, lite soverom og entré. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Lys grønn er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER OG VVS

Global Connect. 1000/1000 Mbps.

TV (Altibox eller Allente) kan kjøpes gjennom Global Connect (valgfritt).

LØSØRE OG TILBEHØR

- Hvitevarer på kjøkken medfølger (oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr/platetopp).
- Bambusskjerming på balkong medfølger.
- Selger setter igjen resterende Roll-on-Wall og malingsspann (kan være kjekt å ha til flekkmaling).
- Garderobeskap/hylleløsning på begge soverom, entré og innvendig bod medfølger.

Følgende medfølger ikke:

- IKEA Home Smart-system
- Hyllesystem i kjellerbod
- Gardiner

Gang:

- Knaggrekke
- Bilder

Soverom:

- Nattbord x 2
- Bilder
- TV
- Hylle over TV
- Taklampe

Bad:

- Bilde
- Vaskemaskin

Stue:

- Bilder
- Rød taklampe x 2
- Vegglampe x 2
- Gardiner

Gjesterom:

- Grønne hyller x 2
- Hylle
- Bilder

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse. Kjøper må regne med merker etter bruk samt oppheng.

TOMTEN

3708,00 m², eiet

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård.

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

PARKERING

Parkeringsplass med elbillader i garasjekjeller med heisadkomst fra leilighetsplan.

Plassen eies av borettslaget, og disponeres av andelen.

Garasjeleien er inkludert i fellesutgiftene. Det er elbillader på plassen, som følger ved salg. Kjøper må selv betale for lading.

Ifølge forretningsfører OBOS følger bruksretten andelen/leiligheten. Man kan ikke selge bruksretten.

Garasjeplassen kan leies ut til andre. Eksterne leietakere må godkjennes av styret først. Det er mer informasjon om garasjeplass på Vibbo.

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:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år

- Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år

- El-bil: 1300 kroner for ett år

- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer.

For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>

DIVERSE

Beliggenhet

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Vålerenga er en av de mest sjarmerende bydelene i Oslo, kjent for sin unike kombinasjon av historisk arkitektur og moderne

livsstil. Bydelen gir en perfekt blanding av roligere gater og pulserende byliv.

Strømsveien 3 ligger i hjertet av Vålerenga, omgitt av vakre, velholdte trehus og sjarmerende gater som vitner om områdets historie. Her finner man en atmosfære preget av nabovennlighet. Området er perfekt for familier, unge par og eldre, og byr på en rekke fasiliteter og tjenester.

Vålerenga har et variert utvalg av kafeer, restauranter og små butikker som gir et mangfold av kulinariske opplevelser. Besøk lokale perler som Galgen og Farine eller delikatesseforretninger som fremhever sesongens råvarer. I tillegg er det kort vei til populære områder som Kampen og Tøyen, hvor man finner et enda bredere utvalg av spisesteder og butikker.

For de som setter pris på friluftsliv, ligger Vålerenga nær flere grønne områder og parker. Den nærliggende Jordal park er ideell for en rolig spasertur, piknik avslapning i solen. Her kan man nyte rolige stunder midt i byens puls.

Kollektivtransporten er lett tilgjengelig, med både buss og T-bane som tar deg raskt inn til Oslo sentrum. Områdets gode beliggenhet gjør det enkelt å pendle til jobb eller studier, samtidig som man kan nyte fordelene av et nærsamfunn.

Med sin unike blanding av historisk sjarm, moderne fasiliteter og et aktivt lokalsamfunn, er Vålerenga et perfekt sted å kalle hjem. Velkommen til et område som fremmer livskvalitet og gode minner - velkommen til Vålerenga!

Økonomi

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene utgjør kr. 18 072,- pr. mnd. og inkluderer: Innboforsikring, felleutgifter og strøm. Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forretningsførsel, løpende drift, sikringsordning mot tap av felleskostnader.

A konto energi (vannbåren oppvarming + varmtvann):

Kr. 1375,-

Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter: Kr. 59,-

Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr. 129,52

Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter: Kr. 5 343,51,-

Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr. 6 336,52,-

Garasje: Kr. 550,-

Felleskostnader: Kr 4 028,-

Bredbånd: Kr. 249,-

Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.2026.

Garasjeleien vil øke med 5% fra 01.03.2026.

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld (IN-ordning) så vil fellesutgiftene være på ca. 6 202,- etter dagens betingelser.

Garasjeleie øker med 5% fra 1. mars 2026.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsgifter: Innboforsikring, fellesutgifter og strøm.

Strøm: Selger informerer om et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca 1 464 kwh. pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Forbruk vil variere fra husholdning til husholdning.

Det gjennomføres årlig avregning av faktisk forbruk av varmtvann og oppvarming.

Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 88279995

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris på boligen/fritidsboligen. Avtalen følger boligens målepunkt og vil dermed overtas av kjøper fom. overtagelse. Avtalen løper til og med 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansiert strømmordning, som sikrer en forutsigbar strømpris gjennom året. For perioden 1. oktober 2025 til 31. desember 2026 er prisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva. Boliger i Nordland, Troms og Finnmark er fritatt for merverdiavgift på strøm, og prisen er i disse områdene 40 øre per kWh. Prisen vil justeres 1.januar 2027.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 560 324,00 som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 241 295,00 ved annen bruk av eiendommen.

Fra 2026 benytter Skatteetaten en ny beregningsmodell for formuesverdi, noe som kan resultere i høyere formuesskatt på eiendommen. Det henvises til Skatteetatens nettsider for ytterligere informasjon.

BORETTSLAGET

ENGALAND BORETTSLAG, Orgnr: 993 834 777 beliggende i bydel Gamle Oslo, i Oslo kommune.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget består av 56 andeler og har følgende adresser:

St Halvards Gate 79 A-C, Strømsveien 3, Vålerenggata 4-6- og Vålerenggata 8 A-F

SAKER TIL BEHANDLING ÅRSMØTET 2025:

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

Styrets arbeid:

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.

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.

Informasjon fra styret 19.12.2025 om Vedlikeholdsplan: «Byggmassen vår er på vei inn i en «midtlivsfase» der vi må påregne større vedlikeholdskostnader fremover. Styret i prosess med å kartlegge alt av vedlikeholdsbehov og nødvendig opprusting av byggmassen vår. Mer informasjon om planen kan ventes nærmere årsmøtet». Årsmøtet avholdes 27.04.2026.

Megler har per 13.02.26 ikke mottatt svar fra styret, på spørsmål om "siste nytt" vedrørende bl.a. planer og kostnader knyttet til

utbedring av betong i garasjen.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 60 808 476,- pr. 04.02.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 1 474 226,- pr. 04.02.2026.

Andel fellesformue er kr. 4 172,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11508682 10

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,12%

Restsaldo: Kr. 59 343 350,66,-

Innfrielsesdato: 01.11.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Andel av gjeld: Kr. 1 447 701,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207621307

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo: Kr. 593 969,45,-

Innfrielsesdato: 30.08.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Andel av gjeld: Kr.12 379,-

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208244523

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,40%

Restsaldo 871 157,00

Innfrielsesdato: 30.03.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel av gjeld: Kr.14 145,-

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. gebyrer, minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Det er anledning til å betale inn på andel gjeld to ganger i året. Det er kun to av lånene (lånenummer: Husbank 11508682 og Obos boligkreditt 98207621307) hvor det er mulig å benytte seg av IN-ordning.

Totale fellesutgifter for andel 14 er pr. i dag *kr. 18 072,-* (hvor kapitalkostnadene utgjør kr 11 870,-). Ved innfrielse vil

felleskostnadene pr. 11.02.2026 være på ca. kr. 6 202,-, ifølge forretningsfører OBOS.

Kontakt megler for ytterligere informasjon rundt dette.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter 2024: Kr. 9 913 774,- Driftskostnader: Kr.-3 592 382,-. Driftsresultat: Kr. 12 159 428,-. Res. finanskost./inntekt: Kr.-3 125 726,-. Årsresultat viser et overskudd på: Kr. 9 033 702,- hvilket inkluderer innbetalinger på IN-lån.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer: 88279995

Ny eier må selv tegne forsikring som dekker innbo og løsøre.

Offentlige forhold

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk/ bygård/ terrassehus, datert 27.10.2009.

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

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

REGULERING

Eiendommen ligger i et spesialområde bevaring for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4130, finnes hos megler.

Tomt like ved er regulert til tomt for offentlig formål, som skole (Jordal skole).

Pågående byggesaker

Strømsveien 3 - oppføring av hagestue på eksisterende takterrasse

Saksnummer 2025/23162, mottatt 16.12.2025

Det søkes om å oppføre en hagestue/drivhus i glass og aluminium på eksisterende takterrasse. Tiltaket griper ikke inn i eksisterende bygning, men bygges inn/oppå. Det er i reguleringsplanen bestemmelser om maksimalhøyde på gesims c+51,5 meter. Tiltaket får en gesimshøyde på c+52,9 m. Det søkes dispensasjon fra dette kravet i eget vedlegg. Tiltakets plassering gjør at det blir i liten grad synlig fra gate og naboer. Taket i hagestuen utføres med innvendig fall og nedløp slik at vann og snø håndteres internt på takterrassen som tidligere. Borettslagets styre har godkjent tiltaket. Det er søkt om rammetillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523162>

St. Halvards gate 71 B - bruksendring fra verksted til servering

Saksnummer 025/18005 , mottatt 24.10.2025

Eiendommen er lokalisert på Vålerenga i bydel Gamle Oslo. På eiendommen er det oppført to trehus fra ca. 1845 som er omgjort til bolig, samt en nedlagt bensinstasjon fra ca. 1935 og to skur fra ca. 1935 og 1942 som har vært brukt som verksted. Det er gitt rammetillatelse til bruksendring av de to skurene på eiendommen til servering, herunder en bar med god vin og enkel servering uten tillaging, samt til fasadeendringer mot gate og utskifting av tak. Det er gitt igangsettelsestillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518005>

Opplandgata 21A - bruksendring fra næring til bolig:

2026/00578 - Byggesak

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende, i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030. Tidligere reguleringsplan for bevaringskvartalene på Vålerenga, S-3008, vedtatt 16.11.1988 er delvis opphevet. Underformålet spesialområde bevaring blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen. Eiendommen befinner seg i et område med nasjonal kulturminneinteresse som del av ovennevnte Vålerenga-kvartalene, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5. Bruksendring fra næring til bolig vil være i tråd med gjeldende hovedformål i kommuneplanen. Beskrivelse Leiligheten er på 56m² og den inneholder stue, kjøkken, bad og et soverom. Leiligheten har tilhørende bod i kjelleren i bygget på 5m². Se sist godkjente plan 1 og snitt i vedlegg E-01 og E-03. Se eksisterende plan 1 og snitt for tiltaket som søkes bruksendret i vedlegg E-02 og E-04. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600578>

Enebakkveien 31 - Oppføring av boligbygg-202310807 -

Byggesak

Det er sendt rammesøknad i forbindelse med riving av eksisterende bygg og oppføring av et boligbygg i Enebakkveien 31. Det nye volumet legger seg inntil eksisterende gavli til Enebakkveien 25D. Bygget er 5.5 etg høyt i tillegg til kjeller, og det er planlagt 9 boenheter. Fasadematerialet er hovedsaklig lys tegl. Avkjørsel til nabotomten Enebakkveien 33 endres minimalt.

For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310807>

For nærmere informasjon om byggesaker i området, se plan- og bygg sine hjemmesider:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 782001, tgl. 16.10.2009 - Pantedokument
Beløp: 137 355 000
Panthaver: HUSBANKEN
Orgnr: 942 114 184
Beskrivelse:

Dnr. 926233, tgl. 03.12.2009 - Felles pantedok bor.innsk
Beløp: 43 316 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE,JFR. BRL. § 2-11,1.LEDD
Orgnr: 10 650 369
Beskrivelse:

Dnr. 304796, tgl. 18.04.2011 - Felles pantedok bor.innsk
Beløp: 8 200 000
Panthaver: ANDELSEIERNE, JFR. LOV OM BORETTSLAG § 2-11,1.LEDD
Orgnr: 13 274 909
Beskrivelse:

Dnr. 525046, tgl. 29.06.2012 - Pantedokument
Beløp: 3 000 000
Panthaver: FELLESS. AV ANDELSE. JF LOV OM BURETTSLAG §2-11
Orgnr: 13 429 252
Beskrivelse:

Dnr. 781129, tgl. 18.07.2017 - Pantedokument
Beløp: 1 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
Orgnr: 911 986 884
Beskrivelse:

Dnr. 1607789, tgl. 22.12.2021 - Pantedokument
Beløp: 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
Orgnr: 911 986 884
Beskrivelse:

Dnr. 1327159, tgl. 16.04.2024 - Pantedokument
Beløp: 1 200 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
Orgnr: 911 986 884
Beskrivelse:

Dnr. 413091, tgl. 03.10.1949 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
307377ke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
090556
Bestemmelse om garasje/parkering

Beskrivelse:

Dnr. 307377, tgl. 09.05.1956 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Beskrivelse:

Dnr. 510588, tgl. 14.08.1957 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Beskrivelse:

Dnr. 403644, tgl. 23.01.1984 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Beskrivelse:

Dnr. 22692, tgl. 30.03.1988 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 63460, tgl. 07.11.1996 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten
Best. om bruk av grunn
Med flere bestemmelser

Beskrivelse:

Dnr. 18254, tgl. 14.03.2006 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 456061, tgl. 07.06.2007 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 1 biloppstillingsplass.
fra Oslo kommune ved Plan- og Bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 456303, tgl. 07.06.2007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Beskrivelse:

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

Beskrivelse:

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

Beskrivelse:

Dnr. 587258, tgl. 12.08.2009 - 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.

Beskrivelse:

Dnr. 719791, tgl. 24.06.2019 - Bruksrett
Gjelder rett til å benytte uteoppholdsområde

Beskrivelse:

Dnr. 962885, tgl. 27.11.2008 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900008, tgl. 06.02.1865 - Registrering av grunn
Registrering av grunn
Beskrivelse:

Dnr. 1005464, tgl. 06.12.2007 - Registrering av grunn
Registrering av grunn
Beskrivelse:

Dnr. 974935, tgl. 02.12.2008 - Registrering av grunn
Registrering av grunn
Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet
henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget
overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan
andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier
har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.
borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom
brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes
dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre
tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6.
Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved
spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om
forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie.

Kjøpsvilkår

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 4 720 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 474 226,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende
omkostninger:

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr. 545,00
Tingl.gebyr pantedokument BRL kr. 545,00
Boligkjøperpakken Gjensidige kr. 9 950,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 6 205 266

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til
prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av
denne summen utgjør kr. 1 474 226 andel fellesgjeld som vil
følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det
tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

KJØPEKONTRAKT OG OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til
å angi ønsket overtagelse i budskjema. Overtagelse kan tidligst
skje etter at styrets godkjenning er avklart.

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av
eiendomsmeglerforetaket etter aksept av bud. Kjøpekontrakten
kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept
for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne
Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

FINIT DELEIE

Denne boligen kan kjøpes med Finit Deleie. Med Finit kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital. EIE samarbeider med Finit for at flere skal kunne eie sin egen bolig. Les mer om Finit på eie.no/finit

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på

"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel slutes.

Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgssoppgave er ikke tillatt.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,880 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: kr. 14 900,00,-

Grunnpakke borettslag: kr. 13 750,00,-

Visning/deltagelse på overtagelse per stk: kr. 3 600,00,-

Oppgjørsgjebyr: kr. 7 900,00,-

Gjebyr for utsatt betaling: kr. 3 500,00,-

Eierskiftegjebyr til forretningsfører: kr. 6 725,00,-

Markedspakke Hus: kr. 29 900,00,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. stipulert til ca. kr. 17 490.

Samlet skal selger betale ca. kr. 150 774 for vederlag og utlegg

ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i timespris på oppdraget. Alle priser er inkl. mva.

OM OPPDRAGET

Oppdr.nr: 15260046

Ansvarlig megler: Alice Brandwijk

EIE Ullevål & Sagene

Ullevål & Sagene eiendomsmegling AS

NO 989 734 598 MVA

PRODUKTER ELLER TJENESTER SOM TILBYS PARTENE I FORBINDELSE MED OPPDRAGET

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS
- EIE eiendomsmegling samarbeider med ulike bankforbindelser om formidling av finansielle tjenester. Meglerforetaket kan motta godtgjørelse for dette
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:

eie.no/eiendom/eie-investerer

王

Premium rådgivning

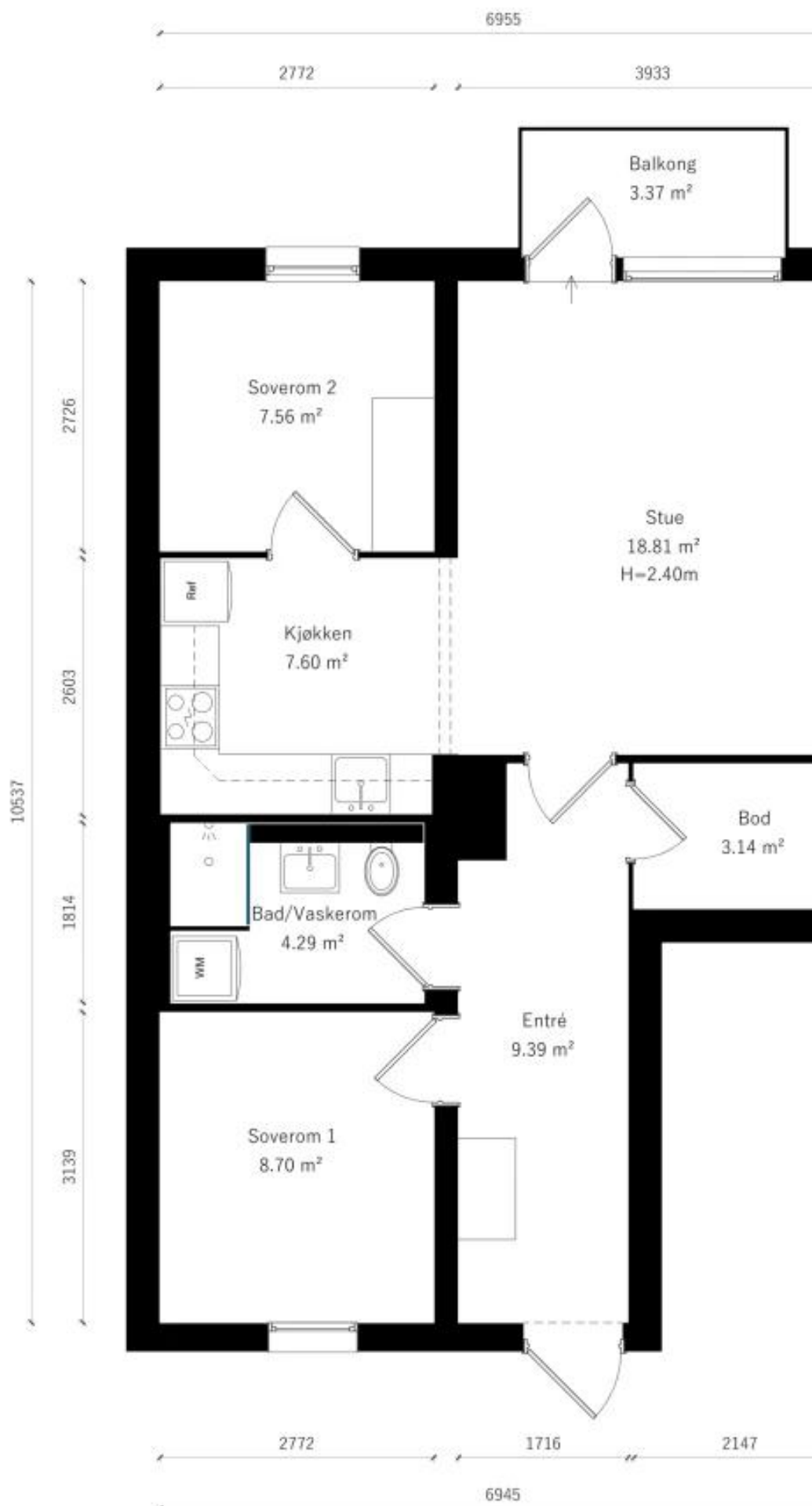
EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?









Les mer om
arealberegningen



Strømsveien 3

2.Etasje

































































SIEMENS































10 REGISTER FOR FREE











































F 205

C 105

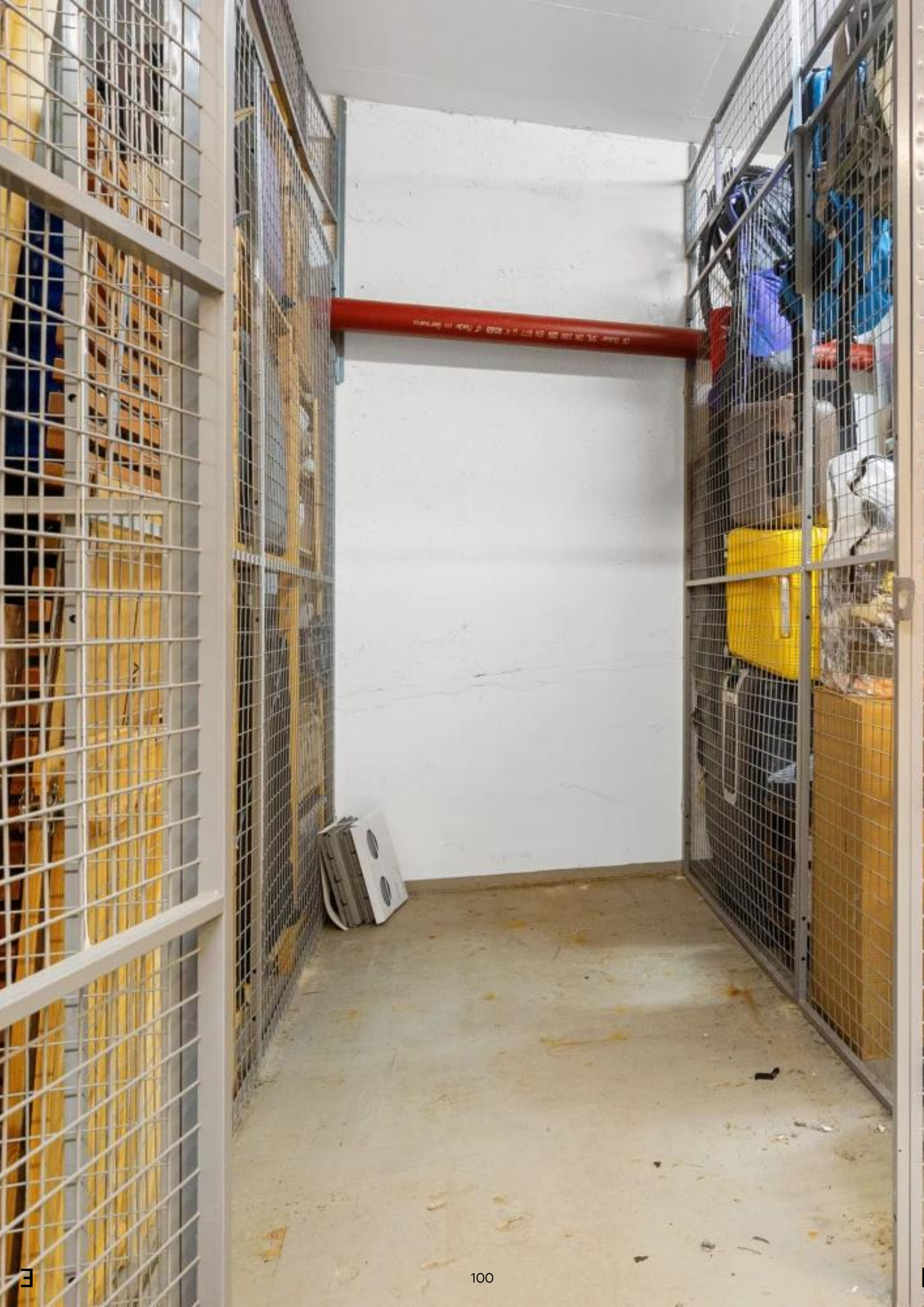




C 206





























Väle park
Päiväkylä ja
Väle kirkko
BRUK PARK
• Viikkokokous
• Keskustelu
• Keskustelu
• Keskustelu
• Keskustelu









KIOSK













INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

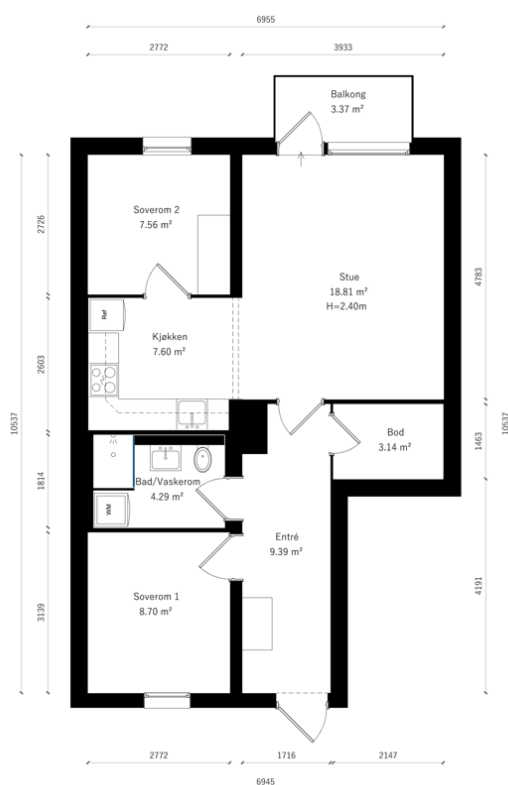
📍 Strømsveien 3, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 151

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20463-2384

Referansenummer: MZ1736

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av



Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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 fuktøk.

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Strømsveien 3, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2009 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med panel på fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er compatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

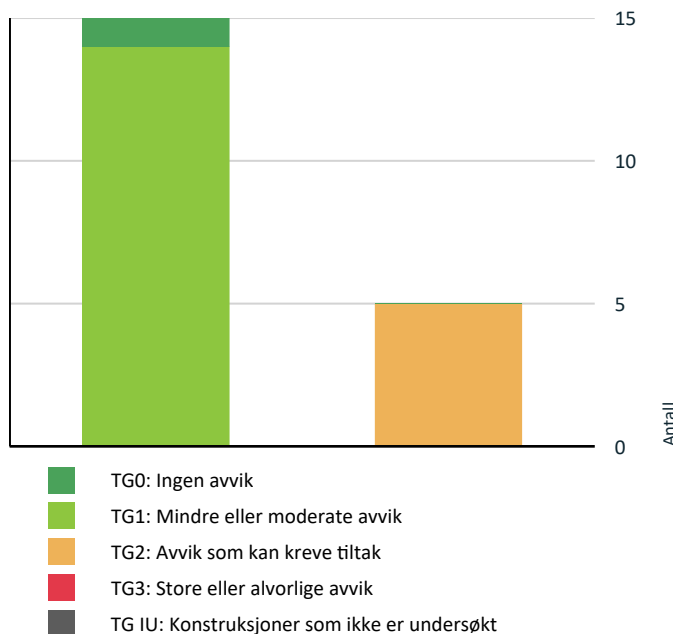
[Gå til side](#)

Leilighet H0202

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0202

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

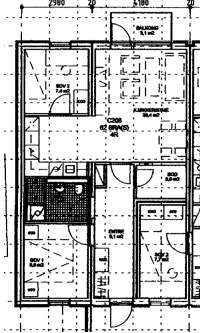
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0202



Byggeår
2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Opplysning fra eier:

- 2017: Lagt ny parkett. (tidligere eier)
- 2019: Lakkert kjøkkenfronter, ny benkeplate og nye hvitevarer. (tidligere eier)
- 2024: Fjerning av tak- og hjørnelister. Påføring av Roll-on-Wall (veggfornyer). Maling av vegger og tak.
- 2024: Montering av taklamper.
- 2024: Montering av plisségardiner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2007.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med glassfelt og brannklassifisering (B30).

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2007.



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Omtrent nord-nordvest vendt balkong på 3,3kvm med utgang fra stue/kjøkken. Gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 109 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2009



Rekkverkshøyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNENDIG

Overflater

Gulv med parkett.

Vegger med glatt malt utførelse og panel.

Himling med plater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

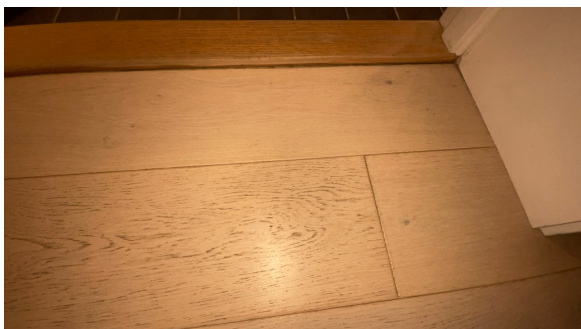
Det er påvist svikt og knirk i parkett enkelte steder.

Det er påvist stedvide riss i overgang vegg/tak og hjørner.

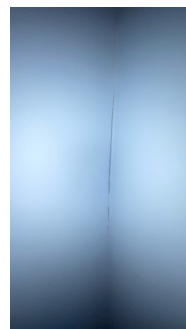
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.



Gulv



Vegger

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2009

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Sintef sertifisering nr 2183
Arbeid utført av: Part AB

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2009



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og plater i tak med innfelte downlights.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom forholdene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Tilstandsrapport



Mindre riss i fuger

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2009



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Synlig klemt mansjett under klemring.

Levetidsbetraktning:

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt.

Tilstandsrapport

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2009



Papirtest

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, stål.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

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

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det er utført undersøkelser via inspeksjonsluke fra kjøkken. Inspeksjonsluken er etablert som følge av en tidligere lekkasje, jf. tidligere salgsprospekt. Det ble ikke observert aktiv fukt, men det ble registrert enkelte tørre fuktmerker fra tidligere forhold.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2009



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

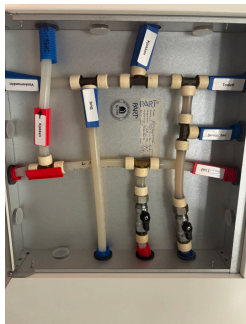
Vannledninger bestående av rør i rør system fra 2009.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap på bad, stoppeventiler er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2009



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast fra 2009.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringene er skjult.

Årstall: 2009

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler.

Årstall: 2009

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarings. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme baderomsgulv og til radiatorer plassert i stue/kjøkken, lite soverom, entré.

Justeringsventiler fungerte fint ved befarings.

Fordelerskap plassert i bod.

Felles anlegg er ikke vurdert.

Det er påvist noe korrosjon på en av stoppeventilene i fordelerskapet. Etter befarings er stoppeventil undersøkt av rørlegger: Sjekket korrosjon som er helt uproblematisk og kan bare stå montert.

Årstall: 2009



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Bygget er fra 2009. Kjenner ikke til at det har blitt utført arbeid mellom 2009 og 2024.

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

Ved bygging i 2009: Elektroinstallasjoner bolig utført av Steinkjer Elektro AS

Kjenner ikke til hva som evt. er blitt gjort mellom 2009 og 2024.

Det elektriske anlegget ble utført i 2009. Montering av taklamper i 2024 utført av Alna Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.

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

Montering av taklamper i 2024 utført av Alna Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Generell kommentar

Opplysninger fra eier:

Ifølge takstrapport fra da vi kjøpte leiligheten i 2024: "El-kontroll utført av Elvia 28.06.2022."

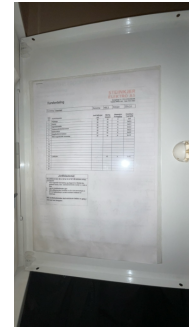
Ifølge selgers egenerklæring fra da vi kjøpte leiligheten i 2024: "El-anlegget kontrollert 28.06.22 av Elvia - ikke funnet avvik."

Kjenner ikke til at det har blitt utført arbeid på anlegget etter dette med unntak av montering av taklamper i 2024.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring fra byggeår

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig



Radonkart

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

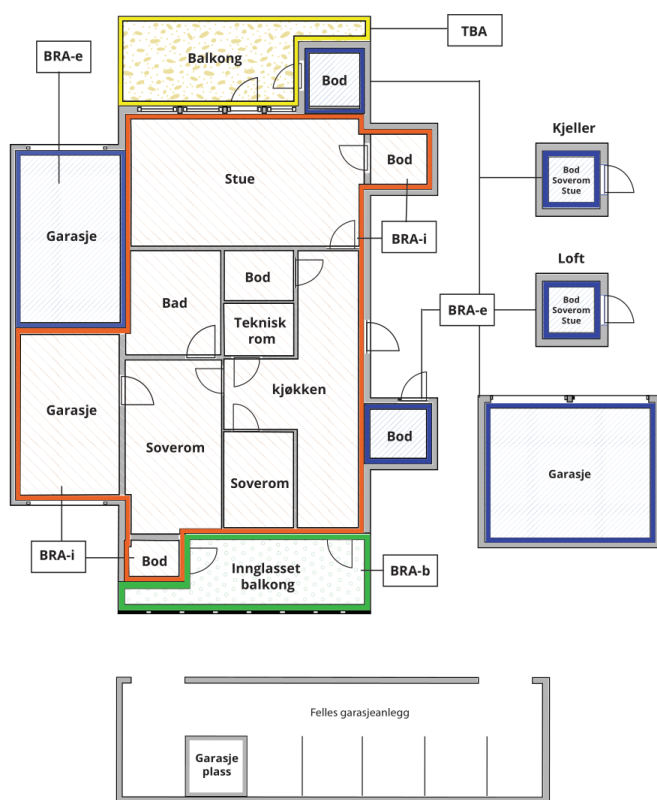
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0202

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	64			64	3
Kjeller (nabobygg)		3		3	
SUM	64	3			3
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, soverom 1, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom 2		
Kjeller (nabobygg)		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,38m

Bod i nabobygg på 3,3 kvm. Bod er merket med: C206

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.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer C206 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flip Oppussing AS (utført av Eugene Malercompani AS): Fjerning av tak- og hjørnelister. Påføring av Roll-on-Wall (veggfornyer). Maling av vegger og tak. Foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Direkte Rørservice AS: Demontering og remontering av radiatorer (ifm. påføring av veggfornyer). Montert nye tettehylser mellom varerør og vannrør under kjøkkenskap. Merket rørkurser i fordelerskap. Foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Alna Elektro AS: Montering av taklamper. Foreligger dokumentasjon i form av faktura og samsvarserklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Markus Christensen Kværner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	151		0	3708.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsveien 3

Hjemmelshaver

Engaland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENGALAND BORETTSLAG	993834777			Kværner Markus Christensen, Knardahl Tuva Linn Skare

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Egenerklæring

Strømsveien 3, 0657 OSLO

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strømsveien 3

Postadresse

Strømsveien 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte leiligheten: Mars 2024. Overtok leiligheten: Juli 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år og 7 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88279995

Informasjon om selger

Selger

Kværner, Markus Christensen

Selger

Knardahl, Tuva Linn Skare

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier opplyste om:
"Lekkasje i vegg på bad fra vannbåren varme sommer 2022."

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyste om: "Arbeid i forbindelse med utbedring av lekkasje. Tøking av vegg, ny isolasjon og full undersøkelse av gulv i nærheten av badet. Ferdigstilt i august/september 2022."

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noe vann i parkeringskjeller i vinterhalvåret. Følges opp av borettslaget.



6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert taklamper

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alna Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyste om: "Elanlegget kontrollert 28.06.22 av Elvia ikke funnet avvik."

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elvia

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se punktet Våtrom.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nye tettehylser mellom varerør og vannrør under kjøkkenskap. Merket rørkurser i fordelerskap.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Direkte Rørservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2022

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punktet Våtrom.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Se punktet Våtrom.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyste om: "Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2022. Vedlikehold av vannbåren varme i 2022 i regi av borettslaget blant annet bytte av termostat."

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punktet Våtrom.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fra tid til annen observert noe vi antar at kan være majorstubille. Totalt ca. 5 stk siste året. Økt hyppighet av støvsuging.

Tidligere eier opplyste om:

"Sølvkre observert i forbindelse med lekkasje. Feller har vært satt ut, men ikke observert etter at lekkasje ble utbedret i august/september 2022." Vi har ikke observert sølvkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Informasjon fra styret 19.12.2025 om Vedlikeholdsplan:

«Byggmassen vår er på vei inn i en «midtlivsfase» der vi må påregne større

vedlikeholdskostnader fremover. Styret i prosess med å kartlegge alt av vedlikeholdsbehov og nødvendig opprusting av byggmassen vår. Mer informasjon om planen kan ventes nærmere årsmøtet».

Årsmøtet avholdes 27.04.2026.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Parkeringsplass med elbillader i garasjekjeller med heisadkomst fra leiligheten.

Endeleilighet som gir god plass på svalgangsbalkongen (ikke medregnet i areal).

Noe oppsprekking i hjørner etter påføring av Roll-on-Wall (utført av malerfirma) på vegger i 2024. Det er MDF-panelplater bak som utvides /krymper med årstidene.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32996543

Egenerklæringsskjema

Name
Kværner, Markus Christensen

Date
2026-02-11

Identification

 Kværner, Markus Christensen

Name
Knardahl, Tuva Linn Skare

Date
2026-02-11

Identification

 Knardahl, Tuva Linn Skare



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kværner, Markus Christensen	11/02-2026	BANKID
Knardahl, Tuva Linn Skare	12:47:25	BANKID
	11/02-2026	
	12:55:07	

Nabolagsprofil

Strømsveien 3 - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

 Galgeberg i Strømsveien	1 min 
Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	0.1 km
 Ensjø	11 min 
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
 Oslo Hospital	13 min 
Linje 13, 19	1.1 km
 Tøyen stasjon	22 min 
Linje RE30, R31	1.7 km
 Oslo S	7 min 
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	6 min 
449 elever, 25 klasser	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	9 min 
487 elever, 21 klasser	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min 
319 elever, 22 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	2 min 
617 elever, 44 klasser	0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	18 min 
373 elever, 27 klasser	1.4 km
Etterstad videregående skole	11 min 
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Hersleb videregående skole	22 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

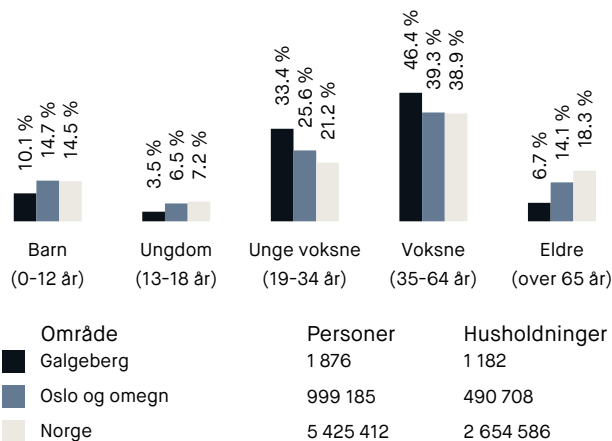
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vålerenggata barnehage (0-5 år)	1 min 
24 barn	0.1 km
Enga barnehage (1-5 år)	2 min 
32 barn	0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år)	2 min 
54 barn	0.2 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate	2 min 
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Vålerenga	3 min 

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Egen bil
- 3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

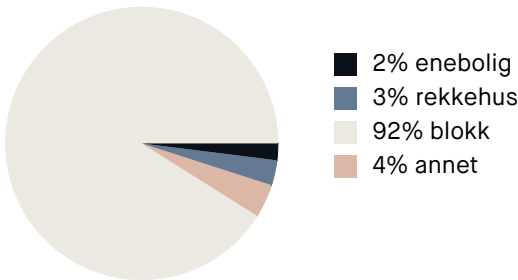
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark	2 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.1 km	
⚽ Jordalhallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🏊 SATS Kampen	6 min	🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	10 min	🚶

Boligmasse



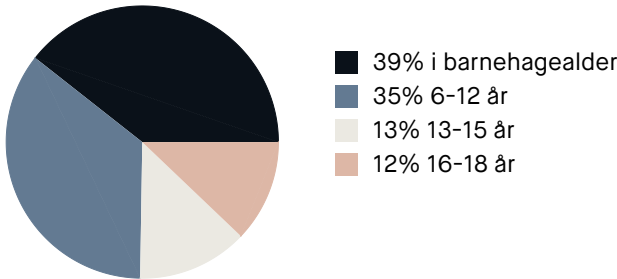
«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	13 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



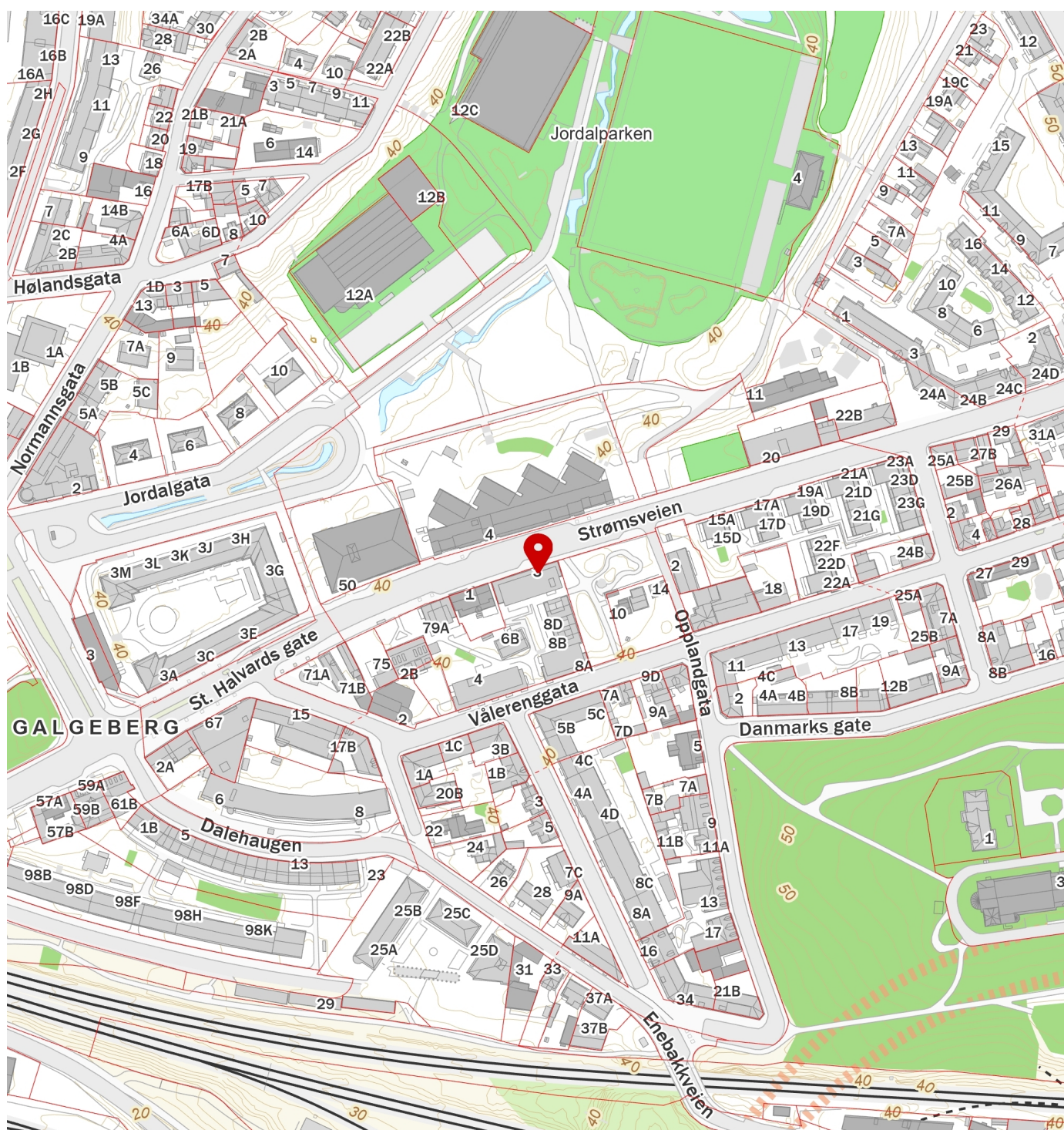
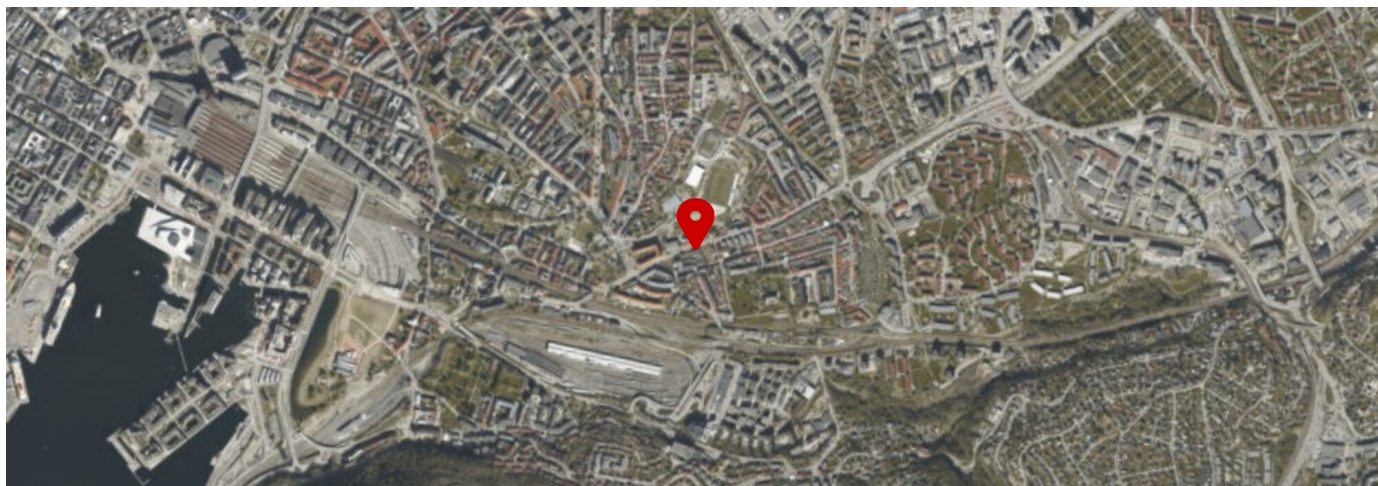
Familiesammensetning



0%	64%
Galgeberg	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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@styrerrommet.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 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. Boretts 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 karmen.
- (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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 framtreddende 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 tilbakeføring 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.

Ansaret gjelder også en utomhusone 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 sprednettet 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 vedtektpunkt 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

Lars Holt Pettersen
STRØMSVEIEN 3

Dato: 04.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526229
8971993

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 151

Vi viser til bestilling av 20260204 for STRØMSVEIEN 3.

GNR. 232 BNR. 151

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1868.

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

3708 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



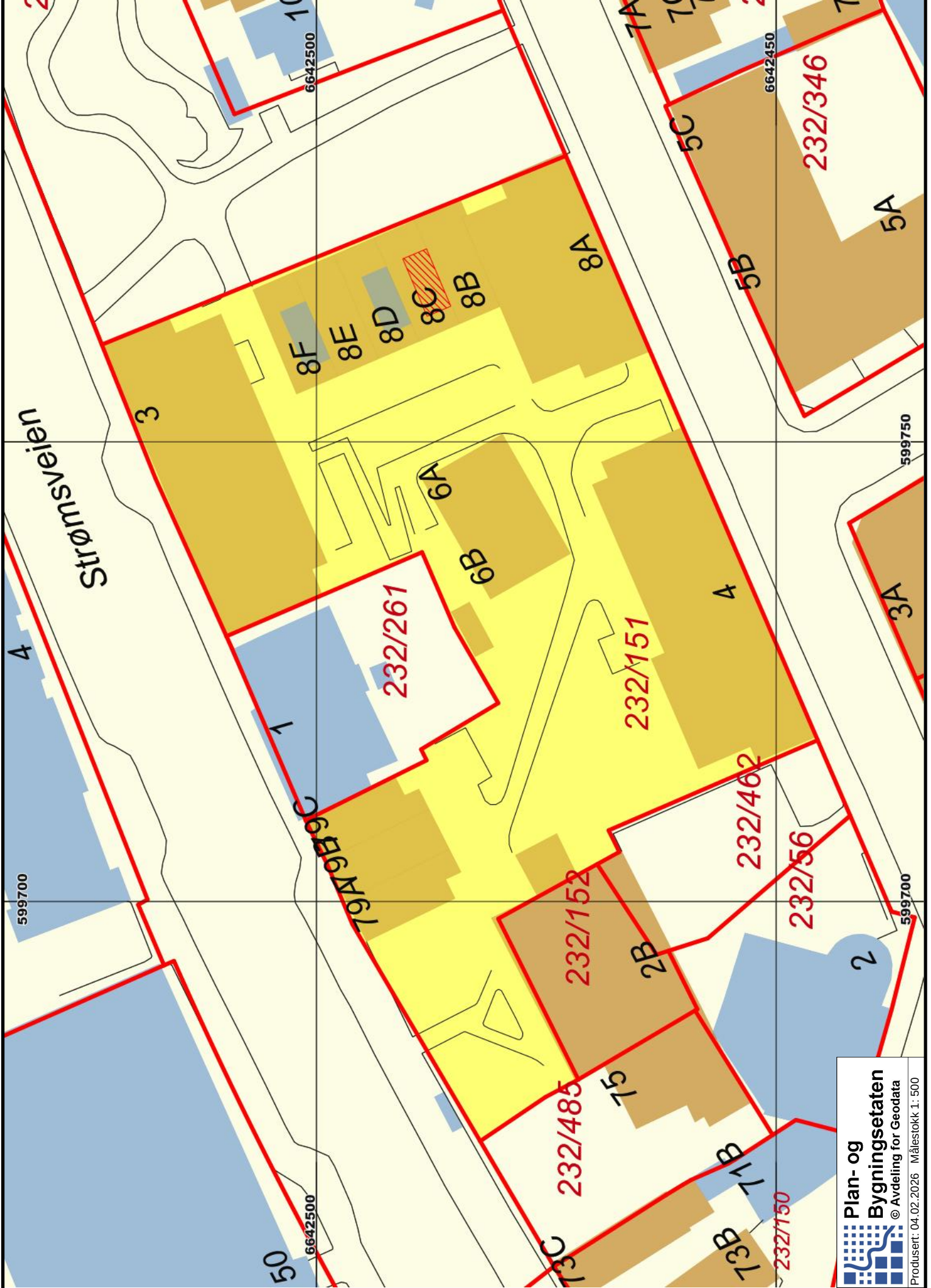
Plan- og bygningsetaten

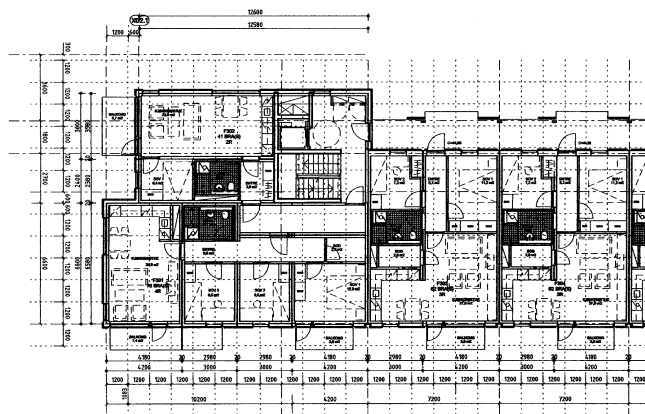
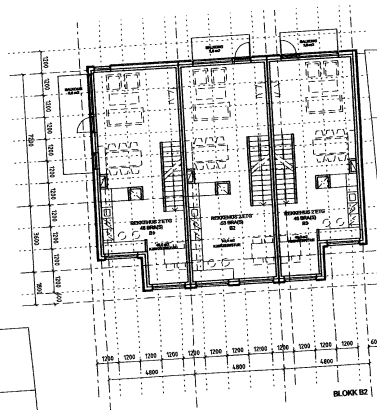
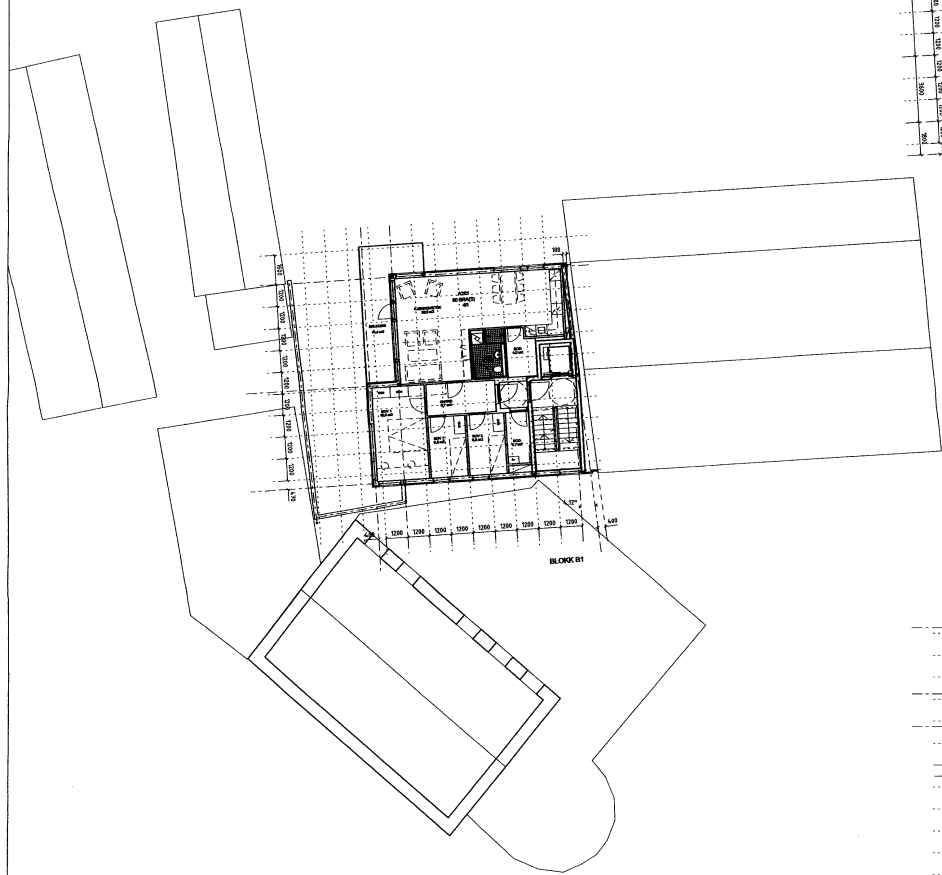
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





PLAN 2



REF. FILER	GYLDIGE LAG																																																				
HENVISNINGER																																																					
<table border="1"> <tr> <td>01</td> <td>27.11.06</td> <td>ESB</td> <td>10</td> <td>REVIDERT RAMMESØKNAD</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>01.09.06</td> <td>ESB</td> <td>10</td> <td>ØNDSER KORREKSJONER</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>17.08.06</td> <td>GB</td> <td>10</td> <td>RAMMESØKNAD</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>30.06.06</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>NABOVARSEL/RAMMESØKNAD</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>23.06.06</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>REVIDERT KALKYLEUNDERLAG</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>31.01.06</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>UNDERLAG FOR KALKYLE</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>20.01.06</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>SØKNAD OM TILFÆTTELSE TIL TILTAK</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>05.01.06</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>NABOVARSEL/RAMMESØKNAD</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>28.11.05</td> <td>ES</td> <td>10</td> <td>UNDERLAGSTEGNING FOR RV OG RE</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>20.10.05</td> <td>AM</td> <td>10</td> <td>NY TEKNING, UNDERLAGSTEGNING</td> </tr> </table>				01	27.11.06	ESB	10	REVIDERT RAMMESØKNAD	01	01.09.06	ESB	10	ØNDSER KORREKSJONER	02	17.08.06	GB	10	RAMMESØKNAD	03	30.06.06	AM	10	NABOVARSEL/RAMMESØKNAD	04	23.06.06	AM	10	REVIDERT KALKYLEUNDERLAG	05	31.01.06	AM	10	UNDERLAG FOR KALKYLE	06	20.01.06	AM	10	SØKNAD OM TILFÆTTELSE TIL TILTAK	07	05.01.06	AM	10	NABOVARSEL/RAMMESØKNAD	08	28.11.05	ES	10	UNDERLAGSTEGNING FOR RV OG RE	09	20.10.05	AM	10	NY TEKNING, UNDERLAGSTEGNING
01	27.11.06	ESB	10	REVIDERT RAMMESØKNAD																																																	
01	01.09.06	ESB	10	ØNDSER KORREKSJONER																																																	
02	17.08.06	GB	10	RAMMESØKNAD																																																	
03	30.06.06	AM	10	NABOVARSEL/RAMMESØKNAD																																																	
04	23.06.06	AM	10	REVIDERT KALKYLEUNDERLAG																																																	
05	31.01.06	AM	10	UNDERLAG FOR KALKYLE																																																	
06	20.01.06	AM	10	SØKNAD OM TILFÆTTELSE TIL TILTAK																																																	
07	05.01.06	AM	10	NABOVARSEL/RAMMESØKNAD																																																	
08	28.11.05	ES	10	UNDERLAGSTEGNING FOR RV OG RE																																																	
09	20.10.05	AM	10	NY TEKNING, UNDERLAGSTEGNING																																																	
INDEX	DATA	SIGN.	KONTR.	TEKST																																																	
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	INDEX																																																			
ARK	A 10 202	01																																																			
MÅLSTOKK	TEGN. STATUS																																																				
A1,1:200 A3,1:400	RAMMESØKNAD																																																				
LOKALISERINGSFIGUR																																																					
E8																																																					
PROSJEKT VÅLERENGA FELT B, Gnr.232; Bnr.151																																																					
TILTAKSØYER																																																					
PEAB BOLIGUTV. AS, DRAMMENSVEI 40 PB. 2009 SOLLI, 0176 OSLO TLF: 23 30 30 06, FAX: 23 30 30 02																																																					
TOTALENTREPRENØR																																																					
PROSJEKTERENDE LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS DRAMMENSVEI 145 PB 60 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99																																																					
				TLF / FAX																																																	
ARK	LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS, PB.60, SKØYEN 0212 OSLO			22122900/ 22122999																																																	
RIB																																																					
RV																																																					
RE																																																					
RIBR																																																					
RA																																																					
LARK																																																					
TEGN. TITTEL																																																					
FELT B PLAN 2 B1 C+42,7; B2 C+43,15; B3 C+44,43; B4, B5 C+44,86																																																					
MÅLSTOKK	TEGN. STATUS																																																				
A1,1:200 A3,1:400	RAMMESØKNAD																																																				
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	INDEX																																																			
ARK	A 10 202	01																																																			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 27. OKT. 2009
Arkivkode: 531

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

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

FERDIGATTEST - STRØMSVEIEN 3 - VÅLERENGGATA 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
Edina Midzic
enhetsleder

Vibeke Arnesen
Vibeke Arnesen
saksbehandler

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

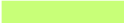
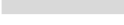
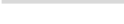
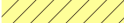


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

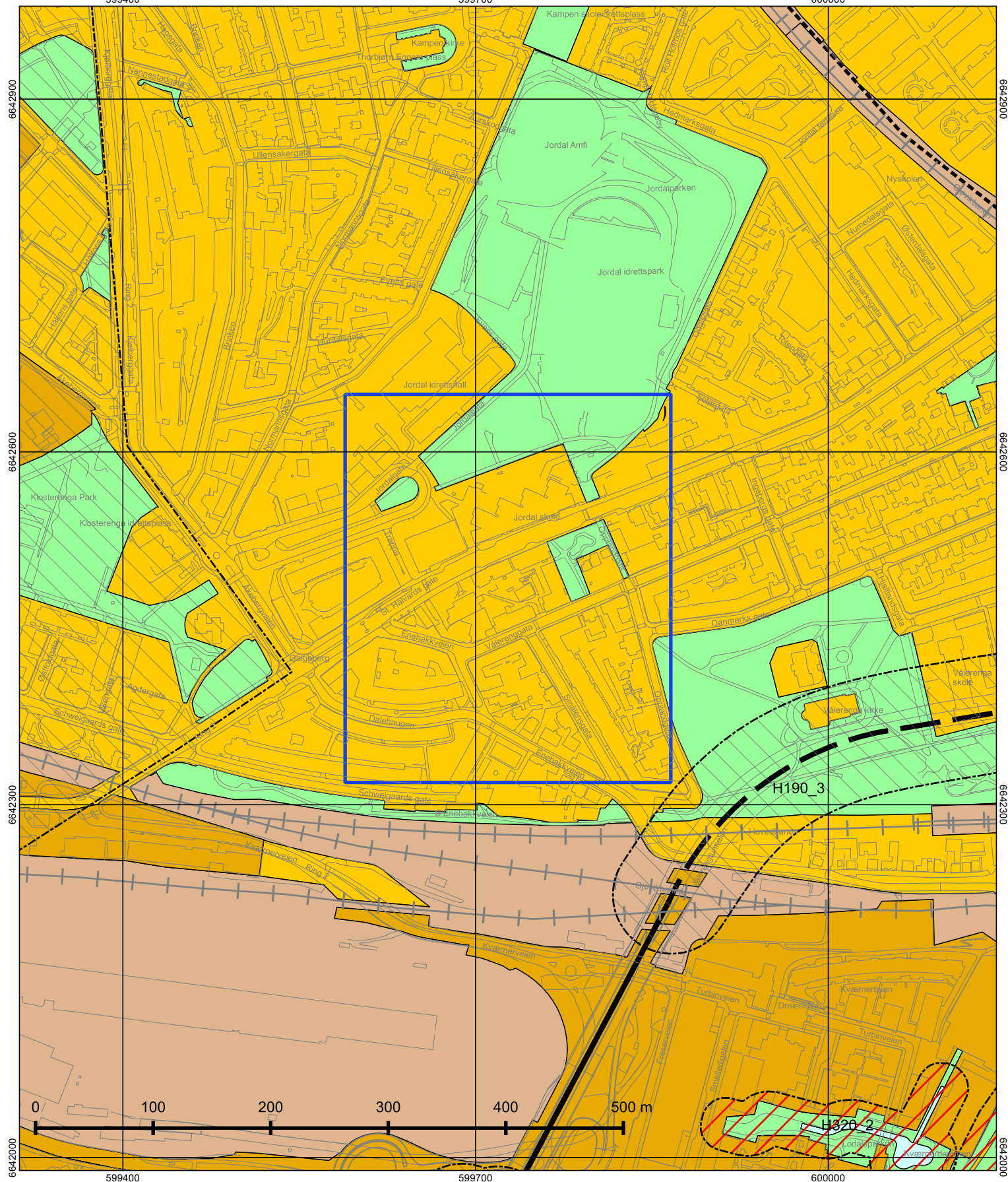
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Inn-/utkjøring
	149 - Offentlig/allmennyttig		Avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	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		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

599400

599700

600000



599400

599700

600000

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152663/86526229

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

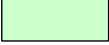
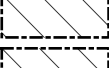
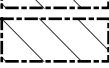
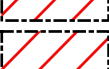
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Ullevål & Sagene Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene v/Lars Holt Pettersen
Sognsveien 77C, 0855 OSLO
E-post: lhp@eie.no

Deres ref.: 15260046 . Vår ref.: 5790-1-14

Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Engaland Borettslag
Organisasjonsnr: 993834777
Andelseier: Knardahl, Tuva Linn Skare
Medeier: Kværner, Markus Christensen
Leilighetsnummer: 14
Adresse: Strømsveien 3, 0657 OSLO
Andelsnummer: 14
Gnr. 232
Bnr. 151
Borettsinnskudd: Kr. 395 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88279995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. ` 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 gjøre 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:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

Husbanken
11508682 10
Annuitetslån
4,12%
59 343 350,66
01.11.2039
Flytende rente
12
Ja

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

OBOS Boligkreditt AS
98207621307
Annuitetslån
5,50%
593 969,45
30.08.2032
Flytende rente
12
Ja

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

OBOS-banken AS
98208244523
Annuitetslån
5,40%
871 157,00
30.03.2044
Flytende rente
12
Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 18 070,46,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 375,00	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter	58,81	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag	129,52	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter	5 343,51	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag	6 336,52	
Garasje	550,00	
Felleskostnader	4 028,09	
TV/bredbånd	249,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 770,-
Fradragsberettigede kostnader: 69 153,-
Annen formue: 4 172,-
Gjeld: 1 480 757,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11508682 10
Restsaldo:	1 447 701,22
Kapitalkostnader:	11 005,81
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207621307
Restsaldo:	12 379,43
Kapitalkostnader:	166,29
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208244523
Restsaldo:	14 144,98
Kapitalkostnader:	101,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 474 225,63,-, 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 rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øystein Kvig Flakstad, e-post: engaland@styrommet.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 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



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 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 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 fratrasket 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 budsjettetert med ordinær drift.

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

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.

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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)

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 fratrasket 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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

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		

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

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

NOTE: 2**INNKRREVDE 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 INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 236 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

S 4553 for fjernvarme	92 330
Driftskostnader, Vålerengata 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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.

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	168 800 000
SUM BYGNINGER	168 800 000

Tomten er kjøpt

Gnr.232/bnr.151

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

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

SUM AVSKRIVNINGER		59 469
--------------------------	--	---------------

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.2024: 4,659%, løpetid
15 år

Opprinnelig, 2009	-136 184 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	50 734 171	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 053 335	
Nedbetalt tidligere, IN	12 664 275	
Nedbetalt i år, IN	5 763 279	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-63 968 940

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 6,0%, løpetid 20
år

Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt i år	300 408	
		-899 592

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 6,1%, løpetid 23
år

Opprinnelig, 2017	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	517 707	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	70 101	
Nedbetalt tidligere, IN	154 844	
Nedbetalt i år, IN	74 757	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-682 591

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-65 551 123
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-46 316 000	
Opprinnelig 2011	-8 200 000	

SUM BORETTSINNSKUDD		-54 516 000
----------------------------	--	--------------------

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

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

KOSTNADER

Administrasjon	25 207	
Fjernvarme	771 348	
SUM KOSTNADER	796 555	

SUM ENERGIAVREGNING		-304 609
----------------------------	--	-----------------

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

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
Bregnede 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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5790 Selskapsnavn: ENGALAND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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/

finit.

Denne boligen kan kjøpes med **Finit Deleie**



Kjøp din egen bolig!

Med Finit Deleie kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital.

Å kjøpe bolig med Finit er som regel mer lønnsomt enn å leie, fordi du bygger egenkapital i boligen via prisvekst og nedbetaling av lånet.

Finit får en andel av denne gevinsten. Men du beholder mesteparten, selv om du bidrar med under halve egenkapitalen!

Hvordan fungerer det?

- 1 Søk på finit.no**
Søknaden tar 5 minutter, og hvis du allerede har funnet en bolig får du svar før budrunden.
- 2 By på boligen**
Når finansieringsbeviset er i boks kan du by på boligen!
- 3 Kjøp ut Finit**
Du kan kjøpe ut Finit helt eller delvis. Men du kan også selge boligen hvis du ønsker det.

Les mer på www.finit.no eller send en e-post til hei@finit.no

finit.

E

EIE eiendomsmegling



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

Budskjema Eiendommens adresse: EIE KONTOR:			
KJØPSSUM KR		+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave	
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilser det odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.			
BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT): Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.			
Ønsket overtagelsesdato:		Eventuelle forbehold:	
FINANSIERINGPLAN:			
Egenkapital disponibelt som bankinnskudd		kr.	
Egenkapital etter salg av annen eiendom		kr.	
LÅNGIVER:			
Bank, kontaktperson og kontaktinfo:			
Sum finansiering:		kr.	
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.			
NAVN:		NAVN:	
PERSONNR:		PERSONNR:	
ADRESSE:		ADRESSE:	
POSTNR: POSTSTED:		POSTNR: POSTSTED:	
MOB: TLF:		MOB: TLF:	
E-POST:		E-POST:	
DATO: STED:		DATO: STED:	
SIGNATUR:		SIGNATUR:	
☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring		Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt.	
IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

+4792301887

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene

Hos EIE Ullevål & Sagene møter du erfarne eiendomsmeglere med solid kunnskap om boligmarkedet. Vi tilbyr meglertjenester av høy kvalitet på Sagene, Bjølsen, Torshov, Nydalen, Ullevål, Tåsen, Berg og St. Hanshaugen. Vi kombinerer lokalkunnskap med lang erfaring for å sikre best mulig resultat ved salg av bolig. Vi hjelper deg med hele prosessen, og med alt fra befaring, verdivurdering og e-takst til markedsføring og salg. Med Premium rådgivning og løsninger skreddersydd for deg og din bolig, sørger vi for at du oppnår et optimalt salgsresultat. Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, får du tryggheten av å ha et bredt nettverk og inngående lokalkunnskap i ryggen. Kontakt oss i dag for en uforpliktende prat – enten du ønsker å selge, få en verdivurdering eller er på jakt etter drømmeboligen.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eieadvokat.no



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no