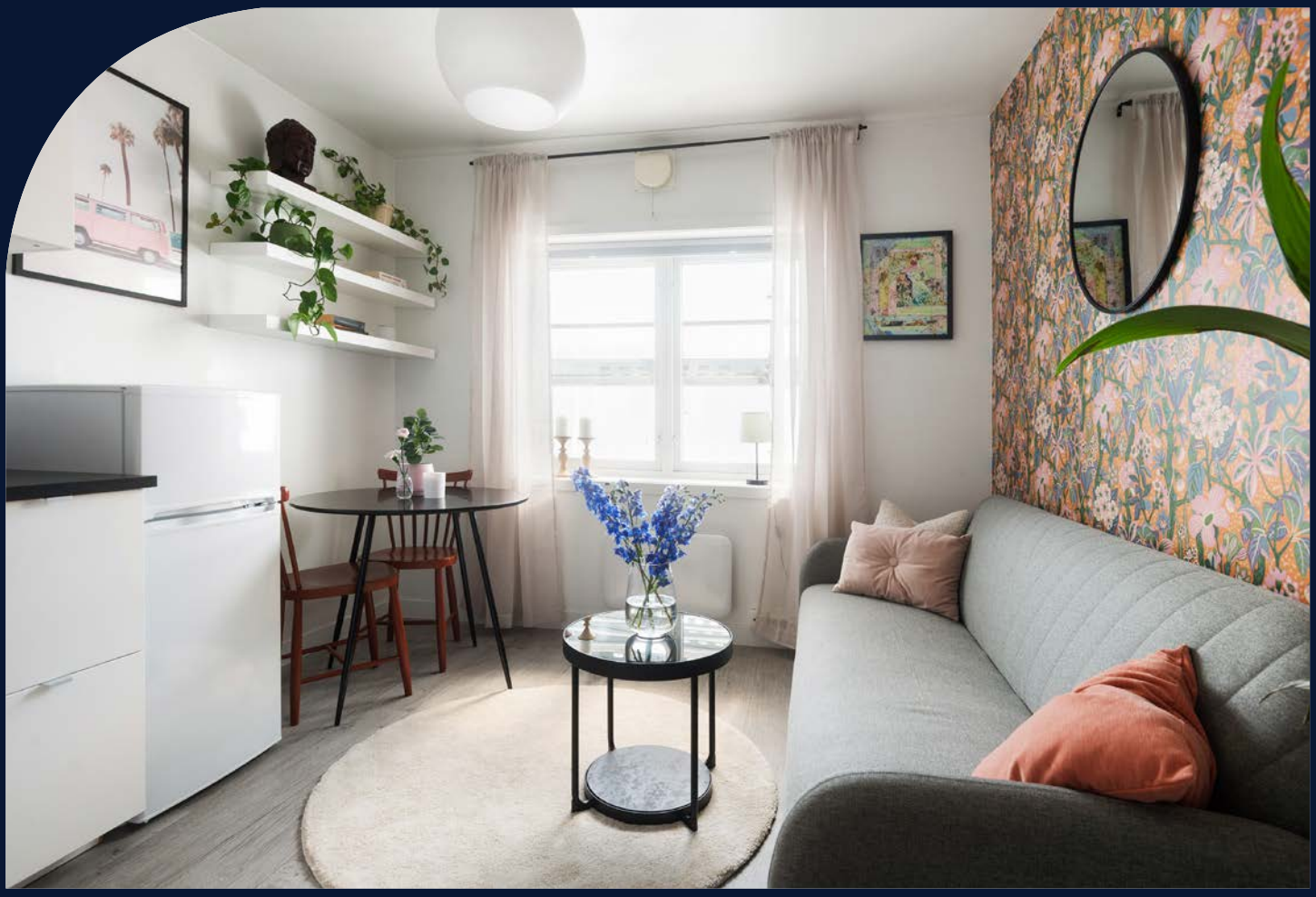
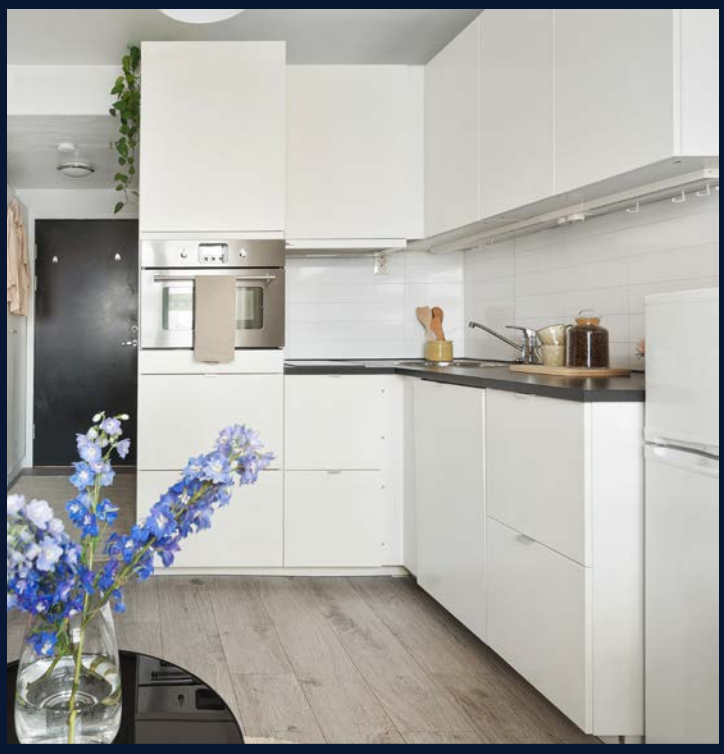






Velkommen til

Strømsveien 20, 0657 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strømsveien 20,
0657 Oslo

Lys og pen 1-roms med sentral beliggenhet på Vålerenga | IN-ordning | Ingen forkjøpsrett | Perfekt førstegangskjøp!

Velkommen til Strømsveien 20!
Dette er en lys og pen 1-roms leilighet med sentral beliggenhet på Vålerenga. Leiligheten holder en god standard med lyse overflater og varmekabler i hele leiligheten. Hver kvadratmeter er godt utnyttet, og boligen rommer en lys entré, praktisk flislagt bad samt et hyggelig oppholdsrom med åpen stue-/kjøkkenløsning. Leiligheten har kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Høydepunkter:
- Perfekt førstegangskjøp
- Kjøkken fra 2018/19
- Varmekabler i hele leiligheten
- Bod i kjeller på 1,6 m²
- Borettslaget har fellesvaskeri
- Felles bakgård med sykkelparkering
- Ved nedbetaling av IN-lån blir felleskostnader nedjustert til ca 2.330,-
- Ingen forkjøpsrett & lave omkostninger



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Natvig
eiendomsmegler
Tlf: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 340 000
Andel fellesgjeld	kr	649 496
Pris ink fellesgjeld	kr	2 989 496
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	2 990 586
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 034

BRA Total/BRA-i	18/16 m²
Antall soverom	0
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1933
Etasje	4
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Strømsveien 20, 0657 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 232, bnr. 280, ideell andel 1/1
, andelsnr. 61 i Nedre Vålerenga Borettslag med orgnr.: 988323632 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en meget sentral og populær beliggenhet, men likevel tilbaketrukket i grønne og rolige omgivelser på idylliske Vålerenga. I nærmiljøet finner du Vålerenga kirke og park og Jordal idrettspark. Området består av fargerike bygårder og trehusbebyggelse.

Videre er det flotte turområder i området med Vålerengaparken, Kampen Park, og Middelalderparken som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. En kort tur med 20-bussen tar deg til Tøyenbadet. Mot Helsfyr er Valle Hovin og Valhall Arena som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Området byr også på flere treningsstudioer som SATS på Kampen og i Bjørvika, Fresh Fitness på Grønland, Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand.

Fra boligen har du alle hovedstadens fasiliteter som butikker, kaféer, spisesteder og parker i nærheten. Kjente restauranter- og kaféer som kan nevnes fra nærområdet er Smia, Kampen Bistro, Javelin Kafé, Vålerenga Vertshus og Pizzeria la Pietra, der pizzaene stekes i en av de eldste steinovnene i byen. Populære Galgen på Galgeberg er et uformelt spisested med god mat og stort utvalg av øl. Alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø.

Fra boligen spaserer man lett til alle byens fasiliteter. Det er kun få meter bort til bussholdeplass i Strømsveien. Her kan du også hoppe på de grønne bussene, som fører deg til for eksempel Ikea på Furuset eller Lørenskog og Lillestrøm. Gode reisemuligheter med buss nr. 20 og 37, samt T-bane fra Ensjø, Grønland eller Tøyen T-banestasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 16 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² Bod.
4. etasje
BRA-i: 16 m² Entré, bad og stue/kjøkken.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
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. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,45m.

Bod i kjeller på 1,6 kvm. Bod er merket med: 409.

Antall soverom
0

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.06.2026.

Bygning:
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Taket har ukjent tekking. Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer:
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Dører:
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Innvendig glatt baderomsdør.

VVS-installasjoner:
Vannledninger bestående av rør i rør system. Fordelerstamme plassert i himling på bad. Stoppeventiler plassert over himlingsplater i felles gang. tore deler av rørføringer er skjult. Synlig avløpsrør på bad i plast. På kjøkken er ikke avløpsrør tilgjengelig. Avløpsrør fra 2003 og kjøkkenoppgradering i 2018/19. Varmtvannstank plassert under vask på kjøkken. Tanken er innebygget og ikke tilgjengelig for vurdering.

Ventilasjon:
Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventil.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- I følge forrige salgsrapport et store deler av det elektrisk anlegget fra 2003 bortsett fra kjøkkenet som er montert i 2018/2019.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Jeg har kun informasjon om elektrisk anlegg på kjøkkenet og her er svaret ja.
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Elektrisk anlegg på kjøkken er oppdatert i 2018-2019 Arbeidsbeskrivelse: Kobling og tilkobling på nytt kjøkken. Termostat til varmekabler på bad. Ny stikkontakt bad 2026 Arbeidsbeskrivelse: Ny termostat for gulvvarme bad, Forbruksstikkontakt på bad. Det foreligger ikke samsvarserklæring fra andre arbeider utført i boligens levetid.
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?

- Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 2024.
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
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
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
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
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer | Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen. Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

- Vannledninger | Fordelerstammer er ikke plassert i tett fordelerskap. Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt noe flatt/motfall under servantinnredning. Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Våtrommet fungerer med lav høydeforskjell, vær klar over avviket. Flatt eller motfall under servantinnredning kan føre til at vann ikke renner tilstrekkelig mot sluket og kan gi fuktopphopning. Forholdet bør utbedres ved neste gangs rehabilitering av våtrommet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring av sluk grunnet dusjkabinett. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Vær klar over at det er begrenset tilgjengelighet til sluk grunnet dusjkabinett, jevnlige undersøkelser og rengjøring av sluk anbefales. 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. Videre bruk av dusjkabinett frem til oppussing anbefales.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for

å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende komfyrvakt er ikke i henhold til gjeldende krav. Komfyrvakt må monteres for å tilfredsstille gjeldende krav.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er registrert svakt trekk ved papirtest. Svakt trekk fra ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre forholdet. Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Varmtvannstank | Varmtvannstank plassert under vask på kjøkken. Tanken er innebygget og ikke tilgjengelig for vurdering.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med god plass til yttertøy og sko i garderobeskap.

Stue:
Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen er enkel å innrede med plass til sovesofa og et lite spisebord. Den tapetserte veggen gir rommet karakter, og et vindu slipper inn godt med dagslys.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum. I følge tidligere prospekt er kjøkkenet fra 2018/19. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som 2 soners platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Varmtvannstanken er plassert under vasken på kjøkkenet.

Bad:
Pent bad fra 2003 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Servanten og dusjkabinettet ble byttet i 2025. Ventilasjon skjer via avtrekksventil og luftespalte under døren.

Overflater:
Gulv med laminat.
Vegger med malt tapet og tapet.
Himling med malt tapet.
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,45m.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: entré, bad og stue/kjøkken.

- Bod i kjeller på 1,6 m². Bod er merket med: 409.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1933

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 785.1 m²

Beskrivelse av tomten
Bakgård med gressplen, beplantning og hyggelige sittegrupper.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 340 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 649 496,-

Omkostninger Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 990 586,-

Kjøpsomkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 034,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:
- Avdrag felleslån: 94
- Renter IN-lån: 971
- Avdrag IN-lån: 481
- Renter IN-lån: 1 637
- Felleskostnader: 1 689
- Avdrag IN-lån: 615
- Renter felleslån: 247
- Vedlikehold: 300

Totale felleskostnader per mnd: kr 6 034,-

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 649 496
Andel fellesgjeld pr. dato: 14.07.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Lånenummer: 16368581880, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 14.07.2026: 15 913 474
Andel av saldo: 371 772
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2054)
Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 14.07.2026: 9 452 977
Andel av saldo: 220 864
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)
Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15162378918, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 14.07.2026: 3 980 214
Andel av saldo: 56 860
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2051)
Andelseiere har ikke anledning til å gjøre individuelle nedbetalinger på dette lånet.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 102,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel Fellesformue
Kr 13 906 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 536 315 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 145 259 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
83506791

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument for våningshus datert 20.12.1932 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og eiendommen selges slik den fremstår.

Det er utstedt ferdigattest for innredning av bad og minikjøkken i eksisterende leiligheter datert 13.11.2003. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Reguleringsplan: S-2255.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Vålerenggata 34 - bruksendring, ombygg og oppgradering av bolig. Saksnummer: 202521783. Siste dok. 10.02.2026.
- Vålerenggata 32 - oppføring av tilbygg, bruksendring av tilbyggskjeller til oppholdsrom m.m. Saksnummer: 202507813. Siste dok. 10.06.2026.
- Odalsgata 1 - bruksendring av uthus fra garasje til boligformål og endring av fasade samt oppføring av tilbygg mellom uthus og hovedhus. Saksnummer: 202510863. Siste dok. 26.05.2026.
- Strømsveien 3 - oppføring av hagestue på eksisterende takterrasse. Saksnummer: 202523162. Siste dok. 05.03.2026.

Eiendommen ligger i gul og rød støysone fra veg. På kart/plan fra kommunen er området der

eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen ligger i et området med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1933/942746-1/105 29.04.1933 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

1933/942747-1/105 04.11.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lysforholdene i kjøkken
Meglers kommentar: I anledning av at Oslo bygningsråd i møte den 12.oktober 1933 har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 104b i henhold til samme lovs §8 for lysforholdene i kjøkken i matr.nr. 20 Strømsveien. Erklærer herved undertegnede for seg og senere eiere at være forpliktet til når som helst det av bygningsrådet måtte forlange etter at fjerne eller forandre det byggede.

2001/13691-4/105 09.03.2001 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar: I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal. Oslo kommune, Viken Energinett AS eller andre rettssubjekter som

overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning. Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

2024/1839572-1/200 22.08.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1839573-1/200 22.08.2024
12:22
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 16 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/284813-1/200 12.03.2026
FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 1 775 000
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. lov om burettslag § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 20053033

2026/704542-1/200 23.06.2026
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer

aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Borettslag
Nedre Vålerenga Borettslag

Om borettslaget
Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og 1 næringslokale.

Borettslaget har felles vaskerom tilgjengelig mellom kl. 07:00 og 23:00, og sykkelparkering i bakgården.

Det er vedtatt å gjennomføre en omfattende fasaderehabilitering med en estimert kostnad på ca. 3,5–4,5 millioner kroner. Fellesgjelden og felleskostnadene har allerede økt i forbindelse med låneopptaket.

Utdrag fra årsmøtet 2026:
- Veggene i forsamlingsrommet er malt av styret.
- Fasaden har vært sikret etter mindre ras.
- Avfall har blitt fjernet ved flere anledninger, fra fellesarealene. De som har forsøplet har blitt fakturert gebyr for dette iht. vedtatte husordensregler.
- Styret har søkt ENOVA for midler til fasaderehabilitering.
- Prosess for å sikre pant til fordel for andelseierne er påbegynt.
- Nummereringsfeil av bolig i 1.etg er rettet.
- Det er utarbeidet oversikt over bodene, alle andelseiere og næringslokale har egen bod nå.
- Aggregatet på taket, for ventilasjonen har vært vedlikeholdt.

Utdrag fra protokollen 2026 (vedtatt):
- Godkjenning av årsregnskap for 2025 ble fjernet fra sakslisten da det ikke var ferdigstilt. Det vil bli innkalt til ny generalforsamling.
- Styrehonorar på kr 135.000,- ble godkjent.
- Styre har fulgt opp forsikringssaker.
- Det ble vedtatt å gjennomføre fasaderehabilitering selv uten støtteordninger.

Organisasjonsnummer
988323632

Andelsnummer
61

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres felles dugnad hvert år.

Regnskap/budsjett
Megler har mottatt borettslagets årsregnskap og budsjett. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumentene.

Energi
Oppvarming
Leiligheten varmes opp av varmekabler i hele leiligheten og en panelovn.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng
truls@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 11.06.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vennetjeneste gjort av rørlegger. Ikke dokumentert da arbeidet ikke krever fagutdannelse
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjkabinett og servant
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: skiftet vifte over ovn

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets
fellesarealer eller i andres enheter?
? Ja
Har ved et par tilfeller observert sølvkre i leiligheten

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Leithe og Christiansen
Beskrivelse av arbeidet: Installering av det elektriske på kjøkkenet
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Storm Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabler på bad. Installerte ny stikkontakt på bad

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja. Det kan periodevis komme sjenerende lukt fra vifta på badet. Ansvarlig i bygget har informert om at dette kommer av tørre rør i naboleilighet hvor beboer sjeldent er hjemme.

Eier

Andelseier
Ragnhild Eline Helgesen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper. Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,50 %

Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger fra kr 900
Forretningsfører fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 20 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf.
- Interiørveiledning, Enger Design.
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Malin Natvig
eiendomsmegler
malin.natvig@em1ostlandet.no
Tlf: 414 45 316

Oliver Pettersen
eiendomsmegler
oliver.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 948 59 284

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

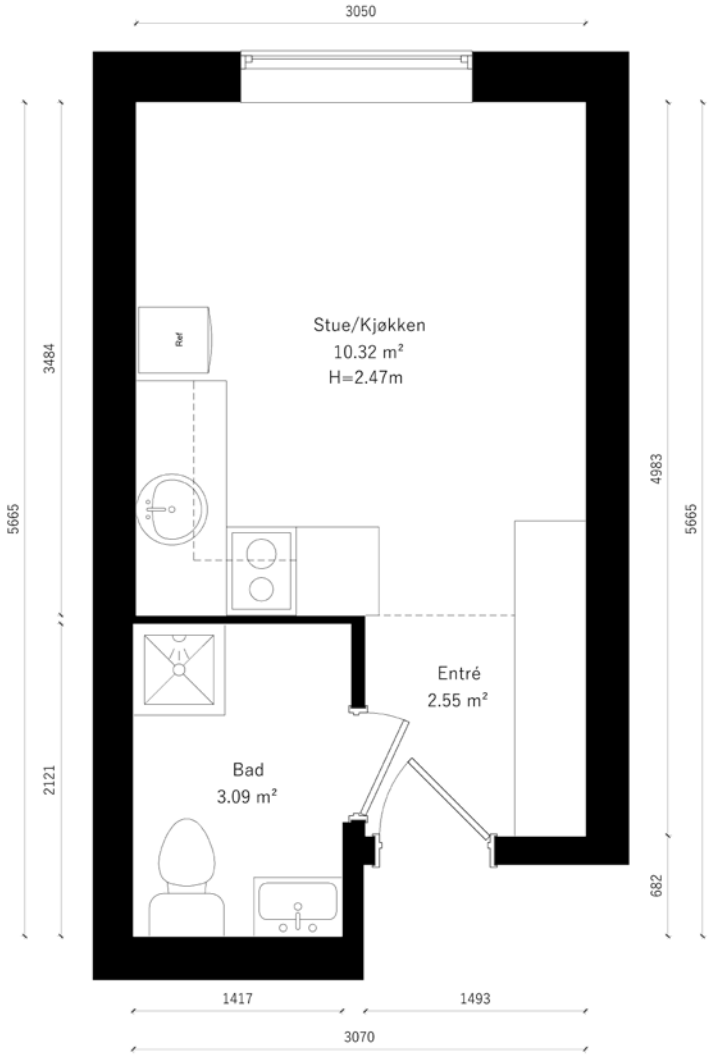
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Plantegning



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse






























FUCK
you


FUCK
you











Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

STRØMSVEIEN 20

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**0 min** 0 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**10 min** 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**14 min** 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.1 km

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**2 min** 0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	**16 min** 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**9 min** 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

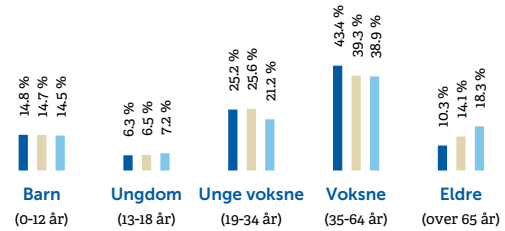
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	**2 min** 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 32 barn	**2 min** 0.2 km
Vålerenggata barnehage (0-6 år) 26 barn	**2 min** 0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vålerenga	**1 min**
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	**4 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 94/100

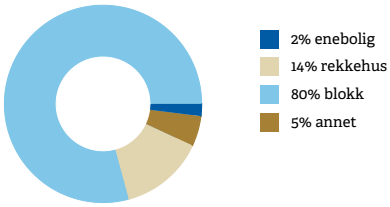
SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

AKTIVITETSTILBUD
Meget bra 83/100

SPORT

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	**2 min** 0.1 km
Jordalhallen Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
SATS Kampen	**5 min**
FitnessRoom Kværnerbyen	**11 min**

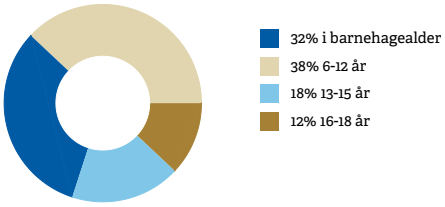
BOLIGMASSE



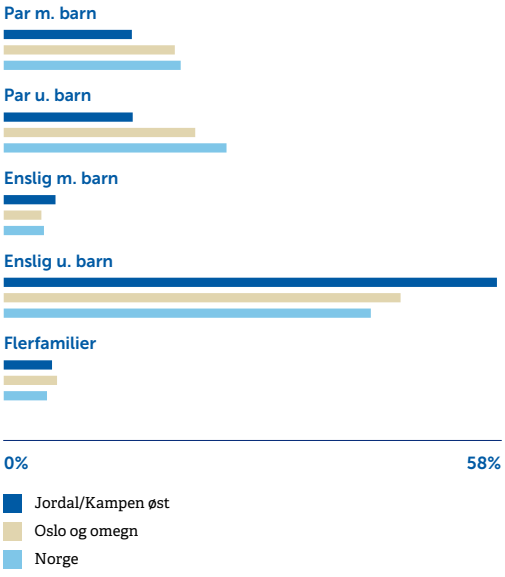
VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	**13 min**
Ditt apotek Kværnerbyen	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



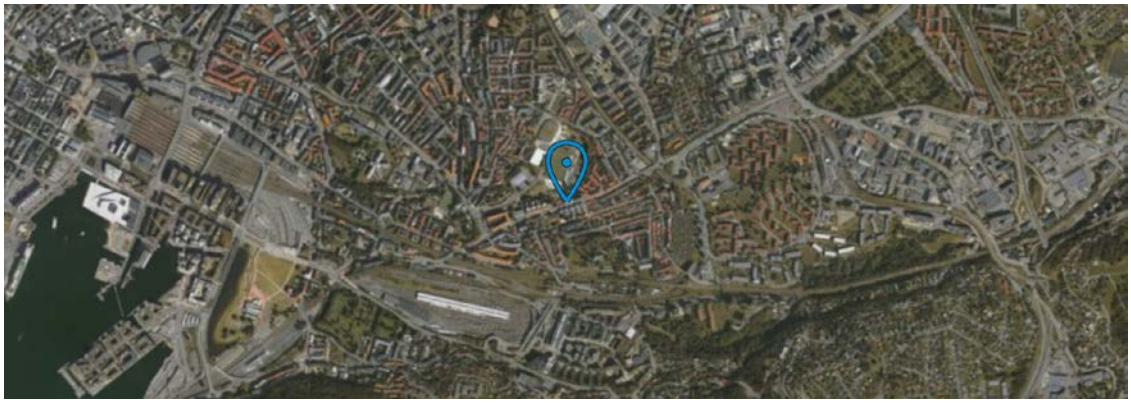
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**19%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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



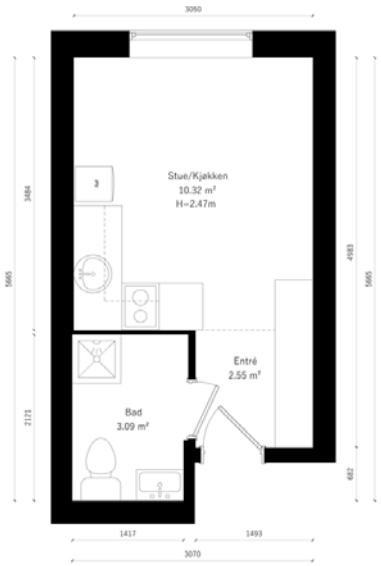


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Strømsveien 20 , 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 280
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 18 m² BRA-i: 16 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2538 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EA8617

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Strømsveien 20 , 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 280
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1933

Bygningen er beliggende i Strømsveien 20 og har en attraktiv beliggenhet med god nærhet til offentlig transport, serveringssteder samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Taket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong. Det er installert dørcalling.

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/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens 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 kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

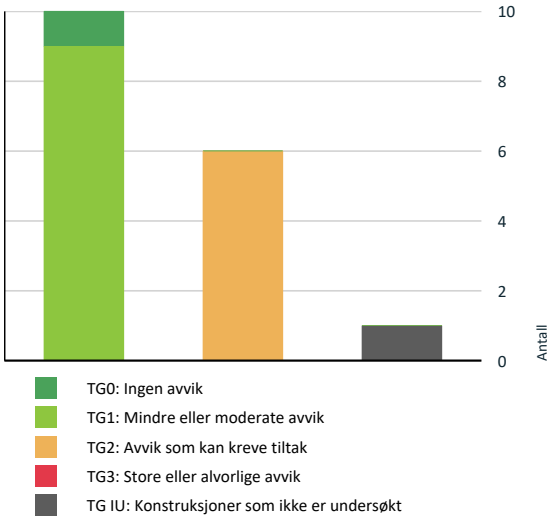
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0409

• 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.

	Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0409

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

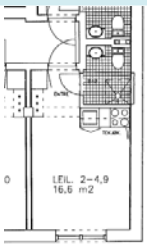
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0409



Byggeår
1933

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.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med malt tapet og tapet.
Himling med malt tapet.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

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

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1933

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig glatt baderomsdør.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2003
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

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

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 12 mm.

Fallforhold og overflater i dusjsonen kan ikke vurderes grunnet dusjkabinett.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe flatt/motfall under servantinnredning.

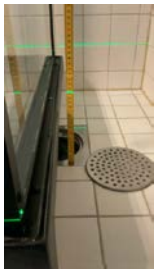
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Våtrommet fungerer med lav høydeforskjell, vær klar over avviket.

Flatt eller motfall under servantinnredning kan føre til at vann ikke renner tilstrekkelig mot sluket og kan gi fuktopphopning. Forholdet bør utbedres ved neste gangs rehabilitering av våtrommet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt:
Smøremembran, 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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring av sluk grunnet dusjkabinett.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over at det er begrenset tilgjengelighet til sluk grunnet dusjkabinett, jevnlige undersøkelser og rengjøring av sluk anbefales.

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. Videre bruk av dusjkabinett frem til oppussing anbefales.

Tilstandsrapport



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstende toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med lysarmatur, blandebatteri/dusjarmatur og dusjkabinett.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Kjøkkenskap

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med 2 soners platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående 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.
I følge tidligere prospekt er kjøkkenet fra 2018/19.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Manglende komfyrvakt er ikke i henhold til gjeldende krav. Komfyrvakt må monteres for å tilfredsstille gjeldende krav.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet felles kanal.
Tilluftsløsning gjennom veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svakt trekk ved papirtest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svakt trekk fra ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre forholdet. Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Fordelerstamme plassert i himling på bad.
Stoppeventiler plassert over himlingsplater i felles gang.

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: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fordelerstammer er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.



Fordelerstammer

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på bad i plast.
På kjøkken er ikke avløpsrør tilgjengelig.

Avløpsrør fra 2003 og kjøkkenoppgradering i 2018/19.

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 rørføringe

er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventil.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert under vask på kjøkken.
Tanken er innebygget og ikke tilgjengelig for vurdering.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler i hele leiligheten og disse fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I følge forrige salgsrapport et store deler av det elektrisk anlegget fra 2003 bortsett fra kjøkkenet som er monterti 2018/2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Jeg har kun informasjon om elektrisk anlegg på kjøkkenet og her er svaret ja.

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

   Elektrisk anlegg på kjøkken er oppdatert i 2018-2019
   Arbeidsbeskrivelse: Kobling og tilkobling på nytt kjøkken.

   Termostat til varmekabler på bad. Ny stikkontakt bad 2026
   Arbeidsbeskrivelse: Ny termostat for gulvvarme stue og bad, Forbruksstikkontakt på bad

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra andre arbeider utført i boligens levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 2024.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger en avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 2024, og ifølge eier er det kun utført arbeider av elektriker etter dette tidspunktet. Ny el-kontroll anses derfor ikke nødvendig. Vær likevel oppmerksom på at det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon på alle elektriske arbeider utført i boligens levetid.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap



Samsvarserklæring

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

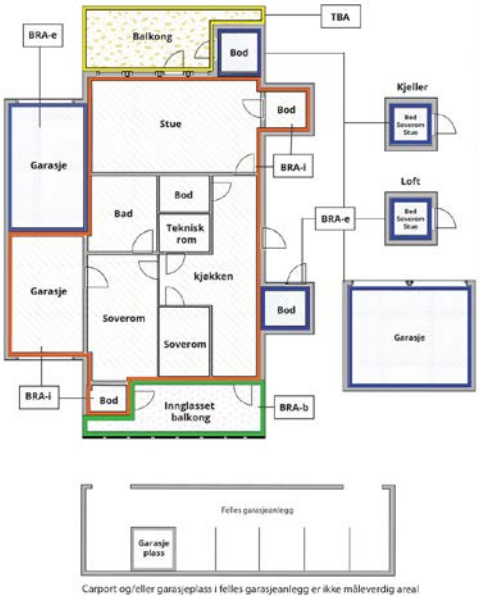
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0409

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	16			16	
Kjeller		2		2	
SUM	**16**	**2**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		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. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,45m

Bod i kjeller på 1,6 kvm. Bod er merket med: 409

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:

Skift av servant på bad 2025. Ikke dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Ragnhild Eline Helgesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	280		0	785.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømsveien 20

Hjemmelshaver
Nedre Vålerenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988323632			Helgesen Ragnhild Eline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

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
Egenerklæringsskjema	11.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	11.06.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Ragnhild Eline Helgesen
Strømsveien 20B
0657 OSLO

Saksnummer	5396487
Pinkode	3651
Dokumentdato	16.05.2024
Kontrolldato	16.05.2024
Målernummer	7359992897649214
Inspektør	Harry Skjennald
Nettkunde	Ragnhild Eline Helgesen
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 16.05.2024 i Strømsveien 20, etasje 4, leilighet 409, 0657 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Ragnhild Eline Helgesen

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5396487.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Helgesen, Ragnhild Eline
01.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ragnhild Eline Helgesen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strømsveien 20
0657 OSLO

0301-232/280/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Vennetjeneste gjort av rørlegger. Ikke dokumentert da arbeidet ikke krever fagutdannelse
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjkabinett og servant

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Har ved et par tilfeller observert sølvkre i leiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: skiftet vifte over ovn

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Leithe og Christiansen

   Beskrivelse av arbeidet: Installering av det elektriske på kjøkkenet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Storm Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabler på bad. Installerte ny stikkontakt på bad

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Det kan periodevis komme sjenerende lukt fra vifta på badet. Ansvarlig i bygget har informert om at dette kommer av tørre rør i naboleilighet hvor beboer sjeldent er hjemme.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Nedre Vålerenga Borettslag		**Vår ref.:**	2133/61	**Fødselsdato eier:**	16.05.1991
Strømsveien 20		**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO		**Eiere:**	Ragnhild Eline Helgesen		
Organisasjonsnr:	988 323 632	**Andelsnr:**	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 034**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	94
	Renter IN-lån	971
	Avdrag IN-lån	481
	Renter IN-lån	1 637
	Felleskostnader	1 689
	Avdrag IN-lån	615
	Renter felleslån	247
Tilleggsytelser:	Vedlikehold	300

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	649 496	Gjeld siste årsoppg.:	599 228
Klient ajourf. lån:	31 756 868,36	Klient gj. s. årsoppg.:	25 342 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368581880, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.07.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 14.07.2026: 15 913 474

Andel av saldo: 371 772

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2054)

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368581899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.07.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 14.07.2026: 9 452 977

Andel av saldo: 220 864

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2044)

Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15162378918, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.07.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 14.07.2026: 3 980 214

Andel av saldo: 56 860

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2051)

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag	**Vår ref.:**	2133/61	**Fødselsdato eier:**	16.05.1991
Strømsveien 20	**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO	**Eiere:**	Ragnhild Eline Helgesen		
Organisasjonsnr: 988 323 632				

3: Fellesgjeld

Andelseiere har ikke anledning til å gjøre individuelle nedbetalinger på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 102,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sami Altaf Nagari

Adresse: Åkebergveien 18B

Postnr/-sted: 0650 OSLO

Telefon: Mob.: 48894217

E-post: NVBRL@MITTUSBL.NO

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	599 228	Andre inntekter:	761
Annen formue:	13 906	Utgifter:	32 773		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	232/280		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	785

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83506791

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023			SSBnr:	H0409
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Det er vedtatt IN-ordning i borettslaget. Andelseierne kan to ganger i årets innfri hele eller deler av sin fellesgjeld, 15.03 og 15.09. Usbl vil varsle styret og andelseierne i forkant.

Det fremkommer av borettslagets årsregnskap hva som dekkes av de månedlige felleskostnadene.
Megler/kjøper bes gjøre seg kjent med eventuelle vedtak i tilgjengelige protokoller fra tidligere generalforsamlinger. Disse er tilgjengeliggjort digitalt for alle andelseiere

Boligopplysninger:

Nedre Vålerenga Borettslag	**Vår ref.:**	2133/61	**Fødselsdato eier:**	16.05.1991
Strømsveien 20	**Type:**	Borettslag frittstående		
0657 OSLO	**Eiere:**	Ragnhild Eline Helgesen		
Organisasjonsnr: 988 323 632				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

5.4 Ringeklokke

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet er forsinket grunnet eksterne forhold hos revisor KPMG. Vedlagt ligger foreløpig årsregnskap.
Styregodkjent årsregnskap og evt. revisjonsberetning ettersendes før-, eller fremvises senest under generalforsamlingen.

Eventuelle avvik fra vedlagt regnskap vil tydeliggjøres. Styregodkjent årsregnskap og revisjonsberetning vil på et senere tidspunkt tillegges innkallingen.
Dersom årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke er klart innen generalforsamlingen, vil Usbl kalle inn til et digitalt ekstraordinært møte for å godkjenne årsregnskapet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes under forutsetning at eventuelle avvik er minimale og ikke påvirker borettslagets resultat, samt at revisjonsberetning foreligger.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 135.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

Sak innsendt av: Styret

Styret hadde søkt om midler via Enova til fasaderehabilitering i 2025. Vi fikk avslag på søknaden.
Måten ordningen fungerer på, er at man konkurrerer med andre prosjekter, og Enova vurderer blant annet kost/nytte-verdien med hensyn til energibesparelsen tiltaket oppnår.
Avslaget er imidlertid ikke endelig, og borettslaget kan søke igjen 13. mars i år.
Styret har tenkt å sende inn en ny søknad innen fristen.
Prosjektkostnaden estimeres til ca. 3,5–4,5 millioner kroner. Det vil likevel være behov for låneopptak.
Dersom borettslaget mottar delvis støtte fra Enova, er planen å gjennomføre fasaderehabiliteringen.
Styret ønsker derfor å forhøre seg med generalforsamlingen om hva som er ønskelig dersom borettslaget ikke mottar midler.
Det er mulig og sannsynlig at det kommer nye støtteordninger med hensyn til EU/EØS-krav om energibesparing. Det er imidlertid ikke avklart når disse ordningene vil være på plass.

Forslag til vedtak: Dersom borettslaget får avslag på søknad om delvis støtte til fasaderehabiliteringen:
A) Det avventes til nye støtteordninger er på plass.
B) Fasaderehabiliteringen gjennomføres uten støtteordninger.

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

Sak innmeldt av: Styret

Styret har kommet godt i gang med sparing til større vedlikehold.

Per i dag ser det ut til at fasaderehabiliteringen vil være det største prosjektet. I tillegg er planen å gjennomføre kostnadseffektive maleprosjekter på bygget.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

Sak innsendt av: Styret

Borettslagets vedtekter sier idag at "Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer."

Styret foreslår å endre 2. setning til:

"I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

Gjennom et skifte i ordlyden fra "skal" til "kan" gir det borettslaget økt fleksibilitet dersom generalforsamlingen i fremtiden ikke skulle lyktes med å velge inn nøyaktig to varamedlemmer til styret - og dermed være i brudd med egne vedtekter. Forslaget om endring må også sees opp mot at valgt styre i borettslaget alltid skal registreres i offentlige registre, som ser til våre vedtekter ved registrering. I tilfeller hvor vi ikke hadde klart å velge nøyaktig to varamedlemmer, ville det blitt stilt krav om en ny, ekstraordinær generalforsamling kun med dette som formål.

Forslag til vedtak: Vedtektenes §8.1 2. setning endres fra:

I tillegg skal det velges to varamedlemmer."

til:

"I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

5.4 Ringeklokke

Sak innsendt av: Marie Anja Ah-pew

Ønsker fungerende ringeklokke

Forslag til vedtak: App-styrt ringeklokke med døråpner

Styrets innstilling: Styret har tidligere arbeidet med å få reparert systemet vi har i dag. Dessverre har produksjonen av deler utgått.

Slik situasjonen er nå, må callinganlegget byttes ut, noe som vil medføre en større kostnad. Utskifting av callinganlegget står på styrets agenda, men styret anbefaler å avvente til fasaden er rehabilitert. Dette for at prosjektkostnadene i minst mulig grad skal påvirke felleskostnadene.

Styret anbefaler på nåværende tidspunkt å stemme mot forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari - Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Almir Alispahic -Valgt fra2025, Valgt for 2 år
Styremedlem: Ronja Lie Lundin - Valgt fra 2025 for 2 år
Varamedlem: Ove Stenholen - Valgt fra 2025 for 1 år
Varamedlem: Javiera Sanhueza - Valgt fra 2025 for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Sami Altaf Nagari er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Javiera Sanhueza er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**762 252**	**627 546**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	666 020	664 567
Tilbakeføring av avskrivning	23 663	11 832
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-118 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 997 606	-423 376
Endringer i andre langsiktige poster	2 437 016	0
B. Årets endring disponible midler	**129 093**	**134 705**
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	922 618	1 005 392
Kortsiktig gjeld	-31 273	-243 141
C. Disponible midler	**891 345**	**762 252**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 868 532	3 733 427	3 921 441	3 751 157
Leie forretningslokaler	1	176 000	133 752	12 000	204 000
Sum leieinntekt		**4 044 532**	**3 867 179**	**3 933 441**	**3 955 157**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	112 875	0	0
Diverse inntekt	2	66 798	124 539	25 000	35 000
Sum annen inntekt		**66 798**	**237 414**	**25 000**	**35 000**
Sum inntekt		**4 111 330**	**4 104 593**	**3 958 441**	**3 990 157**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	17 310	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 663	11 832	0	23 663
Driftskostnad					
Energikostnad		59 473	61 791	90 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5, 6	766 088	174 496	165 000	141 000
Kommunale avgifter/renovasjon		314 589	280 729	320 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	5 918	17 278	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 136	31 842	20 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	197 551	487 096	325 331	381 000
Revisjonshonorar		8 129	14 536	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		98 705	97 580	98 705	103 000
Andre honorar	10	70 569	231 580	80 000	75 000
Kontorkostnad		766	1 258	1 000	0
TV/bredbånd		202 608	197 856	197 856	210 002
Forsikring		147 007	108 344	130 000	150 000
Eiendomsskatt		0	2 928	0	0
Andre kostnader	11	26 414	6 549	15 000	12 000
Sum kostnad		**2 073 535**	**1 759 924**	**1 607 312**	**1 664 585**
Driftsresultat før IN		**2 037 795**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		29 831	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 067 626**	**2 344 669**	**2 351 129**	**2 325 572**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 238	51 148	0	0
Rentekostnad		1 454 844	1 731 249	1 579 573	1 284 633
Netto finansposter		**1 401 606**	**1 680 102**	**1 579 573**	**1 284 633**
Årsresultat		**666 020**	**664 567**	**771 556**	**1 040 939**
Overført til/fra annen egenkapital		666 020	664 567	0	0
SUM OVERFØRINGER		**666 020**	**664 567**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	14 595 000	14 595 000
Bygninger	4	47 000 000	47 000 000
Andre driftsmidler	4	82 822	106 486
Sum anleggsmidler		**61 677 822**	**61 701 486**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		44 004	29 054
Kundefordringer		5 600	3 600
Andre kortsiktige fordringer		144 779	39 207
Forskuddsbetalte kostnader		139 585	103 405
Innestående konsernkonto og bank		588 651	830 126
Sum omløpsmidler		**922 618**	**1 005 392**
SUM EIENDELER		**62 600 441**	**62 706 878**

Balanse 2025 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 362 126	26 696 107
Sum opptjent egenkapital		**27 362 126**	**26 696 107**
Sum egenkapital	**12**	**27 369 226**	**26 703 207**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 648 642	28 646 248
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	7 776 298	5 339 282
Sum langsiktig gjeld		**35 199 941**	**35 760 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 558	21 310
Leverandørgjeld		0	207 197
Påløpne renter		7 097	8 688
Annen kortsiktig gjeld		16 618	5 946
Sum kortsiktig gjeld		**31 273**	**243 141**
Sum gjeld		**35 231 214**	**36 003 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 600 441**	**62 706 878**
Pantstillelser	14	35 199 941	35 760 531

Sted:_____ Dato:_____

Sami Altaf Nagari Styreleder	Ronja Lie Lundin Styremedlem	Almir Alispahic Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 418 760	1 418 760
3625 Fremtidig vedlikehold	252 000	252 000
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	183 000	68 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 462 807	1 674 271
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	551 965	320 396
3605 Leie forretningslokaler	176 000	133 752
Sum	**4 044 532**	**3 867 179**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	41 625	40 425
3990 Andre driftsinntekter	25 173	84 114
Sum	**66 798**	**124 539**

Konto 3990 gjelder gebyr for forsøpling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-102 690
Sum	**136 920**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Konto 5332 gjelder tilbakeføring av avsetning styrehonorar for 2022.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000	118 318
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	118 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	35 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	82 822
Årets avskrivninger :	0	0	23 663
Anskaffelsesår :	2006	2006	2024
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 71 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 232, B.nr 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 785 kvm. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6390 Andre driftskostnader	634 994	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**766 088**	**174 496**

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 530	78 871
6360 Annet renhold	8 379	0
6361 Fast renhold	47 948	44 050
6364 Matteleie	23 475	19 700
6390 Andre driftskostnader	634 994	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	215	0
6392 Containerleie/tømming	5 548	12 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	19 375
Sum	**766 088**	**174 496**

Kostnad på konto 6390 gjekder innbetaling av fellesgjeld

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	5 013	0
6420 Lisenser og Epost i Bonabo	905	17 278
Sum	**5 918**	**17 278**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	19 235
6552 Driftsmateriell	15 136	12 607
Sum	**15 136**	**31 842**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	54 213	48 332
6603 Vedlikehold elektro	29 004	134 150
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	8 555
6616 Vedlikehold vaskeri	7 776	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	63 596
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	70 860	9 813
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 946	6 610
6644 Fasade/balkonger	0	3 125
6648 Vedlikehold dører og porter	22 752	202 916
Sum	**197 551**	**487 096**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 069	60 637
6720 Juridisk honorar	11 203	27 000
6730 Teknisk honorar	0	31 130
6750 Vakthold	0	5 313
6790 Andre fremmede tjenester	9 297	107 500
Sum	**70 569**	**231 580**

Kostnad på konto 6714 gjelder avtale for IN og ekstra arbeid ifm styregodtgjørelse.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	838	214
7770 Betalingskostnader	2 072	2 102
7773 Omkostninger innkreving	3 140	2 592
7790 Andre kostnader	18 209	1 641
7795 Husleietap	2 155	0
Sum	**26 414**	**6 549**

Kostnad på konto 7790 gjelder bruksendring andel i eget eie (seksjon 57).

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 696 107	666 019	27 362 126
Sum opptjent egenkapital	**26 696 107**	**666 019**	**27 362 126**
Sum egenkapital	**26 703 207**	**666 019**	**27 369 226**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**16368581899**	**16368581880**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 989 650	17 922 913
Lånesaldo 01.01:	10 839 252	17 806 996
Avdrag i perioden:	1 229 278	1 768 327
Lånesaldo 31.12:	**9 609 974**	**16 038 669**
Saldo 5 år frem i tid:	7 855 742	14 646 563
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	929 691	1 537 156
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 561	13 270
Andelssaldo 31.12:	**913 131**	**1 523 886**
Sum pantegjeld for lån:	**10 523 104**	**17 562 554**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581880	1	391 351	391 351
	13	383 025	4 979 325
	10	374 697	3 746 970
	14	366 486	5 130 804
	5	358 044	1 790 220
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581899	1	234 552	234 552
	13	229 521	2 983 773
	7	224 532	1 571 724
	2	224 531	449 062
	1	224 528	224 528
	11	219 542	2 414 962
	3	219 541	658 623
	5	214 551	1 072 755

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	33 424 941
Innskuddskapital	1 775 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 199 941**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**61 595 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Årsmelding 2025 - Nedre Vålerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Sami Altaf Nagari
Styremedlem: Almir Alispahic
Styremedlem: Ronja Lie Lundin
Varamedlem: Ove Stenholen
Varamedlem: Javiera Sanhueza

Styret i Nedre Vålerenga Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nedre Vålerenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nedre Vålerenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988323632

Nedre Vålerenga Borettslag består av 71 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nedre Vålerenga Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83506791. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Nedre Vålerenga Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak Gjennomført påunkter på sjekkliste for internkontroll

Styrets arbeid

Styreåret 2025-2026 har styre jobbet med mange saker som er listet under. Vi har også hold fokus på å holde en ryddig økonomi, hvor vi får til å spare uten å øke felleskostnader etter beste evne.

*Det har vært avholdt 4 styremøter, supplert med flere runder med kommunikasjon for avklaringer og vedtak, på kommunikasjons app.

*Det har vært avholdt vårdugnad.

*Veggene i forsamlingsrommet er malt av styre

*Fasaden har vært sikret etter mindre ras, i lag med vaktmesteren.

*Leieavtalene har vært fulgt opp av styre. Borettslaget har nå høyere leieinntekter, enn det vi har hatt noen gang tidligere. Da leieinntektene utgjør under 15% av total inntektene til borettslaget, er det skattefrie inntekter.

*Avfall har blitt fjernet ved flere anledninger, fra fellesarealene. De som har forsøplet har blitt fakturert gebyr for dette iht. vedtatte husordensregler.

*Styre har fulgt opp forsikringssaker.

*Styre har søkt ENOVA for midler til fasaderehabilitering.

*Prosess for å sikre pant til fordel for andelseierne er påbegynt.

*Nummereringsfeil av bolig i 1.etg er rettet.

*Tagging har blitt fjernet ved flere anledninger.

*Det er utarbeidet oversikt over bodene, alle andelseiere og næringslokale har egen bod nå.

*Aggregatet på taket, for ventilasjonen har vært vedlikeholdt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Vålerenga Borettslag torsdag 12.03.2026 kl. 17:00 - Strømsveien 20, underetasje - forsamlingsrom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ove Stenholen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:12
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Det ble av en andelseier fremmet et forslag om å ugyldiggjøre generalforsamlingen på bakgrunn av at regnskap og revisjonsberetning ikke var sendt ut sammen med innkallingen.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Møteleder foreslo for generalforsamlingen at sak 2 - "Godkjenning av årsregnskapet for 2025" ble fjernet fra saklisten.
Forslaget skyldes at endelig årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke var ferdigstilt til møtedatoen. Det blir innkalt til en ny generalforsamling for å behandle årsregnskapet så snart dette foreligger.

Vedtak:
Godkjent med overnevnte endring.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning var ikke klart til behandling i generalforsamlingen.

Møteleder gjennomgikk bakgrunnen for forholdene, som har sammenheng med fjorårets bemerkninger fra revisor og tilhørende "nummerert brev" vedr. manglende tinglyst pant for innskuddet som sikkerhet for andelseierne. Usbl har anbefalt styret at forholdene rettes for å unngå nye bemerkninger og tilhørende merkostnader fra revisor knyttet til de samme forholdene. Dessverre har ikke dette latt seg løse innen møtedatoen grunnet behandlingstid hos Kartverket.

Dersom årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning ikke er klart innen generalforsamlingen, vil Usbl kalle inn til en ny generalforsamling for å godkjenne årsregnskapet så snart dette foreligger.

Vedtak:
Saken ble foreslått og vedtatt fjernet fra sakslisten og derfor ikke behandlet.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 135.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av fasaden

Forslag til vedtak:

Dersom borettslaget får avslag på søknad om delvis støtte til fasaderehabiliteringen:

A) Det avventes til nye støtteordninger er på plass.

B) Fasaderehabiliteringen gjennomføres uten støtteordninger.

Vedtak:
Forslag B ble vedtatt med 11 stemmer for.

Det ble avgitt 1 stemme for forslag A.

5.2 Orienteringssak: Vedlikeholdsplan fremover

Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Forslag til endring av vedtektenes §8.1 om "Styremedlemmer"

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §8.1 2. setning endres

fra: "I tillegg skal det velges to varamedlemmer."
til: "I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer"

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Ringeklokke

Forslag til vedtak:
App-styrt ringeklokke med døråpner

Vedtak:

Saken ble trukket i møtet etter diskusjon og innspill til saken.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Sami Altaf Nagari er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sami Altaf Nagari for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ove Stenholen og Javiera Sanhueza er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ove Stenholen og Linn Sunniva Høglund for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Charlotte Brodin og Roger Vinje er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Roger Vinje

Nytt styre består av:

Styreleder: Sami Altaf Nagari (2026-2028)
Styremedlem: Ronja Lie Lundin (2025-2027)
Styremedlem: Almir Alispahic (2025-2027)

Varamedlem: Ove Stenholen (2026-2027)
Varamedlem: Linn Sunniva Høglund (2026-2027)

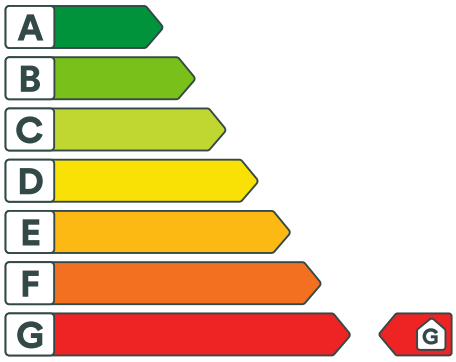
Til orientering:
Valgt protokollvitne har ikke signert protokollen fra generalforsamlingen.
Dette påvirker ikke gyldigheten av vedtakene som ble fattet i møtet.

enova

Energiattest



Adresse **Strømsveien 20, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321542**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80657978**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0409**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **16,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **16,7 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **549,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **549,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 173 kWh**



Strømsveien 20, 0657 OSLO

Detaljering

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



Strømsveien 20, 0657 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret ved GF 09.06.2022, GF 05.09.2023, GF 11.04.2024, GF 15.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget
Borettslagets navn er Nedre Vålerenga Borettslag.
Borettslaget ble stiftet den 2. juni 2005 og har organisasjonsnummer 988323632
Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:
Strømsveien 20, Gårds. og bruks.nr. 232/280

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett"). Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresse i borettslaget.

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, kjønn, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler
Borettslaget består av *71* andeler, hver pålydende kr 100.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

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. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få ulevert lagets vedtekter ved utstedelse av andelen.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

2.3 Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie
En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han/hun kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter trivsels- og ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

Kjøkkenviften er mekanisk og tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg. Ved eventuell utskifting av kjøkkenviften skal den nye viften være mekanisk og med kullfilter. Det er ikke tillatt å installere elektrisk kjøkkenvifte.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Alt arbeid som blir gjort på bygget og generelt knyttet til borettslaget skal tydelig dokumenteres og arkiveres. Dette er for at nødvendig informasjon kan gjenhentes for nye styrer og at det kan ettergås dersom feil oppstår i etterkant. Denne dokumentasjonen skal lagres digitalt i borettslagets systemer.

4.5 Kameraovervåkning

Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel der fellesgjelden er fordelt pr andel iht. vedlagt oversikt og faste løpende kostnader fordeles likt pr andel.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent postadresse eller digitalt til andelseierne med kjent epostadresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap (herunder fastsettelse av styrets godtgjørelse)
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremedlemmer kan ikke godkjenne egne fakturaer, utlegg og utgifter.

Fakturaer for utgifter knyttet til arbeid gjort av styremedlemmer, skal godkjennes av andre i styret enn vedkommende som selv har utført arbeidet. Slike utgifter skal tydeliggjøres og presenteres som en egen post for generalforsamlingen, og være tydelig presentert som en egen post under årsberetning og årsregnskap.

Den tid borettslaget eier en eller flere andeler, og/eller næringsarealer, er det styrets ansvar å besørge høyest mulig utleiegrad og inntekter til borettslaget.
Leieinntektene skal supplere borettslagets øvrige inntekter, og kan brukes både til å finansiere normal drift, nødvendig vedlikehold og eventuelle fremtidige prosjekter.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.3 Valgkomiteens oppgaver

Hvert år velges ett til to medlemmer for en ettårsperiode. Valgkomiteen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg et tillitsverv. Valgkomiteens skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
Det skal etterstrebes at styremedlemmer bor og eier i borettslaget.
Valgkomiteens redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

------- O ------

NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG
TRIVSELS- OG ORDENSREGLER

For at alle skal trives og oppleve et godt fungerende bofellesskap, har vi noen enkle regler som alle i borettslaget må rette seg etter. Dette gjelder både andelseiere, leietakere, og besøkende.

Nedenstående Trivsels- og Ordensregler er borettslagets husordensregler i en forenklet versjon. Dette dokumentet skal signeres av både andelseiere og eventuelle leietakere, og følge en eventuell søknad fra andelseier om bruksoverlating (utleie).
Ved eventuelle spørsmål kan styret i borettslaget kontaktes.

1. Oppussing, støyende arbeid og fester er kun tillatt følgende tider: 07:00-20.00 på hverdager, 10:00-23:00 på lørdager og 10:20 på søndager.
Oppussing skal meldes fra om til nærmeste naboer i oppgangen din, heng også opp lapp ved egen dør om når og hvem som pusser opp.
2. Det er ikke tillatt med røyking i oppgangene, i korridorene eller andre fellesarealer.
Sigarettsneiper skal ikke kastes på borettslagets fellesarealer, unntatt i egne beholdere. Røyking av hasj i borettslaget er heller ikke tillatt og vil medføre advarsel om tvangssalg.
3. Dyrehold tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
4. Alle dører til bygget skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.
5. Søppel skal pakkes ordentlig inn og kildesorteres eller kommunale anvisninger. Borettslaget risikerer bøter dersom beboere sorterer feil. Pappesker skal kuttes og brettes før de legges i avfallsbeholder i nordre inngang.
5.1 Det er forbudt å hensette avfall, stort eller smått, på fellesarealene. Ved tilfeller av forsøpling sender styre ut et gebyr til andelseier, på 2000kr + kostnader til fjerning av avfallet
6. Det er ikke tillatt å hensette andre former for søppel ved søppelkassene eller andre fellesarealer (eks. isopor, gulvplanker, treverk, elektronikk eller annet), som ellers skal sorteres og leveres inn til kildesorteringsstasjoner. Vedkommende som hensetter søppel vil bli belastet med gebyr for fjerning av søppelet, og en bot på 2000 kr.
Ta eventuelt kontakt med driftsansvarlig for avtale om bortkjøring.
7. Beboer skal merke sin postkasse med sitt navn, tydelig og med store bokstaver.
8. Søppelposter, sko eller lignende skal ikke hensettes i korridorene. Dette er til hinder for rømningsvei.
9. Sykler, barnevogner o.l. skal parkeres i bakgården.
9.1 Det er forbudt å parkere motorisert kjøretøy i bakgården, herunder motorsykler, elektriske mopeder og scootere
10. Under og etter oppussing, eller annen aktivitet som tilskitner fellesareal, skal beboer rengjøre.
11.For at ventilasjonsanlegget skal fungere best mulig, må vinduer og dører i oppgangene holdes lukket.
12. Elektriske ventilatorer skal ikke kobles til borettslagets ventilasjonssystem. Det er kun lovlig med mekanisk ventilator koblet til systemet. Det er også lov med elektrisk ventilator så lende det går via kullfilter og tilbake i leiligheten, resirkulerende luft. Dersom en elektrisk ventilator er koblet til systemet eller ikke har en lovlig ordning under bruk er dette brudd på borettslagets vedtekter og vil føre til advarsel om tvangssalg.

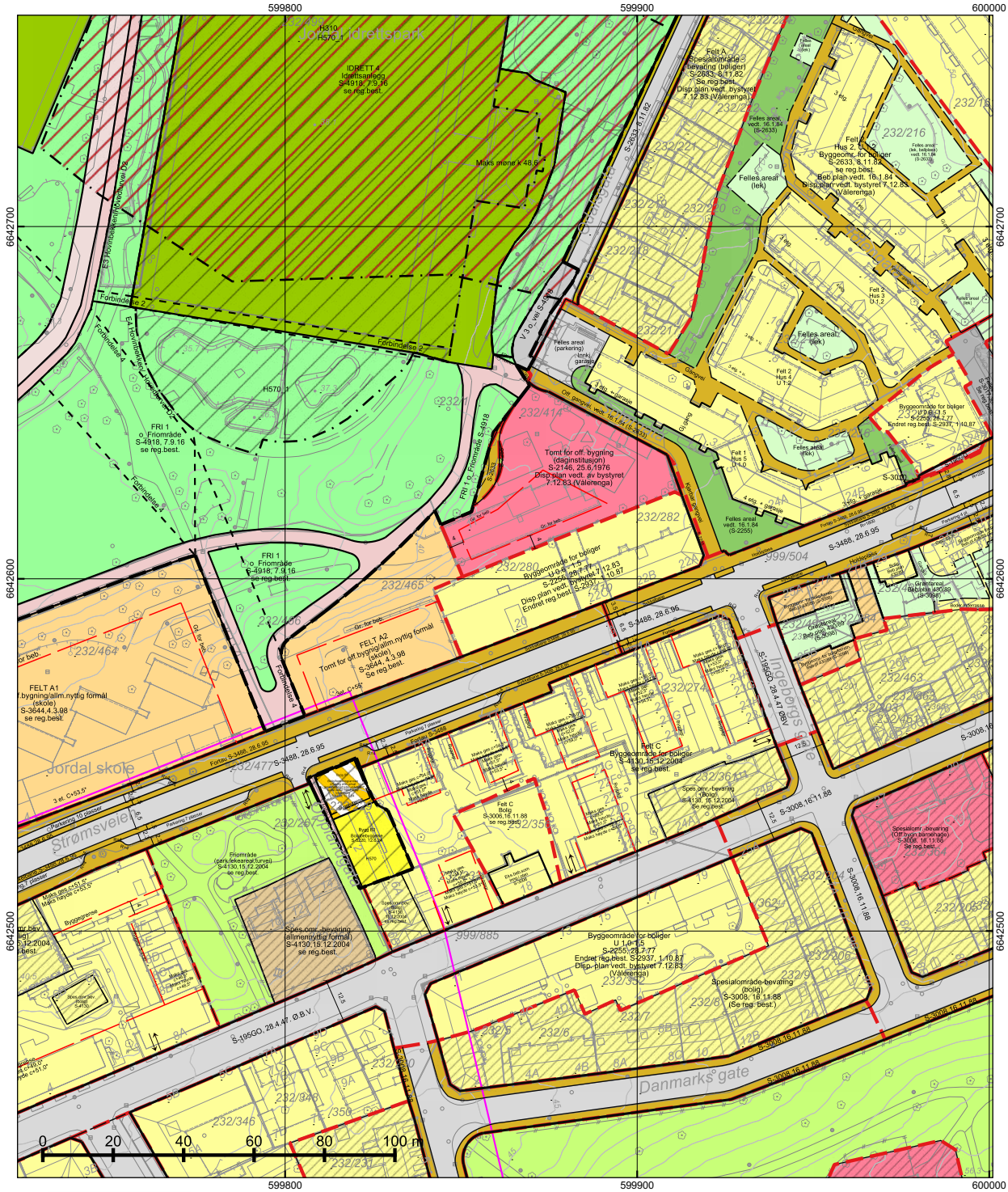
Dok.revidert 15.09.2024 iht. generalforsamlingsvedtak

13. Vaskerommet er tilgjengelig mellom 07:00-23:00. Informasjon om hvordan disse brukes henger i vaskerommet.
14. Lys i kjelleren skal slukkes etter bruk
15. Det arrangeres felles dugnad hvert år for beboerne.
16. Ved arbeid som omfatter andelen i form av vedlikehold og tiltak av borettslaget (ventilasjonsrens, rørsjekk eller lignende) er beboer ansvarlig for at andelen er tilgjengelig i gjeldende tidsrom slik at arbeidet kan bli utført.
17. Alle beboere som bor og oppholder seg i blokkene plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse

Ovenstående er lest og forstått:
Andelseier / Leietakers navn .....

Andel / Leilighetsnummer.: ……/…….

Oslo, den..... Oslo, den.....



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

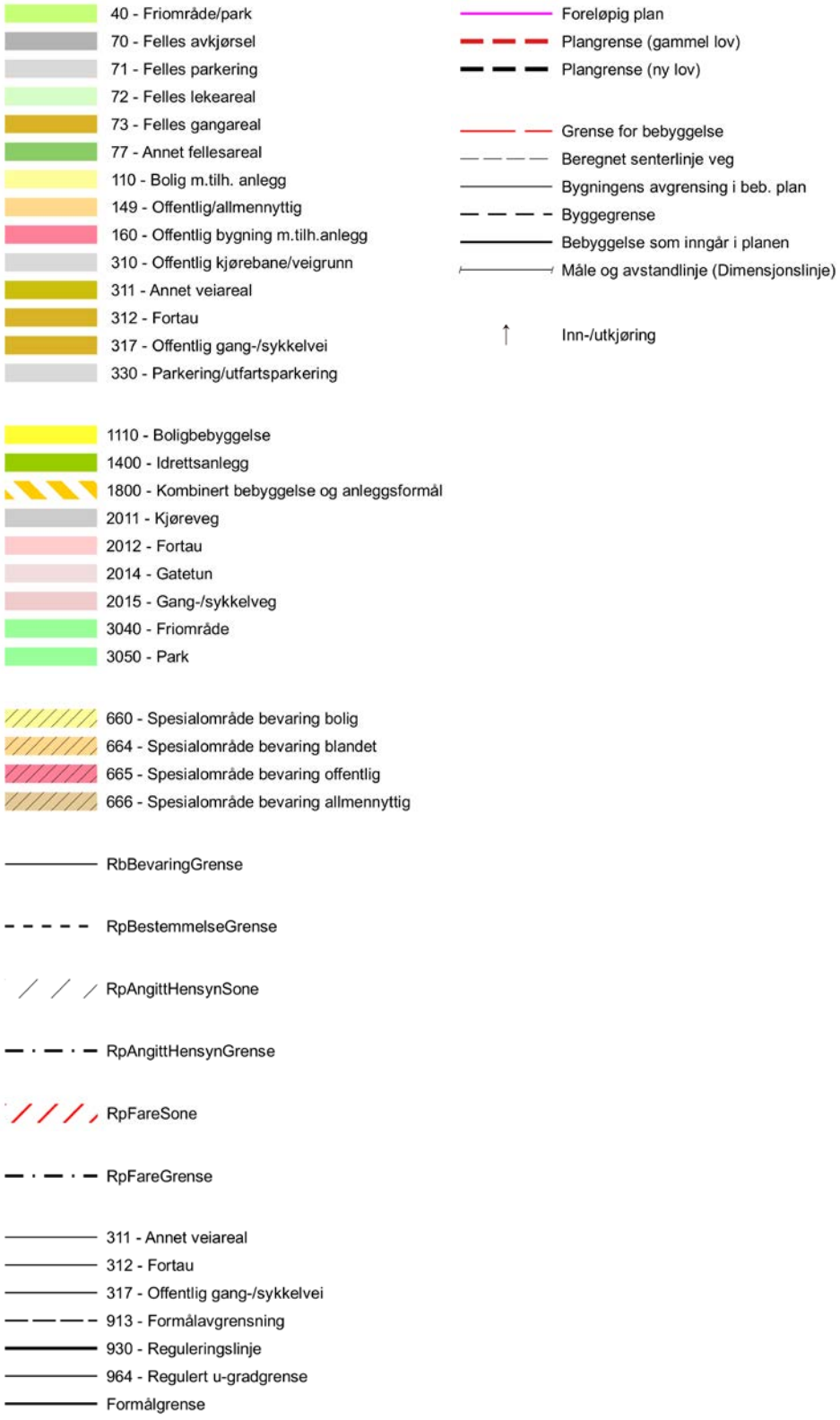
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

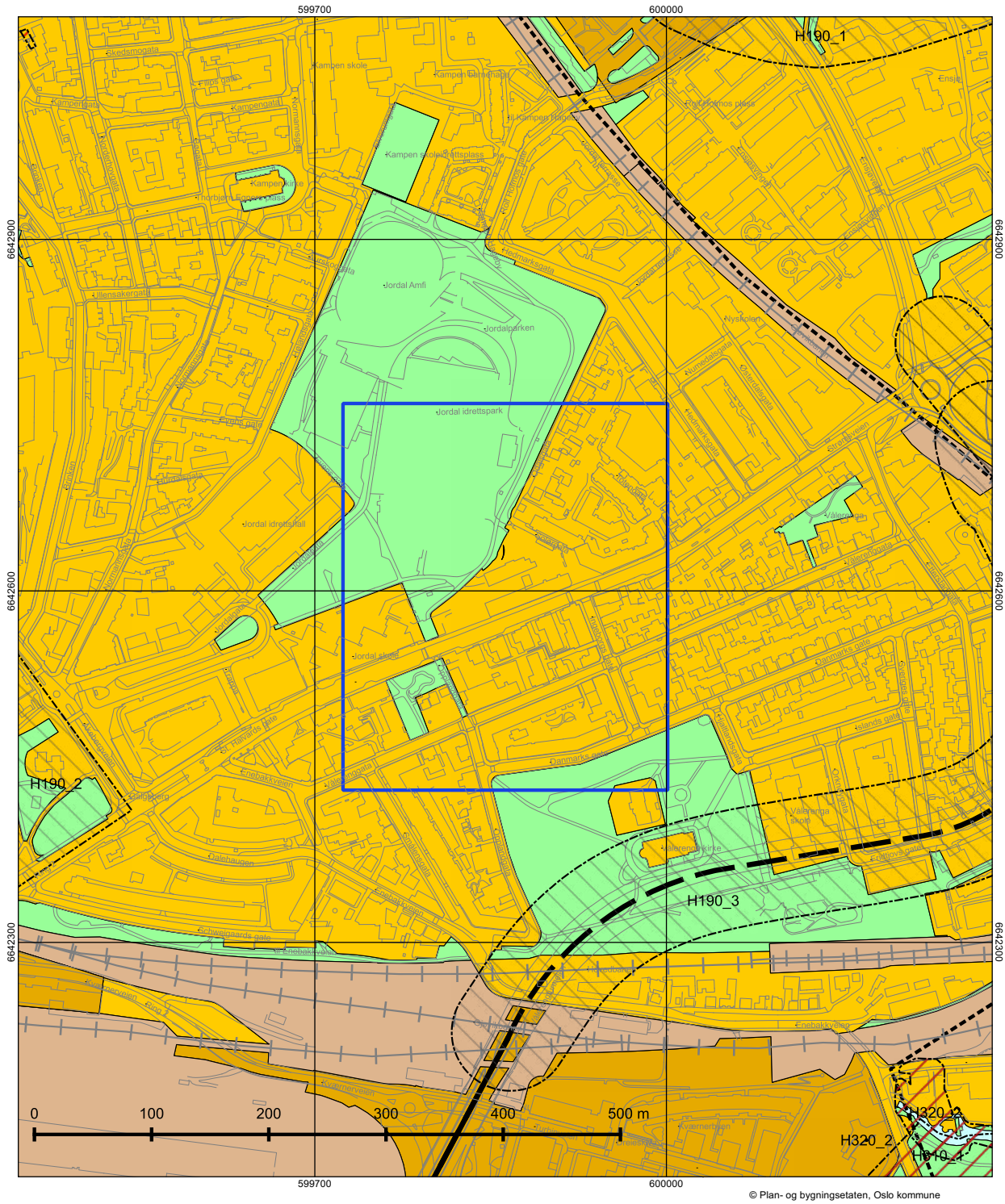
PlottID/Best.nr: 159205/ 86534616
Deres ref.:
Adresse: Strømsveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/280

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159205/86534616
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



Anmelderen
bemerkes
Antragstiller
Skindelen

GP 2754 1932

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 18-20 Strømsveien

Innlevert 20 desember 1932 Attestert

Duplikat sendt [illegible]

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser,
servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt [illegible]
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 desember 1932

A. Killand

Opm.chefen j. nr. 1198
22 DEC. 1932

Sendes hr. reguleringschefen.
Tomten er samt og nr. 20 Rekkehusene endelig
som pr. Bl. I rett oppmålt og kan godkjennes
matr. nr. 20 Strømsveien, men er kartfestningen
ikke tilfredsstillende.

Oslo opmålingskontor 22/12 - 1932

Strømsv 20

22. [illegible] 1932

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

F.E. Bygg og eiendom AS
Vibes gate 17
0356 OSLO

Dato: 13 NOV 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206401-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 20	Eiendom:	232/280/0/0
Tiltakshaver	Hvidsten holding	Adresse:	Kirkegata 5, 0151 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

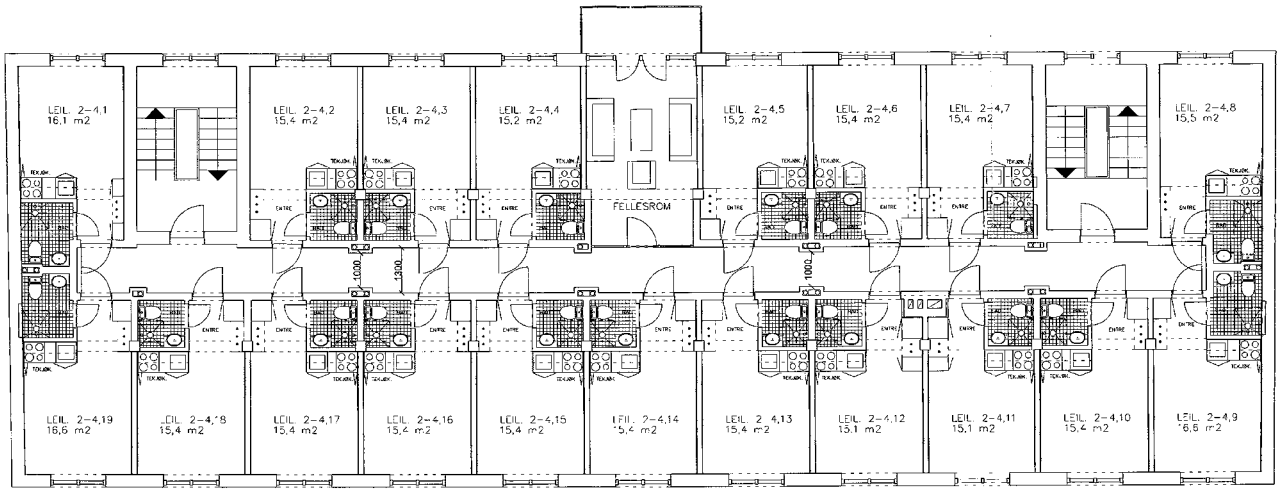
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

2 – 4 ETASJE

KLESBOD 1,5m2 x 57 = 85,5m2
SPORTSBOD 1m2 x 57 = 57m2

19 Stk. 1 – ROMS m/BAD
NB: BRANN OG LYDTEKNISKE TILLTAK ER IKKE INNTEGNET



3

N

REV.	TITTEL	TEGN. SIGN.	KONTR. SIGN.

PROSJEKT: STRØMSVEIEN. 20 GNR.232/ BNR.280		
OMINNREDNING / EKSISTERENDE BYGNING		
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK		12.05.2002
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2-4. ETASJE	ANSV.TEGN.: KH	SIGN.
	ANSV.KONT.: HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 02 F	MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN HOLDING
KIRKEGATA 5 0151 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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

Bindende bud på eiendommen
Strømsveien 20, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 280, , andelsnr. 61 i Nedre Vålerenga Borettslag med orgnr.: 988323632 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6047260208

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260208
Sist oppdatert 03.08.2026

Malin Natvig
eiendomsmegler

Telefon: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet