VALDRESGATA 13B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Megler-opplysninger
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2023
Husordensregler
Vedtekter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2119.pdf
S-2350.pdf
S-2641.pdf
V190280.pdf
V190280.pdf
Valdresgata 13A-D - Boligblokk - Plan 4 etg - loft - 1980
Valdresgate 13A-D Ferdigattest
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250279

Selger 1 navn
Berit Eide

Gateadresse
Valdresgata 13B

Poststed	Postnr
Oslo	0557

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 38

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6294122

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250279

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hender det er noen veldig små kryp når jeg slår på lyset på badet om morgenen, vet ikke om det er sjeggkre

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250279

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250279

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250279

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Eide	ebfc0a39212aaf646cca2b790e3ee448a10b09a2	12.05.2025 11:30:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250279

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Valdresgata 13 B, 0557 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 267
Andelsnummer 171

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3188 **Referansenummer:** TM8767

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** oppdragsnummer 6250279

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5 etasjers leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av murstein.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Leiligheten har oppgraderings behov, mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid, gummi pakninger er uttørket og vinduer utvendig har værslitasje og sprekker.

En B30 ytterdør med sikkerhetslås og tittehull. Malte balkongdører i tre med glass.

Balkonger av betong med flis, rekkverk av tre. Balkongene ligger vestvendt.
Rekkverk er for lave.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Normal brukslitasje.
Parkett i stue mm.
Parkett har skader i stue 2 etg, denne parketten må stedvis byttes.
Stedvis slitasje og hakk i andre rom.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue. 20mm på hele rommet og 10mm på 2m.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i usikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.
Boligen har malt tretrapp. Trapp har sår og hakk. Det er for stor avstand i mellom trinn og mellom spiler på rekkverk.

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 men ikke forskriftsmessig høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk.
Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, ingen til luft.
Badet gis TG3 på følgende grunnlag:
Alder. hele badet har brukt opp sin levetid.
Det er bom i flis.
Gjennomføringer i våtsoner uten mansjett.
Det er ikke forskriftsmessig høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk.
Gammelt stålsluk uten membran, klemring og vannlås

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Det er mindre skader i benkeplaten og ellers normal brukslitasje.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Levetid er nær oppbrukt.
Det er avløpsrør av støpejern. Levetid er nær oppbrukt på sluk.

Avtrekk i fra kjøkken og, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

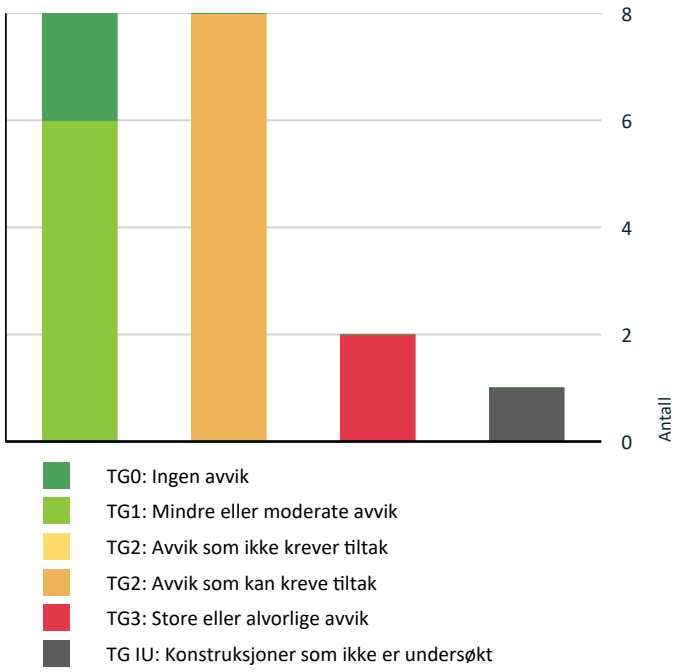
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

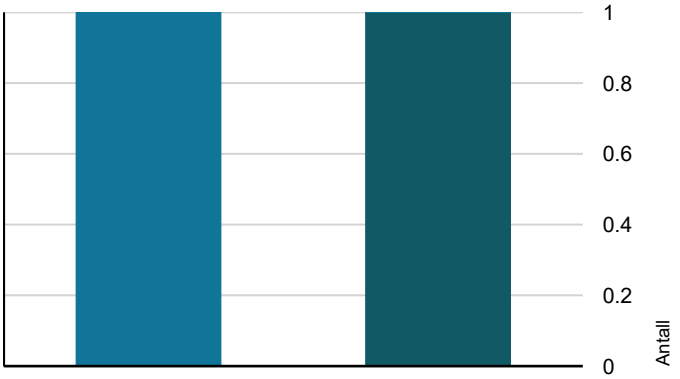
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Parkett med skader Gå til side
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggeår.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) og at det angler dokumentasjon på installasjonen anbefales el kontroll NEK 405-2-3
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

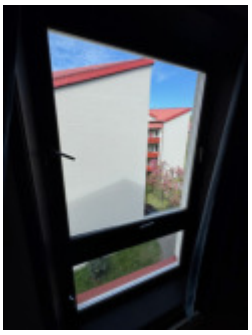
UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Vinduer har brukt opp sin levetid, gummi pakninger er uttørket og vinduer utvendig har værslitasje og sprekker.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.









TG 1 Dører

En B30 ytterdør med sikkerhetslås og tittehull. Malte balkongdører i tre med glass.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger av betong med flis, rekkverk av tre. Balkongene ligger vestvendt.
Rekkverk er for lave.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

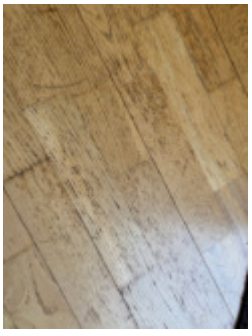


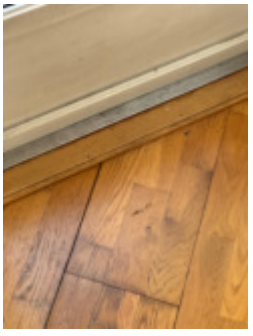


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Normal brukslitasje.





TG 3 Parkett med skader

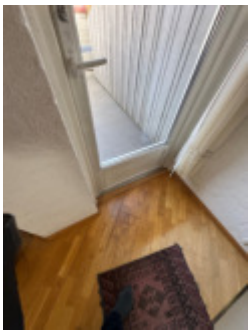
Parkett i stue mm.
Parkett har skader i stue 2 etg, denne parketten må stedvis byttes. Stedvis slitasje og hakk i andre rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue. 20mm på hele rommet og 10mm på 2m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i usikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

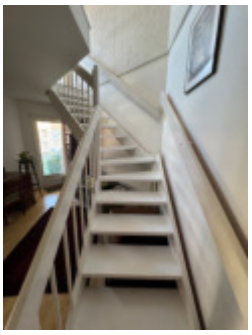
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trapp har sår og hakk. Det er for stor avstand i mellom trinn og mellom spiler på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 men ikke forskriftsmessig høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, ingen til luft.
Badet gis TG3 på følgende grunnlag:
Alder. hele badet har brukt opp sin levetid.
Det er bom i flis.
Gjennomføringer i våtsoner uten mansjett.
Det er ikke forskriftsmessig høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk.
Gammelt stålsluk uten membran, klemring og vannlås

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

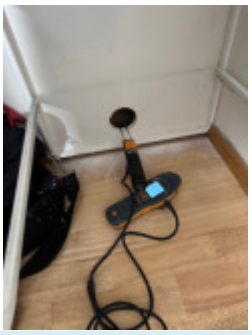


ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Det er mindre skader i benkeplaten og ellers normal brukslitasje.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Levetid er nær oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Levetid er nær oppbrukt på sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) og at det angler dokumentasjon på installasjonen anbefales el kontroll NEK 405-2-3
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1980

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

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

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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?
    Nei

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

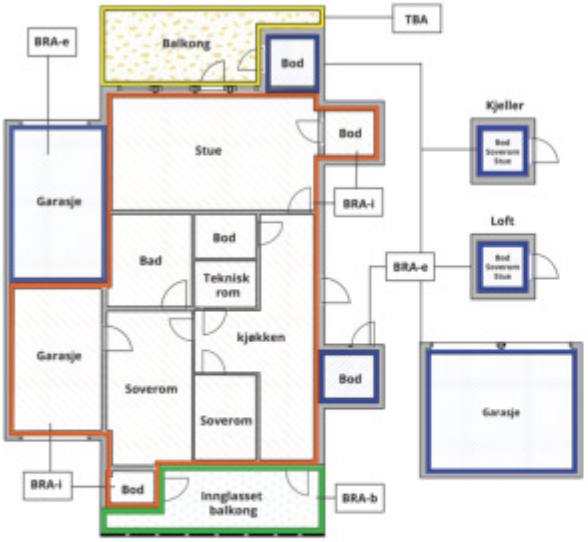
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	50	4		54	7		54
Etasje 2	42			42	7	4	46
SUM	**92**	**4**			**14**	**4**	**100**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré /gang, Bad, Soverom, Soverom 2	Bod	
Etasje 2	Bod, Stue/kjøkken		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Bod i kjelleren på 4m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig balkonger er medtatt som TBA.
Innvendig bod er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Ikke målbart areal er medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje: 246cm
Takhøyde i 2. etasje: 315cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	4

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	267		0	16774.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valdresgata 13 B

Hjemmelshaver
Valdresgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALDRESGATA BORETTSLAG	946827908			Eide Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
171

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og attraktivt område på øvre del av Grünerløkka i Oslo, som har umiddelbar nærhet til bydelens pulserende og urbane tilbud. Det er kort vei til Dælenenga idrettsplass som har kunstgressbane og ishall, og gangavstand til Birkelunden som byr på et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Sofienbergparken og Torshovdalen ligger også få minutters spasertur unna. For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Fortsett på Hausmanns gate til Møllerveien. Ta Nordre gate, Markveien og Sofienberggata til Toftes Gate. Fortsett på Toftes Gate til Christies gate. Ta Nordmørgata til målet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

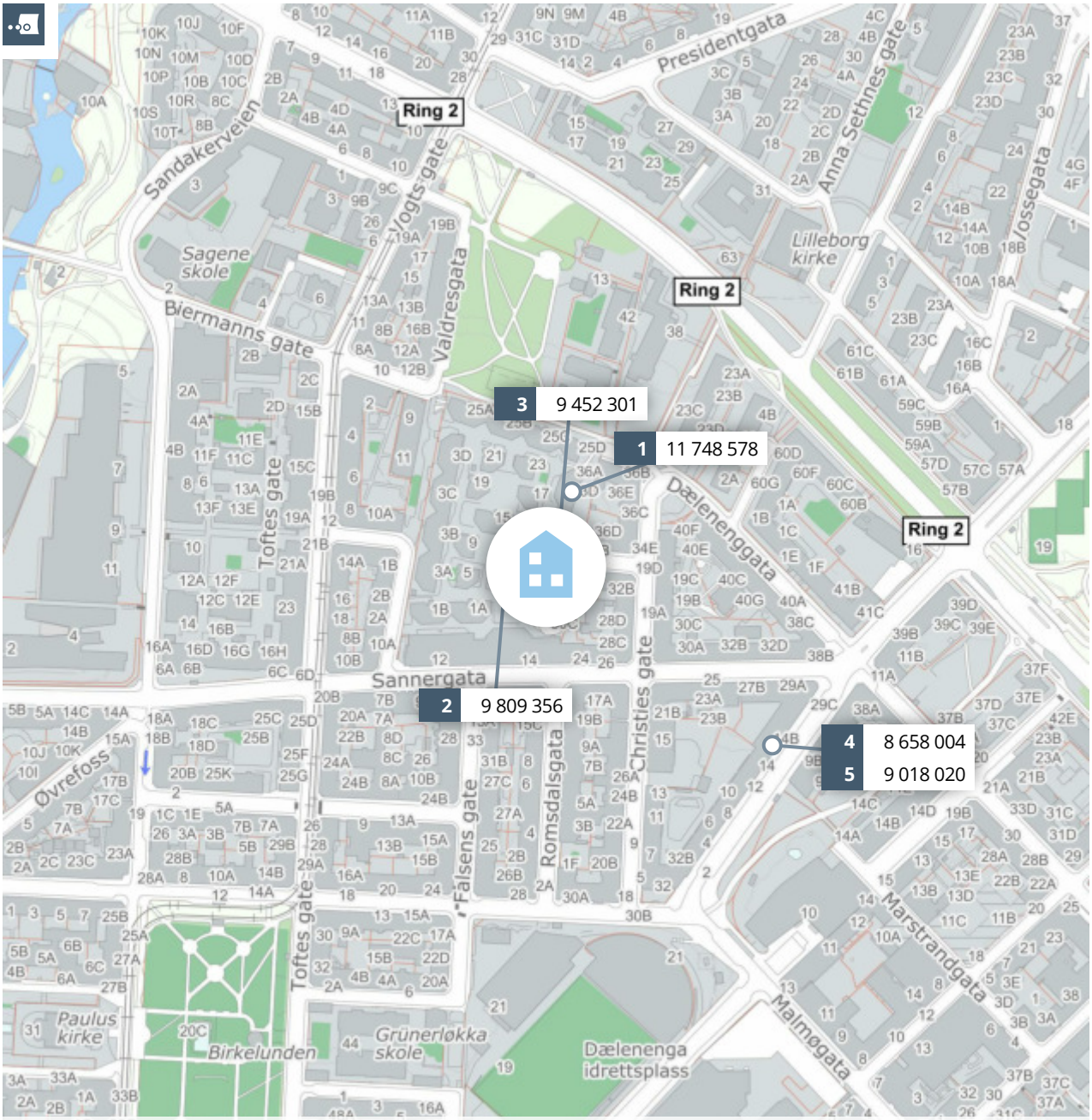
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TM8767

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VALDRESGATA 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Park 22.05.2025

Valdresgata 13 B, 0557 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1980

GNR 225 BNR 267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 7

Verdivurdert til

8 950 000

554 127	9 504 127	103 261
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	8 633
Formue	58 926
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Valdresgata 13 D 113 m² 1980 4. etg 4 sov	22.01.2025	9 300 000	**11 120 000**	628 578	11 748 578	**103 970**
2 Valdresgata 7 96 m² 1981 4. etg 3 sov	28.05.2024	8 380 000	**9 210 000**	599 356	9 809 356	**102 181**
3 Valdresgata 13 C 92 m² 1980 4. etg 2 sov	13.01.2025	8 400 000	**8 900 000**	552 301	9 452 301	**102 742**
4 Fagerheimgata 14 B 74 m² 2003 5. etg 2 sov	23.04.2025	7 700 000	**8 640 000**	18 004	8 658 004	**117 000**
5 Fagerheimgata 14 B 75 m² 2003 5. etg 2 sov	20.03.2025	8 250 000	**9 000 000**	18 020	9 018 020	**120 240**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

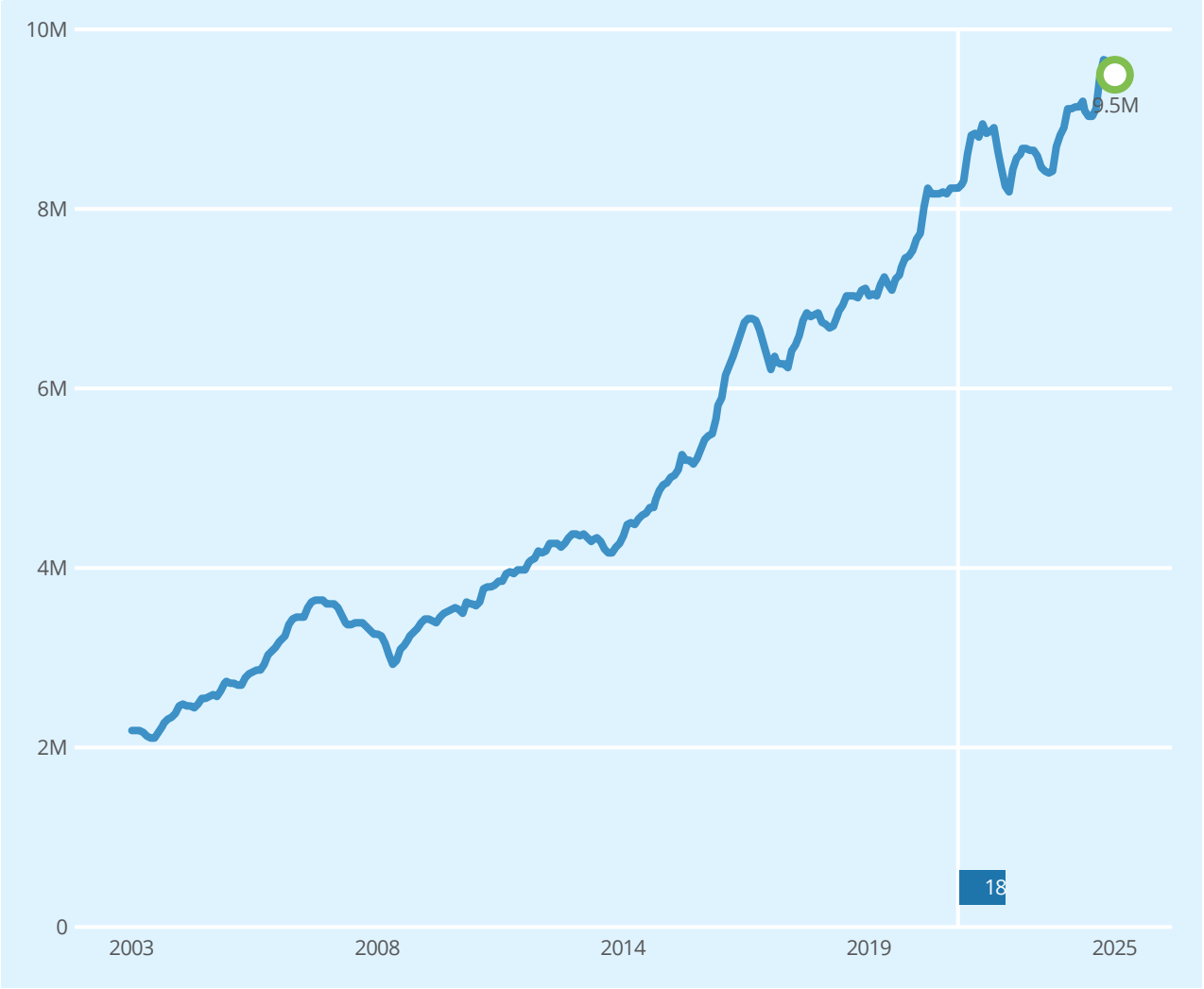
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



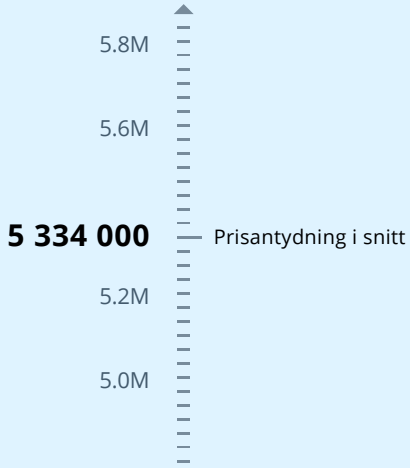
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+11 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 7 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

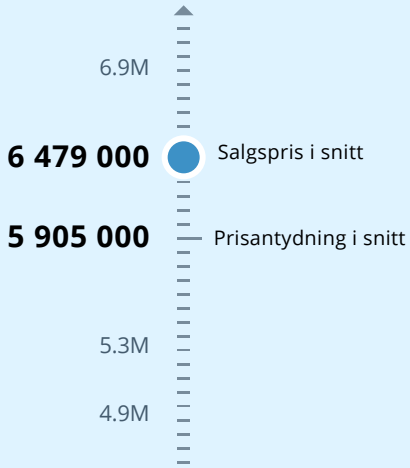


Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

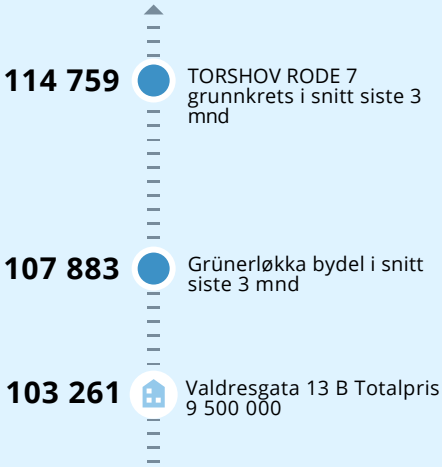


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 9% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Thanicha Bharaneetharan
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005441@usermail.webmegler.no

8508101 411/4048 08.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

Boligselskap:	411 Valdresgata Borettslag
Organisasjonsnr:	946.827.908
Andelseier:	Berit Eide
Leieobjektnr:	4048
Adresse:	Valdresgt 13 B, 0557 OSLO
Andelsnummer:	171
Borettsinnskudd:	kr 193.900,–
Hjemmeside:	http://www.valdresgataborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93226053.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har en egen avis: Valdresbulletinen
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.valdresgataborettslag.no/

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207890456	A	18.943.011,-	24 år 4 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK02-98207868604	A	81.933.643,-	23 år 11 md.	12		Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.633,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	7.845,-
Eiendomsskatt	412,-
TV	219,-
Bredbånd	157,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.633,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	659,-	30.513,-	58.926,-	554.127,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207890456	102.627,-	626,-
*	OBBK02-98207868604	443.889,-	2.726,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 547.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Beate Muri Valdresgata 13 B, 557 OSLO, e-post: styret@valdresgataborettslag.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 411

Valdresgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 20:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/411

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 19:00 , Fellesrommet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen
7. Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Valdresgata Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Bjørnar Sollie velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000. Det er gjort en indeksregulering fra fjorårets 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

Forslag fremmet av:
Hagvaag/Alexandersen, Eide/Skaufjord, Andresen, Haddal/Nygaard, Onstad/Sæther, Nicolaisen/ Lund, Schreurs/Torgrimsen, Karlsen, Randers-Pehrson/Bjørndahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ett år etter avviklingen er vi ikke mindre opptatt av at et viktig gode har gått tapt for mange beboere i borettslaget, idet kjølebodene ikke lenger er kalde og derfor ikke kan brukes til sitt formål. Leilighetene har blitt solgt og kjøpt med kjølebod. De heter «kjøleboder», ikke «kjellerboder» eller «boder». Prinsipielt har de vært en del av det som er solgt og kjøpt.

Da strømmen ble skrudd av, var de stigende strømutgiftene hovedargumentet, til tross for at forbrukt av strøm til å holde kjølebodene kalde, og prisen for dette, ikke var avskrekkende og ikke ble drøftet i forhold til verdien av å ha kjølebod. Nå er strømprisen ikke lenger noe brennende spørsmål.
Noen beboere sier de ikke bruker kjølebodene. Dette kan ikke være noe forsvar for å avvikle dem. Det er mange beboere i borettslaget som ikke bruker lekeapparatene eller sykkelbodene, ei heller fellesrommet til sammenkomster. Er dét da gode grunner til å avvikle alt dette? Vi er alle med på å betale for fellesgoder.

Mange av oss har brukt kjølebodene til å lagre mat og drikke. Det er et godt tiltak mot matsvinn. De brukes til å lagre større innkjøp av mat til høytider som jul, nyttår og påske. Epler og poteter til vinteren holder seg godt der. Et fenalår kan holde seg lenge i kulda. Noen lagrer vin og øl der.

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) oppfordrer *alle*husstander i Norge til å ha et beredskapslager av mat og vann og annet i tilfelle krise. Lista over hva man bør lagre er nokså omfattende.
Vi har igjen krig i Europa, og vi har opplevd flom i store deler av Sør-Norge. Borettslaget har nå nedlagt våre beredskapslagre, kjølebodene. Å si at det blir lenge til neste krise er neppe klokt.

Å avvikle kjølebodene er, alt i alt, strømsparing på avveie.

For øvrig:

Varmepumper er muligens uegnet til leilighetene, men kan passe til kjølebodene. Når borettslaget og beboerne bruker mest strøm, er det kaldt i dette landet. Å hente inn gratis kulde utenfra vil da være billig. Om sommeren brukes det ikke strøm til oppvarming og lite til lys, så da får det heller gå med litt strøm til å holde kjølebodene kalde. Styret kunne få utredet også om dette lar seg gjøre.

Styrets innstilling
Et flertall av beboerne har ved forrige generalforsamling sagt at de ikke har behov for kjøling i bodene. Etter styrets oppfatning er det unødvendig å ha anlegget på når bodene ikke brukes til kjøling. Et alternativ kunne vært å ha anlegget på i utvalgte oppganger. Men ved en tidligere sondering var det bare 5 beboere som sa seg villige til å bytte til bod i en annen oppgang.

Videre finner styret at anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) bare omfatter varer som ikke krever kjøling, nettopp fordi de er ment for kriser hvor strømmen kan bli borte.

Sparte kostnader til vedlikehold/utskifting av kjøleanlegg var også en del av vurderinga, ikke bare strømprisen. Til lekeapparater, sykkelboder og fellesrom er det ikke knytta tilsvarende kostnader og det er etter styrets mening derfor ikke sammenlignbart.

Styret innstiller på at fjorårets vedtak opprettholdes.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen
- Mot Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtaket fra 2023 om å skru av strømmen i kjølebodene reverseres, og strømmen skrus på.

2. Generalforsamlingen ber styret om å innhente ny beregning av antatte kostnader ved kjølerommene. Tallene skal legges til grunn for en eventuell ny vurdering ved neste års generalforsamling.

Sak 7

Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Størsteparten av borettslagets vinduer er fra byggeår og derfor ved slutten av sin teoretiske levetid. Cirka 46 vinduer ble bytta i forbindelse med fasaderehabiliteringa, fordi de også var på slutten av sin faktiske levetid. De resterende cirka 1160 vinduene er i varierende stand. Det understrekes at situasjonen ikke er prekær, det går godt an å leve med vinduene en stund til. Men mange beboere melder om treige, trekkfulle, punkterte eller kondensplagete vinduer og ønsker seg nye. Da de dårligste vinduene ble bytta, vurderte styret det som mest hensiktsmessig å framover bare bytte vinduer som er råtne. Dette var i hovedsak begrunna med at man ikke ønsker å øke felleskostnadene ytterligere.

Hvis man skal bytte ut alle de resterende vinduene, vil det innebære en betydelig investering for borettslaget, men man vil få en gunstigere pris enn hvis de byttes i mindre puljer. Firmaet Palmgren har gitt oss et estimat på bytting av alle vinduene som tilsvarer et låneopptak på 15 millioner kroner. Med dagens rentenivå innebærer det en økning av felleskostnadene med 4,62 prosent, *i tillegg til* årlig indeksjustering. Takvinduene er ikke inkludert i dette pristilbudet, da det anses hensiktsmessig å se utskifting av takvinduer i sammenheng med en eventuell rehabilitering av takene (se under). Til sammenligning vil det være cirka 30-40 prosent høyere totalkostnad ved å bytte vinduene i mindre puljer, men dette vil da bli fordelt over tid.

Ifølge energikartlegginga som OBOS Prosjekt utførte for borettslaget, ville det ikke være lønnsomt for borettslaget å skifte ut alle vinduene hvis man kun ser på energibesparelsen. Siden denne kartlegginga ble gjennomført er ENOVAs støtteordning til energitiltak lagt om. I tillegg har Oslo kommune vedtatt å betale borettslagenes egenandel slik at en ny energikartlegging vil være gratis for oss. Styret vil derfor be om en ny energikartlegging for å se om utskifting av vinduer kan være støtteberettiget, men vi må være forberedt på at vi ikke får støtte fra ENOVA til et slikt prosjekt.

Vinduene som allerede er bytta, er en forbedra versjon av de originale NorDan vinduene fra 1980. Disse ble bl.a. valgt for å gjøre det mulig med en gradvis utskifting av vinduene. Vinduene er i all hovedsak like i form og funksjon, men de nye vinduene er bedre isolert og har følgelig et mye lavere varmetap. Dette vil gi en betydelig forbedring i strømforbruk, støy og komfort/inneklima. De nye vinduene er trevinduer som de gamle, men har en aluminiumskledning utvendig, som skal redusere vedlikeholdsbehovet.

Rehabilitering av tak

Hele borettslaget har det originale taket fra 1979-80, noe som betyr at det er godt voksent i tak-sammenheng og har passert forsikringsselskapets dekningstid på 40 år. Men selv om taktekkinga er i slutten av sin teoretiske levetid, veit vi ikke hvordan det egentlig står til med taket som helhet. Styret er derfor i gang med å få kartlagt tilstanden på hele takkonstruksjonen. Styret har ikke mottatt meldinger om tegn på alvorlig lekkasje i konstruksjonen, foruten enkelte lekkasjer i forbindelse med takvinduer. Likevel er det ingen trygg indikasjon

på at tilstanden er god på det man ikke ser. Styret har vært i kontakt med et blikkenslagerfirma som har gjort en grov vurdering av takets tilstand og anbefaler en nærmere kartlegging. Normalt vil en rehabilitering av taket, som minimum, innebære utskifting av undertak og utskifting eller rehabilitering av eksisterende beslag og plater. I verste fall også utskifting av isolasjon og takstoler. Totalt består borettslaget av 36 like moduler med en takflate på ca. 150 m² i grunnflate, totalt 5400 m². Dette er en omfattende vedlikeholdsoppgave, og det vil derfor være naturlig å undersøke om prosjektet også kan gi en merverdi, da f.eks. mindre varmetap, bedre byggtekniske løsninger eller integrering av solvarme.

Blikkenslagerfirmaet kan ikke gi noe godt prisestimat før en tilstandsrapport foreligger, men det vil uten tvil bety økt låneopptak og en økning i felleskostnadene. Siden det ikke vil foreligge gode nok tall før årets generalforsamling, ber ikke styret om at generalforsamlingen stemmer over gjennomføring, men ønsker at dere ser dette prosjektet i sammenheng med kostnadene ved utskifting av vinduer.

Utskifting av indre vannrør

I 2020 anbefalte konsulentfirmaet Ingeniørkonsult at borettslagets indre vannrør ble skifta ut da også de har passert forventa levetid og forsikringsselskapets dekningstid. Også dette vil være en omfattende vedlikeholdsoppgave, med betydelige kostnader. Konsekvensene ved eventuelle vannlekkasjer som følge av dårlige tak og vannrør vil være mer alvorlige enn lekkasjer som følge av dårlige vinduer. Så langt har vi ikke hatt en voldsom økning av slike vannskader, og styret er innstilt på å skyve på disse prosjektene enda lenger, samtidig som vi skaffer oss et bedre kunnskapsgrunnlag. Men disse arbeidene vil måtte gjennomføres, og styret ber om at også dette tas i betraktning når vi skal stemme over en eventuell utskiftning av vinduer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at utskifting av vinduer avventes inntil tilstand og vedlikeholdsbehovet på takene er ferdig kartlagt.

Forslag til vedtak

Resterende, gamle vinduer skiftes ut.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Beate Muri
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Alexander Rullán Rosenlund
  Valgkomiteens innstilling.
- Cecilie Winger
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Bartnæs Krallinger
  Valgkomiteens innstilling.
- Kristin Halvorsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Synne Vik Torsdottir
  Valgkomiteens innstilling.
- Thorkil Lyngstad
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Erik Mæhlum
- Håvard Arnstad
- Kristin Lyng

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Winger
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Synne Vik Torsdottir
  Valgkomiteens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beate Muri	Valdresgata 13 B
Styremedlem	Marianne Farholm	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Jørgen Gjerde	Valdresgata 13 D
Styremedlem	Kristin Lyng	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Simen Braaten	Valdresgata 3 A
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Kjersti Bartnæs Krallinger	Valdresgata 1 B
Varamedlem	Synne Vik Torsdottir	Valdresgata 13 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varadelegert	
Kristin Lyng	Valdresgata 25 C

Valgkomiteen

Håvard Arnstad	Valdresgata 1 B
Erik Mæhlum	Valdresgata 13 D
Alexander Rullan Rosenlund	Valdresgata 1 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Valdresgata 1B. Styret kan kontaktes på telefon 905 04 804, og e-post styret@valdresgataborettslag.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

BESKYTTET

Generelle opplysninger om Valdresgata Borettslag
Borettslaget består av 195 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Valdresgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946827908, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Valdresgata Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

- I perioden har det vært avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 1 arbeidsmøte.
- Styrets største prosjekt har vært taktekking og etablering av solcelleanlegg på garasjetaket, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023. Taktekkinga ble gjennomført høsten 2023. Enny AS, som eies av Obos og Hafslund, er totalentreprenør for prosjektet. Prosjektet ble forsinka på grunn av store snømengder og frost i vinter. Når innkallinga skrives, er prosjektet i ferd med å ferdigstilles, men det gjenstår noen punkter før borettslaget kan overta anlegget. Styret kan gi ytterligere oppdatering om prosjektet i beboermøtet.
- Elvesteinen som måtte fjernes fra garasjetaket, ble fjerna av Grøntgruppa (og taktekkerfirmaet) og gjenbrukt i bed i borettslaget.
- Styrets andre hovedprosjekt har vært å forhandle fram en avtale med et vaktmesterfirma for å erstatte Øystein Skjenken når han går av med pensjon. Forhandlingene med nytt firma er i sluttfasen. Ytterligere informasjon kommer på beboermøtet.
- Et tredje, stort prosjekt har vært å håndtere følgene av setninger i grunnen under 3-rekka. Gølvet i L1021 i 3D er retta opp og hulrommet under er tetta med fylleskum og inspeksjonsluker er etablert i fellesarealer i 3ABCD.
- Det fjerde prosjektet har vært rehabilitering av Lekegata. Vi fikk ikke så mye penger som vi søkte om, så lekeområdet er prioritert i denne omgang. Arbeidet ventes å være sluttført i løpet av sommeren.
- Beboere har ønska å åpne for etablering av varmepumper. Slik bygningsmassen vår er, vil det ikke være tilrådelig med varmepumper som monteres for hver enkelt enhet. Dette ut fra faglige råd om konsekvensene av vann/kondens fra utedelen av pumpene samt vibrasjoner og støy i selve bygningsmassen som følge av hvordan varmepumpene fungerer.
- Også i denne perioden har styret gjort flere henvendelser til Bymiljøetaten og bydel Grünerløkka angående overvann fra Hallénparken og tette sluk på gangveien og i Biermannsgate. Bydelen skriver i siste svar til oss at arbeidet med fotballbanen nå er fullført og at tiltaket forhåpentlig vil redusere avrenningen ned mot gangveien. I tillegg er det under bestilling hos entreprenør etablering av en jordvoll for å fordrøye og drenere overflatevann.
- Som et sparetiltak vil det i løpet av 2024 bli innført bare én ukentlig søppeltømming. Samtidig utvides kapasiteten i flere søppelrom.
- Vaktmesterleiligheta er leid ut og nye beboere har flytta inn. Styret vurderer å utrede om også styrerommet og deler av vaktmesterlokalene kan leies ut eller selges.
- Borettslagets forsikringsavtaler er gjennomgått og styret har valgt å gå fra If til Gjensidige.

BESKYTTET

- Borettslagets låneavtaler vil bli gjennomgått i løpet av 2024.
- Det er innført digital booking av Fellesrommet.
- Garasjelageret er rydda, og det er etablert parkering for lastesykler der.
- Det er avholdt vårdugnad samt sommerfest for styret og ildsjelene i de frivillige gruppene.
- Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. Per 30.4.2024 har 191 av 196 boliger én eller flere beboere som har logga på Vibbo.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene, men i 2023 hadde borettslaget en nedgang i kostnadene på rundt 30% fra året før. Det er i budsjettet for 2024 tatt høyde for at kostnadene igjen kan øke.

Forsikring
Borettslaget har byttet fra If til Gjensidige og har forhandlet frem en bedre pris. Derfor er det ikke budsjettert for noen større endring i forsikringspremien.

Lån
Valdresgata Borettslag har lån i OBOS Banken.
Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,45%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 240 360. Dette er en
Økning fra 2023 på kroner 12 095.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

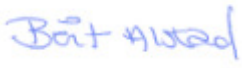
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 500 507**	**6 599 711**	**7 500 507**	**4 586 204**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 000 872	2 836 758	2 553 000	2 217 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 250	3 250	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 720 944	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 191 092	-2 938 160	-319 000	-1 989 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 389	-1 052	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 914 303**	**900 796**	**2 234 000**	**4 927 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 586 204**	**7 500 508**	**9 734 507**	**228 000**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 261 515	9 327 859
Kortsiktig gjeld	-2 675 311	-1 827 351
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 586 204**	**7 500 508**

BESKYTTET

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 108 730	16 030 736	16 633 000	18 131 000
Andre inntekter	3	21 635	22 184	0	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 130 365**	**16 052 920**	**16 633 000**	**18 381 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-805 992	-1 016 639	-1 128 000	-746 000
Styrehonorar	5	-110 000	-106 000	-110 000	-115 000
Avskrivninger	15	-3 250	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 500	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-228 265	-219 065	-232 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-45 453	-61 062	-25 000	-100 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 578 849	-4 581 802	-1 785 000	-3 015 000
Forsikringer		-1 009 326	-944 720	-1 050 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 831 723	-470 224	-2 480 000	-3 137 000
Energi/fyring		-861 178	-1 228 242	-1 500 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-868 522	-1 213 698	-900 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 083	-1 078 196	-1 097 000	-1 190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 531 766**	**-10 974 400**	**-10 363 000**	**-11 604 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 598 598**	**5 078 521**	**6 270 000**	**6 777 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 361	284 740	2 000	140 000
Finanskostnader	12	-4 683 087	-2 526 503	-3 719 000	-4 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 597 726**	**-2 241 763**	**-3 717 000**	**- 4 560 000**
ÅRSRESULTAT		**2 000 872**	**2 836 758**	**2 553 000**	**2 217 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 000 872	2 836 758		

BESKYTTET

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	2 720 944	0
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	3 253	6 503
Miljøbankkonto, øremerket		301 624	211 181
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 545 911**	**77 737 774**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	137 688
Forskuddsbetalte kostnader		11 884	96 170
Andre kortsiktige fordringer	16	6 277	0
Driftskonto OBOS-banken		2 333 092	8 288 715
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 296	41 773
Sparekonto OBOS-banken		4 878 411	752 477
Innestående i andre banker		9 492	9 972
SUM OMLØPSMIDLER		**7 261 515**	**9 327 859**
SUM EIENDELER		**87 807 427**	**87 065 633**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	17	-54 510 501	-56 511 373
SUM EGENKAPITAL		**-54 491 001**	**-56 491 873**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	103 659 683	105 850 775
Borettsinnskudd	19	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	20	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	20	294 183	210 129
SUM LANGSIKTIG GJELD		**139 623 116**	**141 730 154**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 887 110	1 616 678
Skyldige offentlige avgifter	21	48 200	80 586
Påløpte renter		482 391	20 590
Påløpte avdrag		167 319	0
Annen kortsiktig gjeld	22	90 292	109 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 675 311**	**1 827 351**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 807 427**	**87 065 633**

BESKYTTET

Pantstillelse	23	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri /s/ Marianne Farholm /s/ Jørgen Gjerde /s/

Kristin Lyng /s/ Cecilie Winger /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 761 688
Eiendomsskatt	510 336
Fellesavtale TV	468 048
Fellesavtale bredbånd	350 448
Forretningslokale	76 632
Leie	62 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 229 420**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-85 380
Leie	-31 134
Fellesavtale TV	-2 388
Fellesavtale bredbånd	-1 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 108 730**

BESKYTTET

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalinger vipps	21 635
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-624 576
Overtid	-6 834
Påløpte feriepenger	-90 292
Fri bolig	-28 230
Naturalytelser speilkonto	28 230
Arbeidsgiveravgift	-123 749
Pensjonskostnader innskudd	-15 589
AFP-pensjon	-2 130
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-239
Refusjon sykepenger	62 417
Gaver til ansatte	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-805 992**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret og frivillige grupper fått dekket bevertning og gave for kr 13 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 953
Dråpe Entreprenør AS	-17 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-45 453**

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt -Setningsskader i 3A-D	-532 350
Prosjekt - Vannrør	-889 667
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 422 017**
Drift/vedlikehold bygninger	-412 133
Drift/vedlikehold VVS	-172 835
Drift/vedlikehold elektro	-15 877
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 382
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-69 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 975
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 985
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 480
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-2 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 578 849**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-513 180
Vann- og avløpsavgift	-1 439 077
Renovasjonsavgift	-879 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 831 723**

BESKYTTET

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-60 616
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 704
Verktøy og redskaper	-2 118
Driftsmateriell	-27 726
Lyspærer og sikringer	-14 768
Vaktmestertjenester	-235 658
Vakthold	-219 900
Renhold ved firmaer	-432 574
Snørydding	-21 283
Andre fremmede tjenester	-13 408
Trykksaker	-10 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 167
Andre kontorkostnader	-320
Telefon, annet	-18 179
Porto	-240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-777
Gaver	-6 407
Bank- og kortgebyr	-3 490
Velferdskostnader	-38 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 137 083**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 548
Andre renteinntekter	1 212
SUM FINANSINNTEKTER	**85 361**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-879 122
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 803 965
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 683 087**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980	76 000 000
SUM BYGNINGER	**76 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.267
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

BESKYTTET

NOTE: 14
REHABILITERING
Prosjekt - Solceller/garasjetak

OBOS Prosjekt AS - Kartleggingsprosjekt	129 668
Solceller/garasjetak	2 679 781
Tilskudd fra Enova	-88 504
SUM REHABLITERING	**2 720 944**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2020	16 253	
Avskrevet tidligere	-9 750	
Avskrevet i år	-3 250	
		3 253
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 253**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 250**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon sykepenger 2023 - innbetalt i 2024	6 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 277**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-9 863 203	
Nedbetalt i år	408 065	
		-19 455 138
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-92 659 264	
Nedbetalt tidligere	6 650 764	
Nedbetalt i år	1 803 955	
		-84 204 545
		-103 659
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**683**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-30 156 500
Tilleggsinnskudd 2005	-5 495 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 651 700**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-17 550
Avsetning bomiljøtiltak	-294 183
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-311 733**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 904
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 200**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-90 292
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-90 292**

BESKYTTET

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	103 659 683
Påløpte avdrag	167 319
TOTALT	**139 478 702**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	76 000 000
Tomt	1 520 090
TOTALT	**77 520 090**

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93226053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

BESKYTTET

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Diverse	Taktekking av garasjetaket og etablering av solceller Gølv er retta opp og fylleskum etablert under L1021 i 3D Brannskiller er tetta og inspeksjonsluker er etablert i fellesarealer i 3ABCD Opprusting av Lekegata påbegynt Enkelte vinduer er skifta ut Bommen inn til borettslaget er erstatta med ny og mer solid variant. Sprekk mellom berederrom og boder i nr. 17 er tetta etter vannlekkasje Varmtvannsberedere i nr. 17, 11 og 1A er reparert Vertikale vannrør er spylt i nr. 19 Vannrør mellom nr. 17 og 23 er reparert etter lekkasje Bommen oppgradert til 4G Takrenne i 25A reparert Skuring og boning av trappene Kumring-bed anlagt i «Spansketrappa». Ny avtale inngått med Con-Rehab om overvåking av det katodiske systemet i garasjen Utbedring av vannskade i veggen i oppgang 13A Ledlamper i 13-rekka bytta på garantien Dørpumpa i 25B reparert
2022 - 2023	Diverse vedlikehold	Diverse løpende vedlikehold er uført, bl.a. utskifting av enkelte vinduer, låser og postkasser Vegger og tak i trappehuset i P-huset er malt Blindskilt montert på dører fra søppelrom mot Lekegata Innbruddsavvergende lister montert på alle oppgangsdørkarmer Utbedring våtromsbelegg i berederrom i 15, 17 og 19. Gjerder er montert rundt utvalgte Boligbygg-førsteetasjer Utskifting til LED-lamper i P-huset er fullført Fliser er lagt i trappeavsatsen med vannskade i 25B
2021 - 2022	Diverse	Prosjekt Ytre vannrør avslutta våren 2021 Prosjekt Fasademaling avslutta høsten 2021, noen gjenstående arbeider utført våren 2022, bl.a. maling av portalene i Lekegata Rensing av ventilasjonskanaler Ny trykkstyrt vifte montert i 13D 10-årskontroll og service av brannslokningsapparatene Drenering og isolering er foretatt rundt nr. 17 og 19 Ny garasjeport montert Nye skilt montert Tre av kjøleanlegga i 13-rekka bytta på garantien Reparasjon av grøntanlegget etter gravearbeidene Oppgang nr. 23 rehabilitert for muggsopp Råtne vinduer er bytta ut Stoppekraner/hovedkraner er bytta i alle oppganger Enkelte utekraner er bytta ut Enkelte postkasser er bytta ut
2020 - 2021	Bytte vannrør	Utskifting av ytre vannrør fullført

BESKYTTET

		Dreneringstiltak bak nr. 25 utført Fasademaling igangsatt Slemming av grunnmur utført bak 25 Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25 Spyling av tette avløpsrør utført Utskifting av 30 lamper i P-huset Reparasjon av grøntanlegg etter graving
2019 - 2020	Diverse	Setningsskadeprosjekt i nr.13 avsluttet januar 2020 Rehabilitering av veier, Torget og plener Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m. Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset Oppussing av alle oppgangene avsluttet Oppussing/oppgradering av styrerom Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset Utbedring av mangler ved enkelte kjølerom og ventilasjonsanlegg Utbedring av mangler ved felles elektrisk anlegg Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør
2018 - 2019	Diverse	Utbedring av setningsskader i Valdresgata 13, arbeid videreført Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2017 - 2018	Diverse	Oppstart setningsskadeprosjekt Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV Oppussing av oppganger, arbeid videreført Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2016 - 2017	Diverse	Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg Oppussing av oppganger, arbeid videreført Bytte av brannvarslere i leiligheter Rengjøring av ventilasjonskanaler Veiprosjekt utredet – utsatt gjennomføring pga. setningsskadeprosjekt Elektroosmose anlegg rehabilitert
2015 - 2016	Diverse	Ferdigstilt parkeringshus Maling av alle utvendige vinduer Oppussing av oppganger, arbeid videreført Måling av radon Utredning av asfalt og utearealer
2014 - 2015	Renovering av garasjeanlegg	

BESKYTTET

2013 - 2014	Diverse	Utredning parkeringshus – rehabilitering Utredning parkeringshus – riving og nybygning Start oppussing oppgangene Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær
2012 - 2013	Diverse	Utskiftning av takrenner / utbedring av råteskade. Drenering av 25-rekka.
2011 - 2012	Diverse vedlikehold	Utskiftning av brannutstyr Oppussing av fellesrom Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23
2010 - 2010	Div. vedlikehold	Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer. Fase 2 utskiftning av balkongdører Utskiftning av trappehusvinduer Maling av vinduskarmeri flukt med balkonger Utskiftning av varmtvannstanker Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett.
2009 - 2009	Tak, fasader, balkongdør/fronter	Ferdigstilling maling av tak Nye lekeapparater Malt panel Skiftet balkongfronter Fase 1 utskifting av balkongdører Nye lysarmaturer i garasjehuset
2008 - 2008	Yttertak, porttlf, drenering mm.	Maling av tak Bytte av porttelefon Utbedring av drenering ved nr 15 Byttet varmekilder i oppgang
2007 - 2007	Løpende vedlikehold	
2006 - 2006	Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.	Balkongrehabilitering ferdigstilt Rengjøring av ventilasjonskanalene Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
2005 - 2005	Balkonger, trappehustak og grøntanlegg	Balkongvedlikehold Ferdigstilling av trappehustak Utbedring av grøntanlegget
2004 - 2004	Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.	Fuging og maling av vinduer Skifting av trappehustak Påbegynt balkongrehabilitering Utbedring av grøntanlegg
2003 - 2003	Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m.	Fuging/maling av vinduene Skillevegger i toppetasjen montert Oppgradert kabelnettet til stjernenett Rehabilitering av garasjehustak

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
Selskapsnummer: 411 **Selskapsnavn:** Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For innkomne forslag: slå på strømmen i kjølerommene igjen
- [ ] Mot innkomne forslag: slå på strømmen i kjølerommene igjen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Vedtaket fra 2023 om å skru av strømmen i kjølebodene reverseres, og strømmen skrus på.
- [ ] Generalforsamlingen ber styret om å innhente ny beregning av antatte kostnader ved kjølerommene. Tallene skal legges til grunn for en eventuell ny vurdering ved neste års generalforsamling.

Sak 7 Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer

Resterende, gamle vinduer skiftes ut.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Beate Muri

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Alexander Rullán Rosenlund
- [ ] Cecilie Winger

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Kjersti Bartnæs Krallinger
- [ ] Kristin Halvorsen
- [ ] Synne Vik Torsdottir
- [ ] Thorkil Lyngstad

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Erik Mæhlum
- [ ] Håvard Arnstad
- [ ] Kristin Lyng

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Synne Vik Torsdottir

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Valdresgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 946827908
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mai kl. 20:00 til 30. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 23. mai 2024, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Bjørnar Sollie velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge velges til protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **107**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000. Det er gjort en indeksregulering fra fjorårets 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

Fremmet av: Hagvaag/Alexandersen, Eide/Skaufjord, Andresen, Haddal/Nygaard, Onstad/Sæther, Nicolaisen/ Lund, Schreurs/Torgrimsen, Karlsen, Randers-Pehrson/Bjørndahl

Ett år etter avviklingen er vi ikke mindre opptatt av at et viktig gode har gått tapt for mange beboere i borettslaget, idet kjølebodene ikke lenger er kalde og derfor ikke kan brukes til sitt formål. Leilighetene har blitt solgt og kjøpt med kjølebod. De heter «kjøleboder», ikke «kjellerboder» eller «boder». Prinsipielt har de vært en del av det som er solgt og kjøpt.
Da strømmen ble skrudd av, var de stigende strømutgiftene hovedargumentet, til tross for at forbrukt av strøm til å holde kjølebodene kalde, og prisen for dette, ikke var avskrekkende og ikke ble drøftet i forhold til verdien av å ha kjølebod. Nå er strømprisen ikke lenger noe brennende spørsmål.
Noen beboere sier de ikke bruker kjølebodene. Dette kan ikke være noe forsvar for å avvikle dem. Det er mange beboere i borettslaget som ikke bruker lekeapparatene eller sykkelbodene, ei heller fellesrommet til sammenkomster. Er dét da gode grunner til å avvikle alt dette? Vi er alle med på å betale for fellesgoder.

Mange av oss har brukt kjølebodene til å lagre mat og drikke. Det er et godt tiltak mot matsvinn. De brukes til å lagre større innkjøp av mat til høytider som jul, nyttår og påske. Epler og poteter til vinteren holder seg godt der. Et fenalår kan holde seg lenge i kulda. Noen lagrer vin og øl der.

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) oppfordrer *alle*husstander i Norge til å ha et beredskapslager av mat og vann og annet i tilfelle krise. Lista over hva man bør lagre er nokså omfattende. Vi har igjen krig i Europa, og vi har opplevd flom i store deler av Sør-Norge. Borettslaget har nå nedlagt våre beredskapslagre, kjølebodene. Å si at det blir lenge til neste krise er neppe klokt.

Å avvikle kjølebodene er, alt i alt, strømsparing på avveie.

For øvrig:

Varmepumper er muligens uegnet til leilighetene, men kan passe til kjølebodene. Når borettslaget og beboerne bruker mest strøm, er det kaldt i dette landet. Å hente inn gratis kulde utenfra vil da være billig. Om sommeren brukes det ikke strøm til oppvarming og lite til lys, så da får det heller gå med litt strøm til å holde kjølebodene kalde. Styret kunne få utredet også om dette lar seg gjøre.

Styrets innstilling
Et flertall av beboerne har ved forrige generalforsamling sagt at de ikke har behov for kjøling i bodene. Etter styrets oppfatning er det unødvendig å ha anlegget på når bodene ikke brukes til kjøling. Et alternativ kunne vært å ha anlegget på i utvalgte oppganger. Men ved en tidligere sondering var det bare 5 beboere som sa seg villige til å bytte til bod i en annen oppgang.

Videre finner styret at anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) bare omfatter varer som ikke krever kjøling, nettopp fordi de er ment for kriser hvor strømmen kan bli borte.

Sparte kostnader til vedlikehold/utskifting av kjøleanlegg var også en del av vurderinga, ikke bare strømprisen. Til lekeapparater, sykkelboder og fellesrom er det ikke knytta tilsvarende kostnader og det er etter styrets mening derfor ikke sammenlignbart.

Styret innstiller på at fjorårets vedtak opprettholdes.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **40**
Antall stemmer mot saken: **77**
Antall blanke stemmer: **28**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedtaket fra 2023 om å skru av strømmen i kjølebodene reverseres, og strømmen skrus på.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen ber styret om å innhente ny beregning av antatte kostnader ved kjølerommene. Tallene skal legges til grunn for en eventuell ny vurdering ved neste års generalforsamling.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Benkeforslag fra Einar Hagvaag og Terje Skaufjord: Generalforsamlingen ber styret om å utrede strømsparing ved å hente inn kulde til kjølebodene utenfra i den kalde årstid.

Antall stemmer for vedtak 1: **34**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall stemmer for vedtak 3: **11**
Antall blanke stemmer: **28**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer

Størsteparten av borettslagets vinduer er fra byggeår og derfor ved slutten av sin teoretiske levetid. Cirka 46 vinduer ble bytta i forbindelse med fasaderehabiliteringa, fordi de også var på slutten av sin faktiske levetid. De resterende cirka 1160 vinduene er i varierende stand. Det understrekes at situasjonen ikke er prekær, det går godt an å leve med vinduene en stund til. Men mange beboere melder om treige, trekkfulle, punkterte eller kondensplagete vinduer og ønsker seg nye. Da de dårligste vinduene ble bytta, vurderte styret det som mest hensiktsmessig å framover bare bytte vinduer som er råtne. Dette var i hovedsak begrunna med at man ikke ønsker å øke felleskostnadene ytterligere.

Hvis man skal bytte ut alle de resterende vinduene, vil det innebære en betydelig investering for borettslaget, men man vil få en gunstigere pris enn hvis de byttes i mindre puljer. Firmaet Palmgren har gitt oss et estimat på bytting av alle vinduene som tilsvarer et låneopptak på 15 millioner kroner. Med dagens rentenivå innebærer det en økning av felleskostnadene med 4,62 prosent, *i tillegg til* årlig indeksjustering. Takvinduene er ikke inkludert i dette pristilbudet, da det anses hensiktsmessig å se utskifting av takvinduer i sammenheng med en eventuell rehabilitering av takene (se under). Til sammenligning vil det være cirka 30-40 prosent høyere totalkostnad ved å bytte vinduene i mindre puljer, men dette vil da bli fordelt over tid.

Ifølge energikartlegginga som OBOS Prosjekt utførte for borettslaget, ville det ikke være lønnsomt for borettslaget å skifte ut alle vinduene hvis man kun ser på energibesparelsen. Siden denne kartlegginga ble gjennomført er ENOVAs støtteordning til energitiltak lagt om. I tillegg har Oslo kommune vedtatt å betale borettslagenes egenandel slik at en ny energikartlegging vil være gratis for oss. Styret vil derfor be om en ny energikartlegging for å se om utskifting av vinduer kan være støtteberettiget, men vi må være forberedt på at vi ikke får støtte fra ENOVA til et slikt prosjekt.

Vinduene som allerede er bytta, er en forbedra versjon av de originale NorDan vinduene fra 1980. Disse ble bl.a. valgt for å gjøre det mulig med en gradvis utskifting av vinduene. Vinduene er i all hovedsak like i form og funksjon, men de nye vinduene er bedre isolert og har følgelig et mye lavere varmetap. Dette vil gi en betydelig forbedring i strømforbruk, støy og komfort/inneklima. De nye vinduene er trevinduer som de gamle, men har en aluminiumskledning utvendig, som skal redusere vedlikeholdsbehovet.

Rehabilitering av tak

Hele borettslaget har det originale taket fra 1979-80, noe som betyr at det er godt voksent i tak-sammenheng og har passert forsikringsselskapets dekningstid på 40 år. Men selv om taktekkinga er i slutten av sin teoretiske levetid, veit vi ikke hvordan det egentlig står til med taket som helhet. Styret er derfor i gang med å få kartlagt tilstanden på hele takkonstruksjonen. Styret har ikke mottatt meldinger om tegn på alvorlig lekkasje i konstruksjonen, foruten enkelte lekkasjer i forbindelse med takvinduer. Likevel er det ingen trygg indikasjon på at tilstanden er god på det man ikke ser. Styret har vært i kontakt med et blikkenslagerfirma som har gjort en grov vurdering av takets tilstand og anbefaler en nærmere kartlegging. Normalt vil en rehabilitering av taket, som minimum, innebære utskifting av undertak og utskifting eller rehabilitering av eksisterende beslag og plater. I verste fall også utskifting av isolasjon og takstoler. Totalt består borettslaget av 36 like moduler med en takflate på ca. 150 m² i grunnflate, totalt 5400 m². Dette er en omfattende vedlikeholdsoppgave, og det vil derfor være naturlig å undersøke om prosjektet også kan gi en merverdi, da f.eks. mindre varmetap, bedre byggtekniske løsninger eller integrering av solvarme.

Blikkenslagerfirmaet kan ikke gi noe godt prisestimat før en tilstandsrapport foreligger, men det vil uten tvil bety økt låneopptak og en økning i felleskostnadene. Siden det ikke vil foreligge gode nok tall før årets

generalforsamling, ber ikke styret om at generalforsamlingen stemmer over gjennomføring, men ønsker at dere ser dette prosjektet i sammenheng med kostnadene ved utskifting av vinduer.

Utskifting av indre vannrør

I 2020 anbefalte konsulentfirmaet Ingeniørkonsult at borettslagets indre vannrør ble skifta ut da også de har passert forventa levetid og forsikringsselskapets dekningstid. Også dette vil være en omfattende vedlikeholdsoppgave, med betydelige kostnader. Konsekvensene ved eventuelle vannlekkasjer som følge av dårlige tak og vannrør vil være mer alvorlige enn lekkasjer som følge av dårlige vinduer. Så langt har vi ikke hatt en voldsom økning av slike vannskader, og styret er innstilt på å skyve på disse prosjektene enda lenger, samtidig som vi skaffer oss et bedre kunnskapsgrunnlag. Men disse arbeidene vil måtte gjennomføres, og styret ber om at også dette tas i betraktning når vi skal stemme over en eventuell utskiftning av vinduer.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at utskifting av vinduer avventes inntil tilstand og vedlikeholdsbehovet på takene er ferdig kartlagt.

> **Forslag til vedtak:**
> Utskiftning av resterende vinduer avventes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Beate Muri (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Muri

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Rullán Rosenlund (104 stemmer)
Cecilie Winger (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Rullán Rosenlund
Cecilie Winger

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Halvorsen (101 stemmer)
Kjersti Bartnæs Krallinger (102 stemmer)
Thorkil Lyngstad (101 stemmer)
Synne Vik Torsdottir (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Halvorsen
Kjersti Bartnæs Krallinger
Thorkil Lyngstad
Synne Vik Torsdottir

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Arnstad (102 stemmer)
Kristin Lyng (100 stemmer)
Erik Mæhlum (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Arnstad
Kristin Lyng
Erik Mæhlum

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Winger (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Winger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Synne Vik Torsdottir (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Synne Vik Torsdottir

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Valdresgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 946827908
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. juni kl. 19:00 til 25. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 22. juni 2023, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Beate Muri er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Charlo Halvorsen og Berit Eide er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Innkomne forslag: Solceller på garasjetaket

I 2022 engasjerte styret OBOS Prosjekt AS til å gjennomføre en energikartlegging der man belyser mulighetene for energioptimalisering av bygningsmassen. Et av tiltakene som ble anbefalt, er installasjon av solceller på garasjeanlegget. Styret har innhentet tilbud og er innstilt på å montere et solcelleanlegg i løpet av 2023.

For å legge til rette for installasjon av solceller i boligselskap har Oslo kommune en støtteordning som dekker 35 % av godkjente investeringskostnader, begrenset til maks 1,8 MNOK. Ordningen gjelder foreløpig ut 2023. Prosjektet kan gjennomføres uten at det foretas økninger i felleskostnadene, og det er lagt opp til at hele investeringen tas i 2023. Strømmen som produseres, skal benyttes på borettslagets fellesarealer, noe som vil medføre at behovet for å kjøpe inn strøm i fremtiden vil reduseres. Eventuell overskuddsstrøm vil selges tilbake til det åpne nettet.

Se resten av saksframlegget i vedlegget pga. digitale illustrasjoner som ikke kan vises her.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis godkjennelse til å gjennomføre prosjektet med de tilpasninger som finnes hensiktsmessige eller nødvendige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjektering av anlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder
Beate Muri

Protokollvitne
Charlo Halvorsen

Protokollvitne

Berit Eide

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
VALDRESGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 2023

1. Innledning

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Reglene gjelder for andelseierne og enhver annen som oppholder seg i borettslagets leiligheter, på borettslagets fellesarealer eller eiendom for øvrig.

Formålet med husordensreglene er å fremme et velfungerende bomiljø med god trivsel for alle beboere. Siden vi bor såpass tett, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det være greiest å ta opp dette direkte med denne på en skvær og real måte, før du trekker inn styret.

Meldinger fra styret i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

2. Alminnelige bestemmelser

a) Inngangsdører, kjellerdører, dørene til søppelrom og P-huset skal alltid være låst. Husk alltid å sjekke at dør har gått i lås.

b) Felles trapperom og ganger er primære rømningsveier for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, leker eller annet i fellesområdet dersom det kan hindre ferdselen.

c) Brannluker på balkonger, og lettveggene mellom balkonger med og uten brannluker, er sekundære rømningsveier. Andelseier plikter å sørge for at ingen gjenstander eller installasjoner hindrer eventuell nødvendig ferdsel. Merk at det skal være mulig å gå både opp og ned via brannlukene.

d) Ingen fellesområder ute eller inne skal benyttes til lagring uten at det er godkjent av styret. Områder satt av til spesifikke formål som boder og sykkelrom skal ikke benyttes til noe annet.

e) Det er ikke tillatt å oppbevare giftig og/eller brann- og eksplosjonsfarlig stoff i noen fellesområder, inkludert boder, kjølerom og parkeringshus.

f) Kullgriller, bålpanner og lignende er ikke tillatt noe sted i borettslaget uten særskilt tillatelse fra styret.

g) Det er ikke tillatt å gjøre endringer i borettslagets fellesanlegg, fasader, tak, leilighetens ytterdør, vinduer eller annet uten at det er godkjent av styret. Markiser, antenner, skilt, gjerder, levegger og lignende kan kun settes opp etter godkjenning fra styret.

3. Regler om ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt i fellesområdene.

a) Det skal være ro i følgende perioder: Mandag til fredag fra 23.00 til 07.00, lørdag 23.00 til 09.00, søndag og helligdager fra 23.00 til 10.00.

b) Banking, boring og liknende skal være avsluttet senest klokken 20.00 på hverdager, og senest klokken 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

c) Arbeid som over tid medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke. Beboere som vil bli berørt av dette arbeidet skal varsles med oppslag i de aktuelle oppgangene. Oppslaget skal inneholde navn og telefonnummer til kontaktperson, oppstartdato og forventet sluttdato for arbeidet.

d) Når man skal ha et større selskap, bør naboene varsles i god tid med oppslag i oppgangen.

e) Musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter. Se også vedtektene punkt 4–1 (1) og (2).

4. Ivaretakelse av leilighet

Andelseiers vedlikeholdsansvar er i utgangspunktet bestemt av borettslagslovens § 5-2.

Dersom man ikke påvirker bygningens integritet, fasader/vinduer eller felles infrastruktur som vann, ventilasjon osv står man ganske fritt til å gjøre endringer inne i egen leilighet. Det er likevel alltid anbefalt å spørre styret før du går i gang med større arbeider. Vaktmester kan komme med gode råd og tips som kan spare deg for unødige kostnader og problemer.

a) Varme og ventilasjon: Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet og utluftet til at skade på leiligheten unngås. For at ventilasjonssystemet skal fungere som forutsatt må spalter over vinduene stå åpne, og avtrekksventilene må ikke skrus igjen. Kjøkkenvifter, tørketromler og andre apparater må ikke kobles til ventilasjonssystemet. Dersom man bytter ut innvendige dører, må de nye ha spalte for ventilasjon.

b) Bad, wc, rør og kraner: Det er ikke tillatt å gjøre endringer på vann og avløp i leiligheten uten styrets godkjennelse. Endringer på baderom må utføres fagmessig. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken eller i sluket. Bruk gjerne flytende avløpsrens periodisk slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

c) Elektriske tilkoblinger: Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner. Andelseier må selv sørge for at sikringer, lamper og andre elektriske apparater er i orden. Feil på elektrisk utstyr er en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

d) Nettverk, data og tv: Felles infrastruktur går frem til og med fibermodem inne i den enkelte leiligheten. Fibermodemet er bredbåndsleverandørens eiendom og andelseieren står ansvarlig for eventuelle skader. Det er ikke tillatt å gjøre noen endringer på den felles infrastrukturen uten godkjenning fra styret. Utstyr tilknyttet fellesavtale på tv tilhører leiligheten og skal ikke tas med eller leveres tilbake til leverandøren dersom man flytter. Andelseier er ansvarlig for dette utstyret på samme måte som for fibermodemet.

e) Brannsikkerhet: Det påligger alle å gjøre seg kjent med eksisterende sikkerhetsutstyr og rømningsveier. Borettslaget har delt ut en brannslukker og minimum to røykvarslere til hver leilighet. Disse tilhører leiligheten og skal ikke tas med om man flytter. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at utstyr finnes i leiligheten og at det fungerer som det skal. Mangler meldes til vaktmester eller styret.

f) Skadedyr: Andelseier er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning gjennomføre nødvendige tiltak for å fjerne skadedyrene, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette. Etter melding fra andelseier, eller ved mistanke om at leiligheter kan være infisert, skal styret gis anledning til å foreta uhindret inspeksjon.

5. Bruk av balkonger og terrasser

Uteområdene tilknyttet de enkelte leilighetene regnes som en del av fasaden og er dermed underlagt bestemmelsene i punkt 2 c. I leiligheter med markterrasse er det kun arealet direkte under balkongen ovenfor som tilhører leiligheten. Av praktiske årsaker har andelseiere i 1.etasje gjerne fått benytte et noe større areal, i regelen avgrenset av fortau, veier og gangveier. Dette ekstra arealet er en del av borettslagets fellesområde. Andelseier har kun midlertidig brukstillatelse.

a) Vinduer, balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær på en måte som sjenerer naboene.

b) Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt under forutsetning av at man viser hensyn til naboer. Gassflasker må ikke lagres i kjeller, boder eller andre fellesområder. Egen balkong er en god plass for oppbevaring av slikt utstyr.

c) Alle gjenstander og installasjoner på balkongen skal være sikret slik at de ikke kan blåse bort og/eller falle ned og skade personer og eiendom. Blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen eller være særskilt tilpasset og sikret.

d) Andelseier skal påse at fasader, tak og gulv på balkong ikke påføres unødige skader. Det betyr også at man må fjerne villvin og lignende som vokser inn på balkongen. Trepaneler, vinduer og dører er særlig sårbare.

6. Bruk og vedlikehold av fellesområder ute

Borettslaget er så heldig at vi har tilliggende parkområde. Det betyr at aktiviteter som ikke passer i våre fellesområder, som for eksempel fotball, bør henvises til parken.

Vedlikehold av fellesområder inkludert beplanting er borettslagets ansvar. Det er ikke anledning for den enkelte beboer å foreta større endringer av installasjoner eller beplantning, men borettslaget er takknemlig for at beboere bidrar aktivt blant annet gjennom «grøntgruppa». Innkjøp og rammer for arbeidet skal avtales med styret før man går i gang. Beskjæring av busker og trær skal utelukkende gjøres av fagfolk som borettslaget leier inn

a) Det er ikke tillatt å plassere apparater og utstyr i fellesområdene uten styrets godkjennelse. Borettslaget kan uten forvarsel og på andelseiers regning fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder.

b) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus.

7. Dyrehold i borettslaget

I borettslagsloven er det krav om at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre beboere. At man ikke liker dyr, er ingen vesentlig ulempe, så begrensningen gjelder i praksis bare hvis noen blir alvorlig syke av å bo i nærheten av dyr. Nye andelseiere som flytter inn i en oppgang der det allerede er husdyr kan ikke påberope seg vesentlig ulempe og kreve dyr fjernet.

a) For å unngå unødige konflikter bør andelseier spørre de andre beboerne i oppgangen skriftlig før man går til anskaffelse av husdyr. Andelseieren må så vurdere om svarene tilsier at dyreholdet er til vesentlig ulempe for noen.

b) På borettslagets område er det generell båndtvang hele året.

c) Bruk alltid hundepose.

8. Søppel

I borettslaget gjelder kildesortering.

Husholdningsavfall pakkes inn og legges i konteiner plassert i søppelrom. Her er det også en egen konteiner for papp og papir. Det skal ikke plasseres andre typer avfall i søppelrommene.

Konteinere for restavfall plasseres ut 3-4 ganger i året. Disse skal ikke benyttes for glass- og metallemballasje, EE-avfall, farlig avfall, klær og sko, papp og papir, metall, plastemballasje, matavfall, trevirke, bygg- og rivningsavfall eller hageavfall.

Informasjon om hvor du kan levere ulike typer avfall kan finnes på kommunens informasjonssider https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

9. Kjøring og parkering på borettslagets område. Bruk av parkeringshuset.

a) Kjøring inne på området er bare tillatt i forbindelse med nødvendig transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller for renovasjon o.l. Det betyr at levering av mat og mindre kolli ikke skal skje med bil. All kjøring skal skje i gangfart.

b) Håndverkere som har behov for å parkere i borettslaget må kontakte vaktmester for å få angitt plass.

c) Vask og reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl eller lignende er ikke tillatt, verken inne på området eller i parkeringshuset.

d) Parkering er kun tillatt på den enkelte andelseiers angitte plass i parkeringshuset. Feilparkerte kjøretøy kan taues bort uten varsel, for eiers regning og risiko.

e) Plassene i parkeringshuset er knyttet til konkrete andeler i borettslaget og kan ikke selges separat. Andelseiere kan bytte parkeringsplass seg imellom midlertidig, men en slik avtale om bytte oppheves automatisk dersom en av partene selger sin andel.

f) Andelseiere i borettslaget kan midlertidig overlate bruken av egen parkeringsplass til navngitte, fysiske personer. Ved slik utleie eller utlån av en viss varighet er andelseier pliktig til å søke om midlertidig bruksoverlatelse. Søknadsskjemaer er lagt ut på borettslagets nettsider. Det er generelt ikke tillatt å overlate bruken av parkeringsplasser til virksomheter eller organisasjoner. Unntak vil imidlertid kunne vurderes av styret etter søknad, dette kan for eksempel gjelde non-profit-organisasjoner.

g) Kommersiell aktivitet tilknyttet parkeringsplassen eller parkeringshuset er ikke tillatt.

h) Parkeringshuset skal holdes ryddig. P-plassene er kun til bruk for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å bruke plassen til å oppbevare diverse løsøre.

i) For å hindre at uvedkommende får tilgang til P-huset er det viktig å sørge for at det til enhver til er lukket og låst. Alle har ansvar for å sikre at port og dører man har benyttet er låst før man forlater stedet

j) Den som eventuelt påfører skade på garasjeporten vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Porten tåler ikke manuell håndtering, for eksempel at man holder den igjen.

10. Bruksoverlating av leilighet

Andelseier kan leie ut leiligheten sin etter gitte vilkår i borettslagets vedtekter pkt. 4-2, samt *Lov om burettslag*. Bruksoverlating forutsetter at vilkårene er oppfylt, samt at styret kan godkjenne midlertidig bruker. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseier er ansvarlig for brudd på husordensregler eller vedtekter i leilighet som er bruksoverlatt.

Utleie av enkeltrom samtidig som andelseier bor i leiligheten er ikke å betrakte som bruksoverlating. Av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn bør styret informeres slik at man vet hvem som til enhver tid har fast bosted i borettslaget.

11. Brudd på husordensreglene

Det anbefales generelt å ta opp eventuelt problem med den det gjelder før det sendes melding til styret. Henvendelse til styret vedrørende brudd på husordensreglene må være skriftlig. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klageren skal orienteres om hva styret foretar seg i saken, og plikter å stille på meglingsmøte der styret anser det som hensiktsmessig.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som mislighold med de konsekvenser dette kan få for boforholdet, jfr. borettslagets vedtekter pkt. 7.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Valdresgata borettslag org nr 946827908
vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. 6.2013 med senere endringer.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Valdresgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner100,-.

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom an-delen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Alle bygningsmessige arbeider som krever søknad i henhold til plan- og bygningsloven skal sendes i kopi til styret. Det samme gjelder tilhørende vedtak.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

(5) Andelseiere har ikke anledning til å sette opp noe som endrer fasaden i borettslaget. Dette gjelder alle endringer, inkludert parabolantenner og varmepumper. Ikke godkjent monterte varmepumper og parabolantenner må fjernes, og kan, hvis nødvendig, fjernes av borettslaget for andelseiers regning. Ved spesielle behov kan andelseiere søke styret om å få sette opp parabolantenne.

(6) I forsikringssaker som dekkes av borettslagets forsikringer, fordeles egenandelen som følger:
- Egenandelen følger vedlikeholdsplikten etter borettslova og vedtektene. Der skaden gjelder saker som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-1 betaler borettslaget egenandelen.
- Der skaden gjelder saker som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-2 deles egenandelen likt mellom borettslaget og andelseieren.

Beboere som har utført tiltak som berører borettslagets fellesanlegg (felles rør og ledninger, ventilasjonskanaler og andre fellesinstallasjoner), vil ha ansvar for eventuelle skader som følge av tiltaket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
VALDRESGATA 13B

Dato: 08.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511728
8508105

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20250508 for VALDRESGATA 13B.

GNR. 225 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1870.

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

16774 m²

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

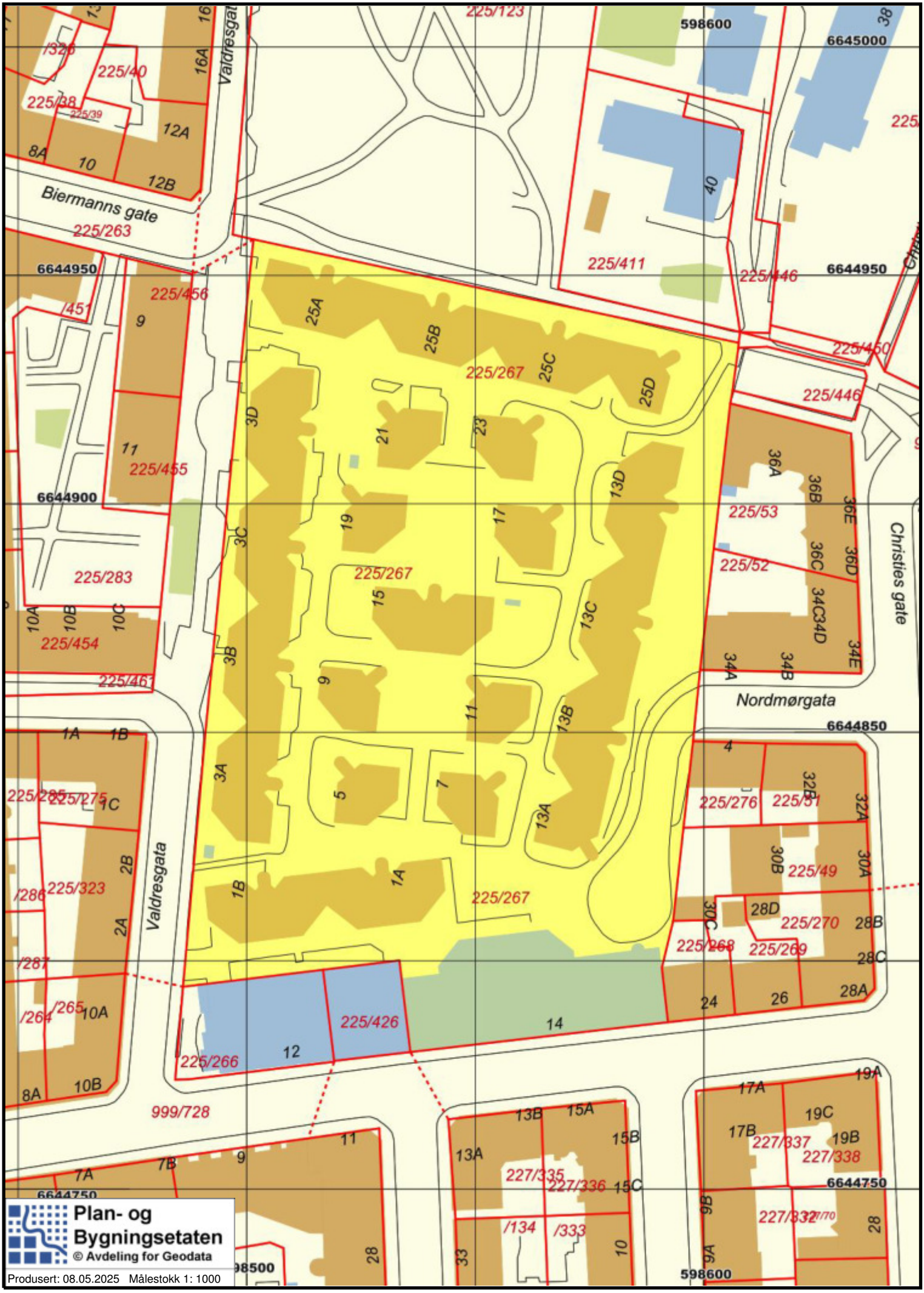
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

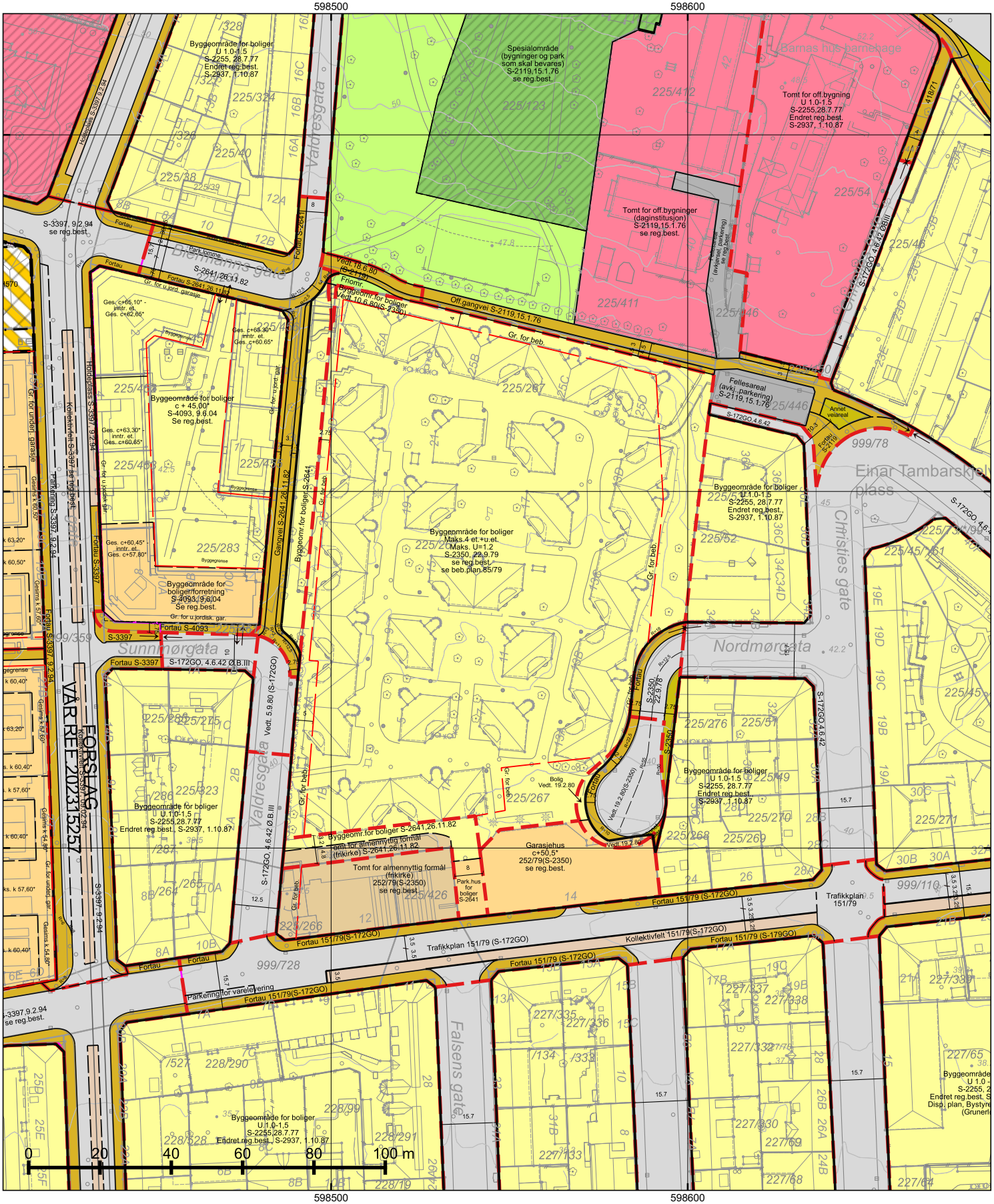
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Biermanns gate
Valdresgata
Nordmørgata
Christies gate
225/263
225/267
225/411
225/446
225/456
225/455
225/283
225/454
225/461
225/53
225/52
225/276
225/51
225/49
225/270
225/269
225/268
225/426
225/266
225/323
225/285
225/275
225/40
225/38
225/39
225/123
225/450
999/728
227/335
227/336
227/337
227/338
227/332
/320
/451
/286
/287
/264
/265
/134
/333
598600
6645000
6644950
6644900
6644850
6644750
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.05.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142678/ 86511728
Adresse: VALDRESGATA 13B
Gnr/Bnr: 225/267

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
144 - Forr./bolig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

665 - Spesialområde bevaring offentlig
668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

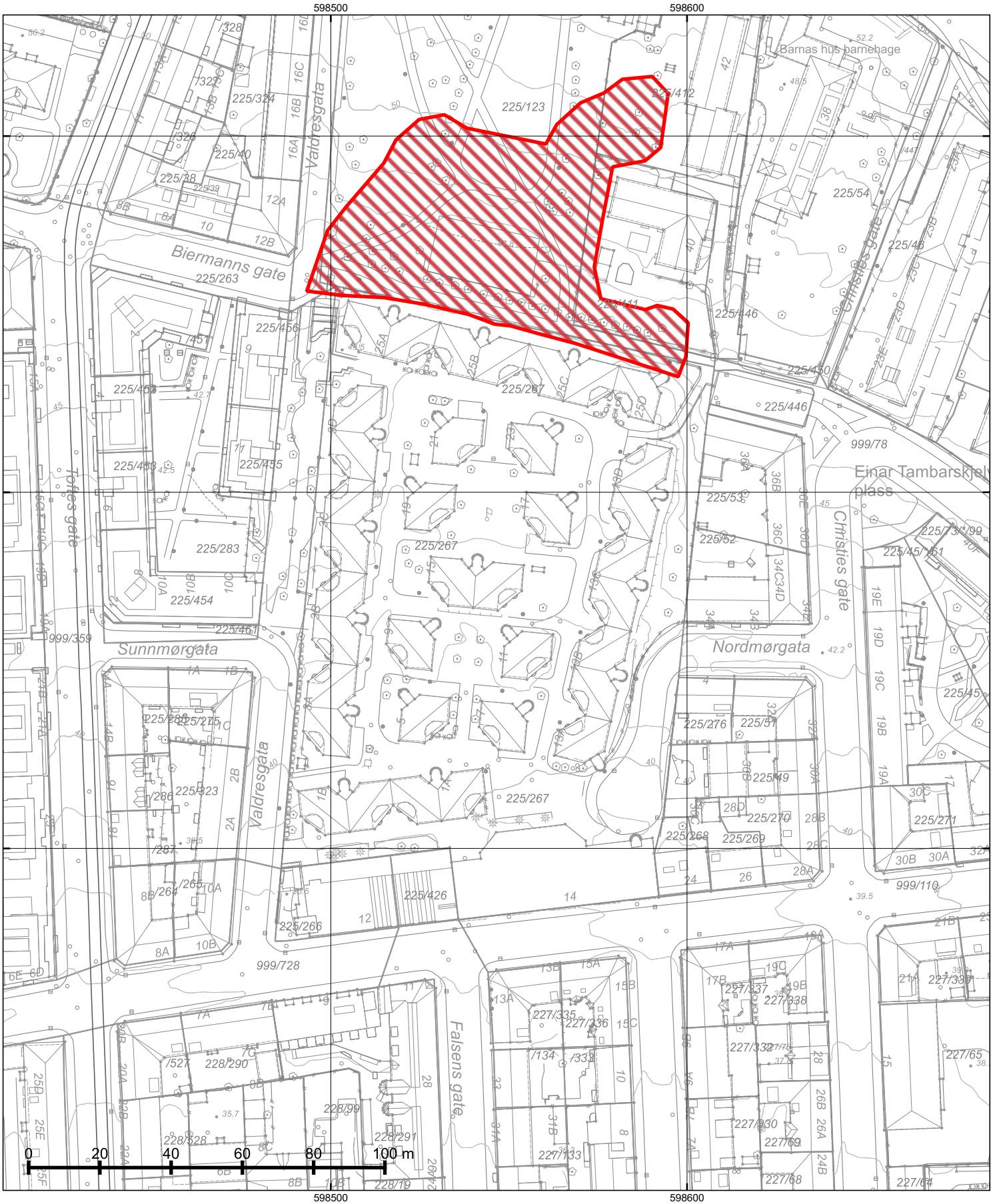
RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

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

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

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

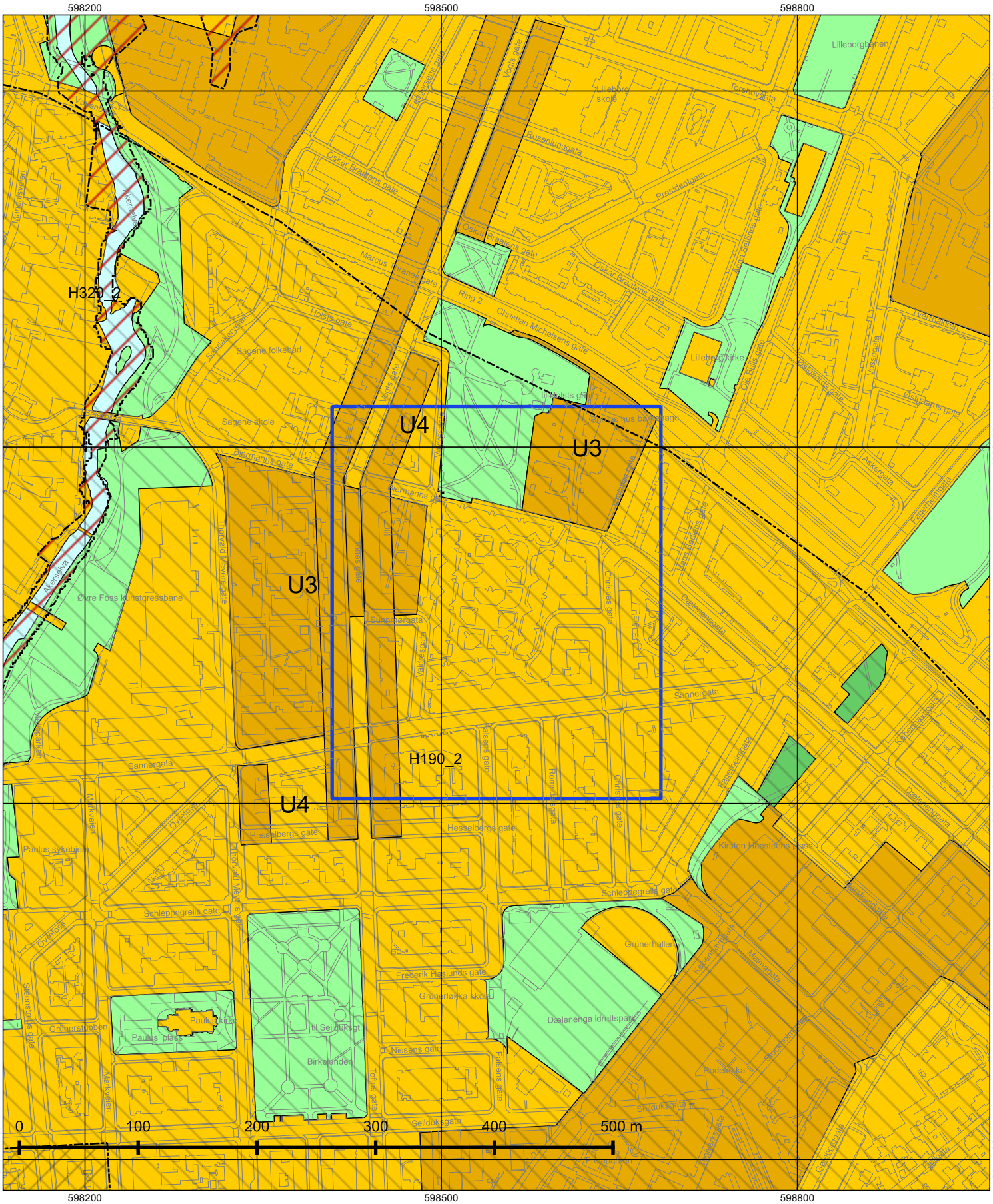
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142678/ 86511728
Adresse: VALDRESGATA 13B
Gnr/Bnr: 225/267

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142678/86511728
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441

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



S-2119.PDF

Oslo

S-2119

Endret reguleringsplan med reg.best. for Hallenhaven (Holstsgt. 13, Bundesgt. 2, Chr. Michelsensgt. 66 m.v.) på Torshov, som reguleres til spesialområde bevaring, tomter for offentlige byg.-daginst., friomr.-park-lek, traf.om.-gang

Vedtaksdato: 15.01.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601226
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V180680

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "HALLEN- HAVEN" (HOLTST GT. 13, SUNDES GT. 2, CHR. MICHELSENS GT. 66 M.V.) PÅ TORSHOV, SOM REGULERES TIL SPESIALOMRÅDE - BEVARING, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - DAGINSTITUSJONER, FRIOMRÅDE - PARK - LEK - OG TRAFIKKOMRÅDE - GANGVEI, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Reguleringsområdets begrensning er vist på planen.
Området reguleres til:
- friområde (park, lekesenter)spesialområde (bygninger med park som skal bevares)
- tomt for offentlige bygninger (daginstitusjoner)trafikkområde (gangvei) felles areal (avkjørsel, parkering)

§ 2. Friområde skal i størst mulig grad beholde sin nåværende karakter. I området kan i samråd med Kontoret for park- og idrettsanlegg innpasses lekesenter, byggelekeplass og lignende anlegg til beste for strøkets beboere, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 3. Spesialområdet omfatter bestående bygninger (avmerket på kartet) samt tilhørende parkanlegg som har antikvariske verdi og skal bevares. Hovedbygning (A), vognremisse, stall (B), uthus (C) og drengestue (D) kan i samråd med Byatikvaren ominnredes og anvendes i forbindelse med lekesenter, juniorklubb og annen sosial virksomhet til beste for strøkets beboere. Parken omkring skal bevares og kan istandsettes i samråd med Byantikvaren og Kontoret for park- og idrettsanlegg.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (daginstitusjoner) kan bebygges med bygninger i 1 etasje.

§ 5. Trafikkområdet. Ved utstrekning og opparbeidelse av den offentlige gangvei skal det tas hensyn til eksisterende trær, slik at disse i størst mulig grad kan bevares.

§ 6. Felles areal. Tidligere veigrunn i Dælenenggatens forlengelse reguleres til felles areal (avkjørsel og parkering) for daginstitusjonene (tomt 1 og 2) og Christies gate 38 (Barnas Hus). Det skal her være korttidsparkeringsplasser som kan oppmerkes og angis ved skilting. Det øvrige felles areal skal tjene som avkjørsel til de samme eiendommer. Arealet skal i størst mulig grad utformes som grøntanlegg.

§ 7. Gjerder innenfor planområdet kan beholdes, rives eller oppsettes. Dette skal skje i samråd med Kontoret for park- og idrettsanlegg og for spesialområdets vedkommende også i samråd med Byantikvaren.

§ 8. Støy. Ved gjennomføring av reguleringsplanen bør det anordnes støyskjerming mot Chr. Michelsens gate i samarbeid med Oslo helseråd.

S-2350.PDF

Oslo

S-2350

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sannergt. 12 og 14, samt for del av Valdresgt. m.m. Byggeområde for boliger, bolig- parkeringshus, tomt for frikirke og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.09.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801409

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V190280, 25279, V180680, 8579

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se sak 252/79

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SANNERGATA 12 OG 14 SAMT FOR DEL AV VALDRESGATA M.M. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, BOLIGPARKERINGSHUS, TOMT FOR FRIKIRKE OG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 1. Reguleringsplanen omfatter følgende områder:
1. Byggeområde for bolig m/boligparkeringshus
2. Tomt for allmennyttig formål (frikirke)
3. Trafikkområde - vei, gangvei.

§ 2. I byggeområdet for boliger kan oppføres inntil 20.300 m2 boligflate, tilsvarende en utnyttelse på U = 1,2. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer m/tekn. Oppbygg + eventuelt underetasje.

§ 3. I byggeområdet for allmennyttig formål kan oppføres kirkebygg på maks. 1.600 m2, maks. U = 1,2. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote + 45,0.

§ 4. Parkering såvel egenparkering som besøksparkering skal løses på egen grunn eller i tilvarende fellesanlegg etter følgende norm:

<u>Boliger</u>

3-roms leilighet og større	0,8 plass pr. leil.
Besøk	+0,2 plass pr. leil.
2-roms leilighet	0,5 plass pr. leil.
Besøk	+0,1 plass pr. leil.

<u>Forsamlingslokale</u> (kirke)	6 plasser pr./100 sitteplasser

§ 5. Før innsendelse av byggemelding skal bebyggelsesplan for hele området forelegges bygningsrådet til godkjennelse.

Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes plan for uteområdene som viser lekeanlegg, beplantning o.s.v. i henhold til paragraf 69, 3 i bygningslov med vedtekter for Oslo.

S-2641.PDF

Oslo

S-2641

Endret reguleringsplan for Valdresgaten og Biermannsgaten m.v. Byggeområde og parkeringshus for boliger, tomt for almennyttig formål (frikirke) og friområde, park m.m.

S-2641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.11.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201848
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V190280.PDF

Oslo

V190280

Endret reguleringsplan for snuplass i Nordmøregata - Torshov.

V190280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198003006

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2350

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V190280.PDF

Oslo

V190280

Endret reguleringsplan for snuplass i Nordmøregata - Torshov.

V190280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198003006

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2350

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

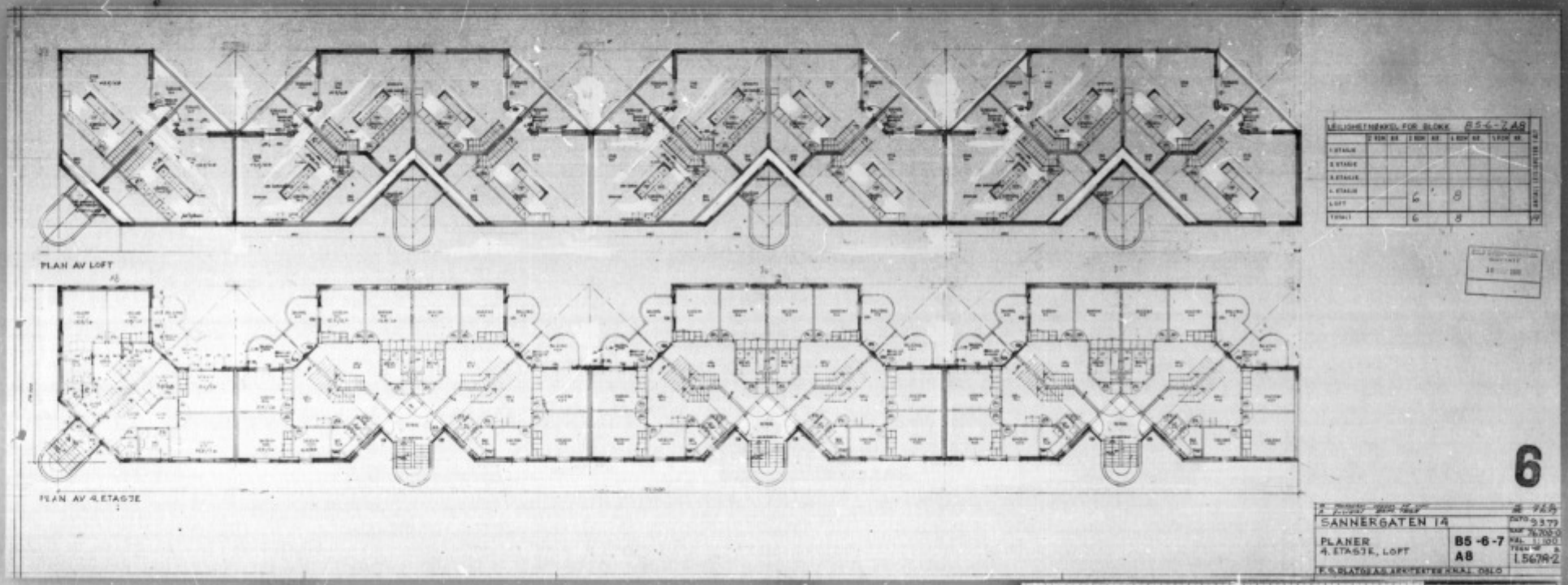
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VALDRESGATA 13A-D - BOLIGBLOKK - PLAN 4 ETG - LOFT - 1980



6

SANNERGATEN 14

PLANER
4. ETASJE, LOFT

B5-6-7
A8

1.5670-2

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

VALDRESGATE 13A-D
FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 11.8.1982

GH/LH

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sannergata 14, blokk B5-B6-B7-A8, Oslo 4

Journalnr.
79/818

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.6.1982

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark. F.S.Platou, Rådhusgata 23, Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan T. Nilsen, Vestre Haugen vei, Oslo 10

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

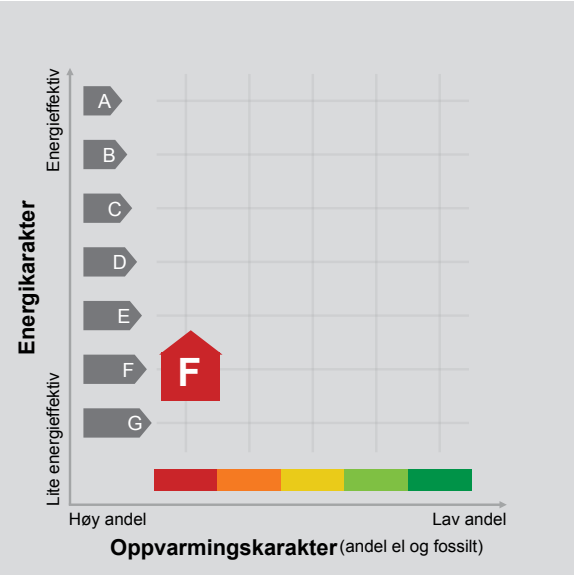
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2814/74. —

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Valdresgata 13B
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80844883
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-117576
Dato	09.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Valdresgata 13B	80844883	H0402	0	0	171

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	269 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	114,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	181,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 503 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 730 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 503 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 503 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 503 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Valdresgata 13B
Andelsnr. 171 Orgnr. 946827908 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0279

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater