PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VALDRESGATA 25C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Valdresgata 25 C, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 267

Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2365 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ6897

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1980. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Tak med ukjent tekking og ukjent alder på tekkingen (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1979.
Blyglassvinduer fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2009.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra stue.
Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra trapperom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Største takhøyde stue 3,13 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tretrapp

Innerdører: Slagdører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppgradert i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er naturlig ventilering (baderom er ikke nevnt som avtrekk for sentralt ventilasjonsanlegg i byggesak).
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon (se hovedpunkt for ventilasjon)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

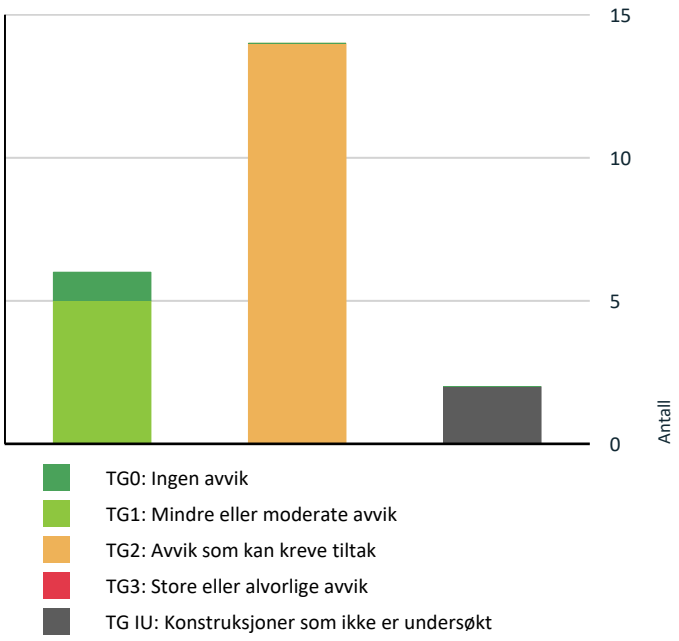
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ukjent alder og type tekking. Det anbefales å innhente informasjon fra styret vedr. alder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1979.
Blyglassvinduer fra byggeår.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet. Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer.
• Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2009.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra stue.
Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra trapperom.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at membraner/tettesjikt er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Avlassing av tak tak over balkong. Synes å være fuktproblem rundt luke.
• Tettesjikt/membraner er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avflassing og synlig fuktskader i tak over balkong bør undersøkes. Det må påregnes behov for utbedring.
• Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Største takhøyde stue 3,13 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktskader gulv ved kjøleskap. Legges til grunn at dette er en eldre skade. Ingen fuktutslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet.
• Overflatene viser generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Bod med grovstøpt gulv er ikke målt.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

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

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 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Merknad: Trappen fremstår med normal slitasjegrad. Se eget punkt for HMS.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Generell elde/slitasje med slitte mekanismer og slitte overflater. Enkelte dører tar no i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes justering og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: div. fakturaer, faktura for membran, noe bilder

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Fallforhold i dusjen er testet med vann.
Sluket er ikke i senter av nedslagsfeltet. Noe vann kan bli liggende på gulv rundt sluk som følge av flistype.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av gulvmembran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av gulvmembran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dreneringshullet fra toalettsisternen er mindre enn brasjestandard og det som er anbefalt for rask synliggjøring av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dreneringshullet bør gjøres større så sant dette ikke lager skade på membran/tettesjikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering (baderom er ikke nevnt som avtrekk for sentralt ventilasjonsanlegg i byggesak).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
• Fuktskader på gulv. Det ble ikke registrert fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Merknad: Tilstandsgrad med bakgrunn i løsningen og ikke basert på luftmengder. Se forøvrig hovedpunkt for ventilasjon.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon (se hovedpunkt for ventilasjon)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Toalettet renner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Toalettet må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er behov for grundigere undersøkelse for å avklare om det er drenering fra skapet. Eventuelt kan lekkasjestopper monteres som kompenserende tiltak. Manglende drenering eller lekkasjestopper kan føre til vannskade ved lekkasje fra anlegget.

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Noe kobberrør i WC fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Fra byggesak:
"Ventilasjonen er prosjektert som et avtrekks anlegg med innstøpte kanaler i veggene. For avtrekk fra kjøkken og toalettrom med frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduskarmen. Avtrekksviftene plasseres på taket med samlekasser til de enkelte oppstikk."

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det registreres lite eller ingen avtrekk fra ventiler på befaringstindspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Mangelfullt avtrekk må tas opp med styret. Det er ikke mulig å utføre utbedringer som et enkeltstående tiltak, men må gjøres i regi av borettslaget.
• Mangelfullt avtrekk kan føre til dårligere inneklima med mangelfull borttransportering av fukt og stekos.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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?
    Nei

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 Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket. Fallrisiko synes liten, men må vurderes av den enkelte særlig om det bor barn i boligen. Utbedring kan uansett ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.
- Innvendig trapp bør oppgraderes for å hindre fall- og klemskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

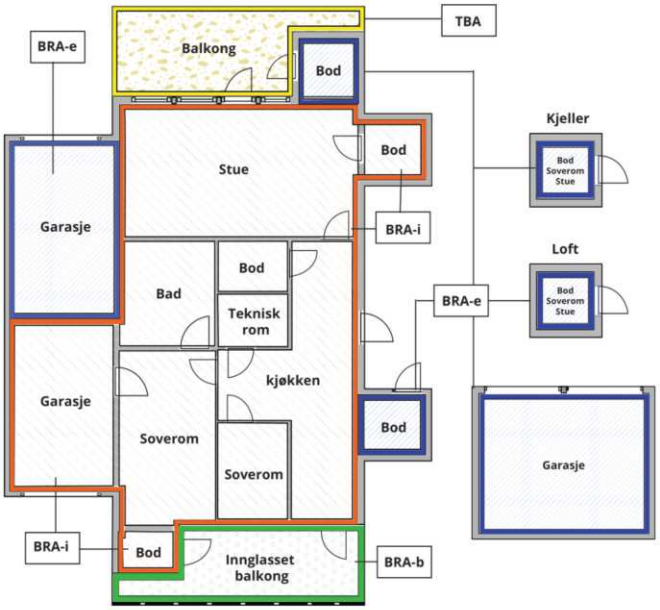
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5. etasje	41			41	7	13	54
4. etasje	60			60	8		60
Kjeller		2		2			2
SUM	**101**	**2**			**15**	**13**	**116**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Stue/kjøkken, bod		
4. etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

I tillegg til nevnte arealer er det bruksrett til et skap på ca. 0,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert baderom. Dokumentasjon i form av faktura fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Anders Haugum	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Valdresgata 25 C

Hjemmelshaver
Valdresgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALDRESGATA BORETTSLAG	946827908			Haugum Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
159

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Valdresgata 25C

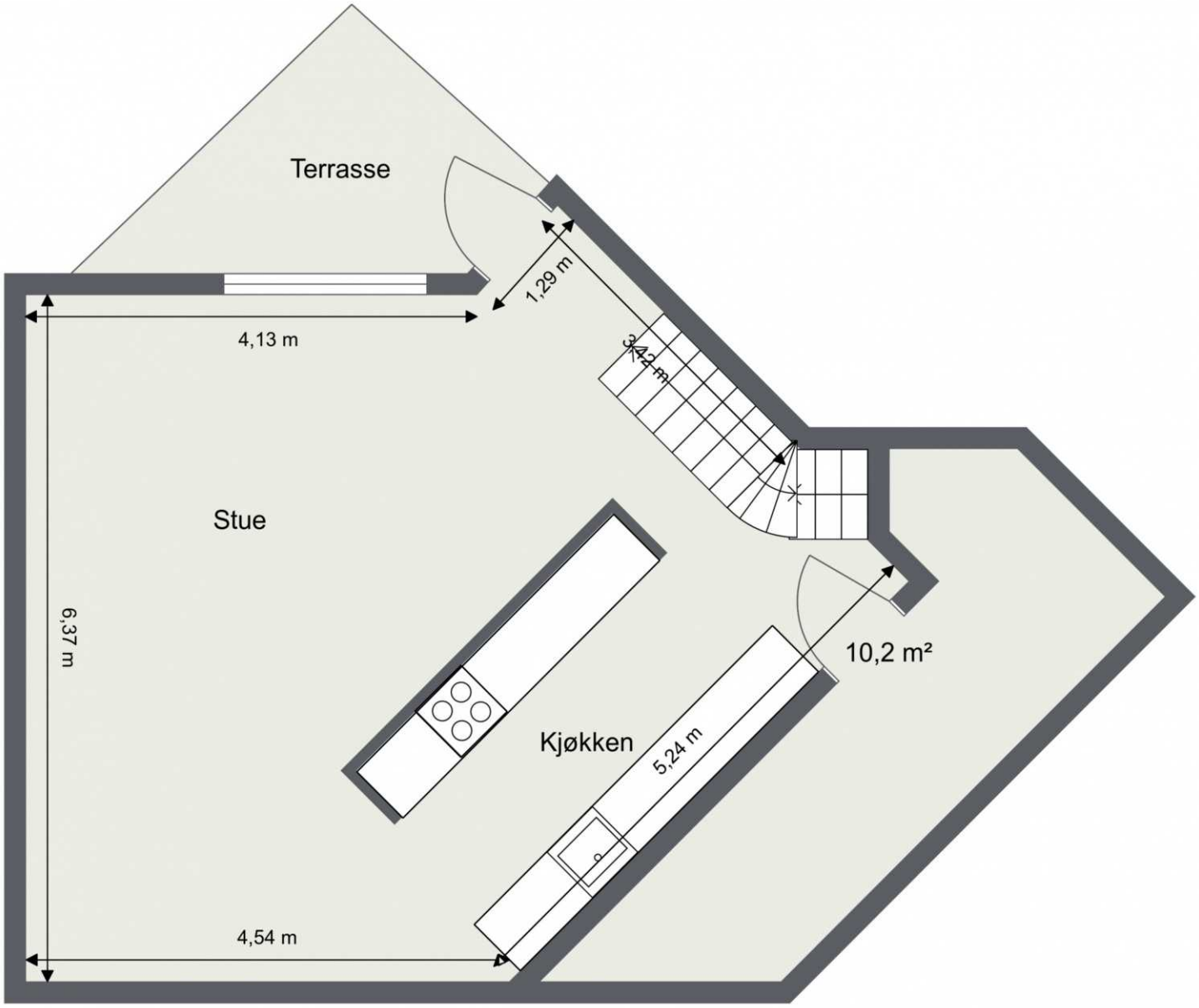
4. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Valdresgata 25C

5. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260195

Selger 1 navn
Anders Haugum

Gateadresse
Valdresgata 25C

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Badet ble pusset opp høsten 2020 og starten på 2021

Document reference: 159260195

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet ble renovert, nye rør i rør, membran, varmekabler, flislegging og ny baderomsinnredning
Arbeid utført av	Bygg og snekker Rafal Zdzieblo, Protan Entreprenør, TM Rør AS, Ampere Installasjon og Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Protan Entreprenør gjorde membran arbeidet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifm renovering av badet, ble det etablert koblingsskap, rør i rør og montering av nytt sanitærutstyr
Arbeid utført av	TM Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget varslet for et par år siden, om fuktinnslag i trappeoppgangen i første etasje. Dette ble utbedret av faglærte i regi av borettslaget.

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifm renovering av badet, ble det lagt varmekabler,montert spotter med tilhørende dimmer og termostat og bryter, samt skiftet innmat i sikringsskap til automatsikringer.
Arbeid utført av	Ampere Installasjon & Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159260195

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tror det er etablert solcellepanel på garasjetaket i 2025, for strøm til el-bil ladere.
Arbeid utført av	Faglært i regi av borettslaget, har utbedret garasjeanlegget

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

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: 159260195

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: 159260195

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Haugum	4ded73aefee210f3ee1f26e8d5d5849119155d27	25.03.2026 18:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260195

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Valdresgata 25C, 0557 OSLO**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279040**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80844875**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 902 kWh**



Valdresgata 25C, 0557 OSLO

Detaljering

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

Valdresgata 25C, 0557 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martine Erga
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martine.erga@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260195 . Vår ref.: 0411-1-4036 Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Valdresgata Borettslag
Organisasjonsnr:	946827908
Andelseier:	Haugum, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4036
Adresse:	Valdresgata 25 C, 0557 OSLO
Andelsnummer:	159
Gnr.	225
Bnr.	267

Borettsinnskudd: Kr. 219 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93226053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en egen avis: Valdresbulletinen Borettslaget har egen hjemmeside: www.valdresgataborettslag.no/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207868604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	80 574 816,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207890456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	18 636 231,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 688,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		608,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		608,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		608,25 fra 01.06.2026
Fellesavtale TV	240,00	
Eiendomsskatt		608,25 fra 01.05.2026
Fellesavtale bredbånd	161,00	
Felleskostnader	9 287,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 095,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 607,-
Annen formue:	83 543,-
Gjeld:	617 497,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207868604
Restsaldo:	496 815,50
Kapitalkostnader:	2 990,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207890456
Restsaldo:	114 911,37
Kapitalkostnader:	686,62
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 611 726,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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, e-post: valdresgt@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at 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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 10:30 og lukker 14. mai kl. 10:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/411

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Orienteringssak: Mulig refinansiering
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring, styrets sammensetning
8. Endring valgordningen for valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.
10. Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.
11. Valg av medlemmer valgkomite
12. 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 den foreslåtte møtelederen 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

Kari Øyen og Tonje Olsrud veges til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Kari Øyen og Tonje Olsrud 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. 0411 Valdresgata borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Orienteringssak: Mulig refinansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennom en tredjepartsleverandør fått utarbeidet en kostnadsfri mulighetsstudie for mulig refinansiering av borettslagets lån. Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i at lånene gjøres om til kortsiktige (1-2 år) lån med en NIBOR-basert rente + en fast margin. At lånet blir kortsiktig innebærer at det må fornyes hvert/annethvert år, men i følge mulighetsstudiet vil fornyelse i praksis være uproblematisk da borettslaget er en solid låntaker med lav gjeldsgrad og stabil økonomi og likviditet.

Styret har fått opplyst at det kan bli utfordrende å kombinere denne typen lån med IN-ordning, men ettersom styret uansett er av den oppfatning at IN-ordning ikke bør innføres i borettslaget (det vises til begrunnelse i eget oppslag på Vibbo) mener styret at dette argumentet ikke bør vektlegges.

Obos-banken endret lånerenten i april, og styret avventer en oppdatert beregning av den potensielle besparelsen fra tredjepartsleverandøren. Styret vil deretter konkludere om det er fornuftig å gå videre i prosessen.

Styrets innstilling

Til orientering

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

Sak 7

Vedtektsendring, styrets sammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre Vedtektenes § 8-1 Styret (1), fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

til:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Utsikter til økt arbeidsmengde i tida framover gjør at styret ønsker å utvide antallet faste styremedlemmer. Det vil øke kapasiteten og gi større stabilitet fordi flere velges for 2 år. Flere faste å spre arbeidsmengden på betyr også mindre belastning på varaene. Hvis forslaget vedtas, vil det være naturlig å øke honoraret neste år slik at kompensasjonen til hvert faste medlem blir lik som tidligere år.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Endring valgordningen for valgkomite

Forslag fremmet av:
Erik Mæhlum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordning er at tre medlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet forslår jeg at hvert medlem velges for tre år. Ett nytt medlem velges hvert år. Dette vil sikre kontinuitet og forutsigbarhet.

Forslag til vedtak

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 blir vedtatt. Blir ikke sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brita Haneberg
  Valgkomiteens innstilling.
- Jørgen Gjerde
  Valgkomiteens innstilling.
- Marianne Farholm
  Valgkomiteens innstilling.
- Torkild Lyngstad
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Kristin Halvorsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Øystein Garnes
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 ikke blir vedtatt. Blir sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

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

- Jørgen Gjerde
  Valgkomiteens innstilling

- Marianne Farholm
  Valgkomiteens innstilling

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

- Brita Haneberg
  Valgkomiteens innstilling
- Kristin Halvorsen
  Valgkomiteens innstilling
- Øystein Garnes
  Valgkomiteens innstilling
- Thorkild Lyngstad
  Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av medlemmer valgkomite

Roller og kandidater

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

- Kristin Lyng
  Styrets forslag til valgkomite

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

- Håvard Arnstad
  Styrets forslag til valgkomite

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

- Siril Bull Henstein
  Styrets forslag til valgkomite

Sak 12

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:

- Torkild Hovde Lyngstad
  Valgkomiteens innstilling.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 2 arbeidsmøter.

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. Per 21.4.2025 har 191 av 197 boliger én eller flere beboere som har logga på Vibbo. Enkelte beboere er representert ved pårørende.

Solcelleanlegget på garasjetaket

Styrets største prosjekt har vært etablering av solcelleanlegg på garasjetaket.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. juni 2023 med digital avstemming i etterkant. 99 beboere deltok i avstemmingen og med 85 mot 5 stemmer, 9 blanke vedtok generalforsamlingen at:

Styret gis godkjennelse til å gjennomføre prosjektet med de tilpasninger som finnes hensiktsmessige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjektering av anlegget.

Bakgrunnen for forslaget ble beskrevet slik i saksframlegget:

"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 tilrettelegge 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."

I et vedlegg til sakspapirene til det ekstraordinære årsmøtet ble det gjort rede for kostnadsanslaget ved innstalleringen:

"Solcelleanlegget har en levetid estimert til 30 år. I løpet av en 5-10 års periode vil det være behov for å tekke om garasjetaket på nytt. Det er ikke hensiktsmessig å utføre taktekking etter at solcellene er installert. Taktekkingen må derfor framskyndes, men er ikke en del av merkostnadene ved selve solcelleinstalleringen.

Kostnaden for borettslaget ved å installere solceller vil være 1.444.068,- kr og er beregnet nedbetalt i løpet av 7 år med en strømpris på 2,- kr.

I tillegg kommer taktekking og kostnader til søknader m.v., anslått til 2.000. 000,- kr. (Anslaget er 1.400.000,- kr til taktekking, rundt 300.000,- kr til utarbeidelse av søknader og prosjektledelse, 300.000,- kr til dekning av eventuelle uforutsette utgifter.) Det skal innhentes anbud på taktekking."

Solcelleanlegget, inkludert støtte fra Oslo Kommune, og taktekkingen ble samlet gjennomført noe under de kostnadsrammene som er beskrevet ovenfor (ca. 105.000 kr under budsjett).

Vi har fått støtte fra Oslo kommune, klimaetaten på 842.575,- kr, som tilsvarer 32 prosent av kostnadene ved solcelleanlegget.

Anlegget ble noe nedjustert i kapasitet fra 318 til 302 solpaneler for bedre å tilpasses sikkerhetshensyn på taket. Kostnadene ble nedjustert tilsvarende. Kapasiteten ved anlegget er 152,51 kWp. Strømmen som produseres, bidrar til å dekke strømforbruket i fellesanlegget.

Solcelleanlegget ble prøvestartet og formelt åpnet torsdag 23. mai 2024 med solboller, is og solo ved parkeringsanlegget og omvisning for beboerne på taket. Anlegget var noe forsinket for å gjennomføre tiltak for å sikre at 15 års garantien for takbelegget ble innfridd.

Anlegget har vært i ordinær drift fra høsten 2024.

Solcelleanlegget bidrar til det grønne skiftet, til strøm til fellesområdene og lavere strømpriser for borettslaget. Men regjeringens innføring av strømstøtte gjør at de økonomiske forutsetningene for solcelleanlegget er betydelig endret. Fra høsten innføres også Norgesprisen som borettslaget kan vurdere å benytte seg av, men betingelsene for denne er på høring og enda ikke avklart. Så lenge disse støtteordningene eksisterer, tar nedbetalingen av solcelleanlegget betydelig lengre tid enn hvis strømprisen var på 2 kr pr kWh. Solcelleanlegget har en levetid på 30 år og strømprisen kan endre seg betydelig i løpet av denne perioden.

Produksjonen ved anlegget kan følges på nett. Dessverre kan ikke alle beboere logge seg direkte inn foreløpig, men styret har lagt ut bilder av nettoppdatering, av selve anlegget og fra sol-festen på Vibbo. Styret vil oppdatere informasjonen med jevne mellomrom.

Tilstandskartlegging. Et annet prosjekt har vært å forsøke å få oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som haster mest. En vurdering av tilstanden på takene og eventuelle nye brannverntiltak er på gang. Etter å ha innhenta en forenkla (og gratis) tilstandsrapport, har styret innsett at det vil bli for uoversiktlig for oss å vurdere én og én oppgave på egen hånd, både pga. kapasitet og kompetanse. Vi vil derfor be Obos Prosjekt om å kartlegge tilstanden med kostnadsoverslag og forslag til prioriteringer.

Vedlikeholdsmodul. Styret jobber parallelt med å lage en vedlikeholdsoversikt via Obos' vedlikeholdsmodul. Obos har valgt å kutte ut vedlikeholdslista årsrapporten i år, men lister over tidligere utbedringer finnes i eldre Årsrapporter på Vibbo. Bortsett fra solcelleanlegget er ingen store prosjekter utført i perioden. Enkelte varmtvannsberedere er skifta ut, noen vannskader er utbedra, enkelte silotak er blitt tekka, enkelte vinduer er skifta ut og noen ventilasjonsanlegg, dørlåser og balkonger er reparert. Fellesrommet har blitt malt og fått nye stoler, krakker, belysning og kjøleskap. Lekeplasskontroll er utført, og de påkrevde manglene er utbedra. Etter å ha innhenta et tilbud på asfalterte fartshumper fra Østlandske Asfalt, fant styret at vi kan overleve med de humpene vi har litt til.

Tilskudd til bytte av inngangsdører. Styret har fått en del henvendelser med ønsker om bytting av inngangsdører til leiligheter. Vi vurderer at en total utskifting av dører ikke kan prioriteres foran andre påkrevede vedlikeholdsoppgaver. Men for å imøtekomme dem som ønsker å bytte dør nå, har vi vedtatt en tilskuddsordning: Fellesskapet dekker monteringskostnadene og andelseier betaler selve døra. Detaljer om dette vil bli formidla via Vibbo.

Ny vaktmesterordning. Perioden har også vært prega av overgang til ny vaktmesterordning. Ibrahim Aga og firmaet Vaktmester Andersen tiltrådte 19. juni 2024. Vaktmester Øystein Skjenken hadde sin siste arbeidsdag 10. juli, men gikk formelt av 1. august og ble takka for innsatsen på grillfesten. Det gjenstår ett år av den vedtatte prøvetida.

Overvann. Etter henvendelse til bydel Grünerløkka er vi blitt informert om at det høsten 2024 ble opparbeida en jordvoll i i Hallenparkens sør-vestre del. Ifølge bydelen er denne anlagt slik at den skal forsinke og fordrøye avrenning fra parken ved store nedbørsmengder. Det er deres håp at dette tiltaket vil bidra til redusert avrenning ned til Valdresgata.

Sykkelromdugnad. Det har vært avholdt dugnad i 3D i den hensikt å bedre parkeringskapasiteten for sykler. Flere beboere har rydda i sykkelbeholdninga og frigjort plass til sykler som er i regelmessig bruk. Det er imidlertid fortsatt kapasitetsproblemer i både denne og andre sykkelboder. Styret vurderer derfor andre løsninger for å bedre sykkelparkeringsmulighetene i borettslaget. Vi oppfordrer alle til å resirkulere sykler som

ikke er i bruk, eventuelt bruke lagringsplassen i 1. etasje i garasjen til oppbevaring av sykler som kun sjeldent er i bruk.

Oppgradering av Lekegata. Anleggsgartnerne fra Tronslien AS gjorde seg ferdige med sin del av arbeidet i oktober. Den største attraksjonen for de små er en 7 meter lang terrengsklie i skråninga mot Ringnes Park Øst. I tillegg er en terrengsykkelsti etablert i buskaset bak pergolaen, det ugressbefengte fallunderlaget er bytta ut med frisk flis, råtne rundstokker erstatta av gjenbrukt granitt og en gjenbruksbenk med pedaler montert i Spansketrappa. Det vil bli arrangert en egen dugnad samt åpningsfest i sommer. Sparebankstiftelsen har godkjent prosjektet og overført støtta på kr 200 000. De resterende kostnadene er dekka ved at kr 122 587,50 er overført fra Obos' miljøfond, og at naboen Ringnes Park Øst har bidratt med like mye.

Færre søppeltømminger. Én ukentlig søppeltømming samt økt kapasitet i søppelrommene er innført. Alle oppganger (med unntak av 3-rekka) har fått én stor beholder i istedenfor to små. 3-rekka har fått en ekstra, liten beholder. Renovasjonsgebyret er dermed redusert med 35 prosent, noe som gir en årlig besparelse på kr 325.000.

Mulig refinansiering. Med en ambisjon om ytterligere innsparinger har styret innhenta en «mulighetsstudie» for refinansiering av låna våre, men har p.t. ikke konkludert.

Flaggsjef. Styret har hyra 15 år gamle Ingrid Mosling Holen til jobben for et år.

Verkstedrom. Da styrerommet i 1B bare er i bruk noen få timer i året til styremøter, har styret vurdert om det (og deler av vaktmesterlokalene) burde leies ut eller selges. Etter sondering og grundige overveielser konkluderte styret med å ikke ville selge eller leie ut på nåværende tidspunkt. Inntekten ved et salg ville etter styrets syn bli ganske liten fordelt på de 197 andelene. Et salg vil dessuten aldri kunne reverseres, selv om vi skulle angre oss, og det ville frata framtidige beboere muligheten til å bruke lokalene til noe annet. Å leie ut som næringslokaler ville innebære bruksendring og andre økonomiske og praktiske utfordringer, bl.a. etablering av universelt WC. Det er dessuten begrensa hvor høy leie vi ville kunne ta.

Styret inviterte i stedet beboerne til idemyldring med tanke på å bruke rommet til felles glede og nytte. Ideene vi mottok, fordelte seg på trimrom, kontor, overnattingsrom og verksted/grovrom. Etter å ha veid ulike hensyn opp mot hverandre, falt styret ned på å ville prøve ut ideen om et verksted/grovrom. I den forbindelse har vi gått i gang for å rekruttere frivillige til en Verksted-gruppe som kan ta seg av det praktiske rundt innredning og bruk av rommet. Også her fristes det med deltakelse på sommerfesten. Styrets Alexander Rullan Rosenlund og Jørgen Gjerde er koordinatorer for gruppa.

Valdresklubben, Velferden og Grøntgruppa har avholdt sine faste arrangementer.

Valdresbulletinen har kommet med 2 utgaver.

Den årlige sommerfesten for ildsjelene vil gå av stabelen i juni.

Vedlikehold som må vurderes i framtida, i alfabetisk rekkefølge:

· Nye fartshumper

· Nye hovedstrømskap

· Nytt nøkkelsystem

· Rehabilitering av balkonggulv

· Rehabilitering av brannluker

· Rehabilitering av garasjegulv

· Rehabilitering av yttertak

· Seriekoblete brannvarslere

· Utbedring av garasjefasaden mot Sannergata

· Utskifting av avløpsrør

· Utskifting av indre vannrør

· Utskifting av inngangsdører til oppgangene

· Utskifting av resterende vinduer

· Utskifting av ventilasjonsanlegget

Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 586 204**	**7 500 507**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 588 252	2 000 872
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 252	3 250
Fradrag kjøpesum anl.midler		-90 219	
Fradrag for gjennomført påkostn.		-660 380	-2 720 944
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 949 997	-2 191 092
Innsk. øremerk. bankkto		-11 423	-6 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 120 515**	**-2 914 303**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 465 689**	**4 586 204**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 942 050	7 261 515
Kortsiktig gjeld	-476 361	-2 675 311
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 465 689**	**4 586 204**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 727 144	17 108 730	18 131 000	18 694 000
Andre inntekter	3	513 631	21 635	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 240 775**	**17 130 365**	**18 381 000**	**18 944 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-584 446	-805 992	-746 000	-474 000
Styrehonorar	5	-119 999	-110 000	-115 000	-121 000
Avskrivninger	15	-3 252	-3 250	0	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-13 125	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-75 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-240 360	-228 265	-242 000	-253 000
Konsulenthonorar	7	-27 530	-45 453	-100 000	-100 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 982 989	-2 578 849	-3 015 000	-2 905 000
Forsikringer		-1 042 331	-1 009 326	-1 100 000	-1 160 000
Kommunale avgifter	9	-3 038 362	-2 831 723	-3 137 000	-3 225 000
Energi/fyring		-809 858	-861 178	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-927 574	-868 522	-900 000	-936 000
Andre driftskostnader	10	-1 280 729	-1 137 083	-1 190 000	-1 424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 184 556**	**-10 531 766**	**-11 604 000**	**-11 461 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 056 219**	**6 598 598**	**6 777 000**	**7 483 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	120 957	85 361	140 000	100 000
Finanskostnader	12	-5 588 924	-4 683 087	-4 700 000	-5 494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 467 967**	**-4 597 726**	**-4 560 000**	**-5 394 000**
ÅRSRESULTAT		**1 588 252**	**2 000 872**	**2 217 000**	**2 089 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 588 252	2 000 872		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	3 381 324	2 720 944
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	90 220	3 253
Miljøbankkonto, øremerket		354 814	301 624
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 346 448**	**80 545 911**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 948	11 884
Andre kortsiktige fordringer	16	848 852	6 277
Driftskonto OBOS-banken		1 336 010	2 333 092
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 933	21 296
Sparekonto OBOS-banken		1 674 751	4 878 411
Innestående i andre banker		9 492	9 492
SUM OMLØPSMIDLER		**3 942 050**	**7 261 515**
SUM EIENDELER		**85 288 498**	**87 807 427**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	17	-52 922 249	-54 510 501
SUM EGENKAPITAL		**-52 902 749**	**-54 491 001**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	101 709 686	103 659 683
Borettsinnskudd	19	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	20	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	20	335 950	294 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**137 714 886**	**139 623 116**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		383 797	1 887 110
Skyldige offentlige avgifter	21	25 041	48 200
Påløpte renter		30 290	482 391
Påløpte avdrag		0	167 319
Annen kortsiktig gjeld	22	37 233	90 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 361**	**2 675 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 288 498**	**87 807 427**

Pantstillelse	23	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri	Marianne Farholm	Jørgen Gjerde
Alexander Rullan Rosenlund	Cecilie Winger	

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	16 549 848
TV	491 568
Kabel-TV	359 856
Eiendomsskatt	337 872
Lokaler	81 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 821 140**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-89 652
Fellesavtale TV	-2 508
Fellesavtale bredbånd	-1 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 727 144**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd til oppdatering av Lekegata	322 587
Utleie av vaktmesterleilighet	161 190
Utleie fellesrom	29 854
SUM ANDRE INNTEKTER	**513 631**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-404 178
Gaver til vakstmester	-4 999
Påløpte feriepenger	-58 504
Arbeidsgiveravgift	-93 565
Pensjonskostnader innskudd	-12 906
AFP-pensjon	-72
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-207
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepenger	7 018
Gaver til ansatte	-3 584
Arbeidsklær	-9 759
SUM PERSONALKOSTNADER	**-584 446**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000.
Gavekort til styremedlemmer på kr. 4.999.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 811, 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	-27 530
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 530**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utbedring av Valdresgata 3D	-1 523 870
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 523 870**
Drift/vedlikehold bygninger	-576 952
Drift/vedlikehold VVS	-91 287
Drift/vedlikehold elektro	-84 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-591 300
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 999
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 930
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 858
Egenandel forsikring	-25 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 982 989**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-341 284
Vann- og avløpsavgift	-1 859 993
Renovasjonsavgift	-837 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 038 362**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-60 000
Container	-32 874
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 202
Driftsmateriell	-61 679
Lyspærer og sikringer	-10 464
Vaktmestertjenester	-489 885
Vakthold	-73 141
Renhold ved firmaer	-374 403
Snørydding	-25 351
Andre fremmede tjenester	-12 681
Trykksaker	-5 305
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 811
Andre kontorkostnader	-24 777
Telefon, annet	-16 427
Gaver	-5 267
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-55 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 280 729**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 796
SUM FINANSINNTEKTER	**120 957**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 049 478
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 539 176
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 588 924**

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.

NOTE: 14
REHABILITERING

Andre konsulent honorar	129 668
Rehabilitering garasjetak/solceller	3 340 161
Refusjoner	-88 504
SUM REHABILITERING	**3 381 325**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2020	16 253	
Avskrevet tidligere	-13 000	
Avskrevet i år	-3 252	
		1
Lekeplass		
Kostpris	90 219	
		90 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**90 220**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3 252**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon sykepenger 2023	6 277
TILSKUDD	842 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**848 852**

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.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-9 455 138	
Nedbetalt i år	358 866	
		-19 096 272
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-92 659 264	
Nedbetalt tidligere	8 454 719	
Nedbetalt i år	1 591 131	
		-82 613 414
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-101 709 686**

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	-335 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-353 500**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 933
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 108
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 041**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-37 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-37 233**

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

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	101 709 686
TOTALT	**137 361 386**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 9.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.25
Selskapsnummer: 411 **Selskapsnavn:** Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

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

Kari Øyen og Tonje Olsrud 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 Orienteringssak: Mulig refinansiering

Til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring, styrets sammensetning

Vedtektene endres i tråd med forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring valgordningen for valgkomite

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Brita Haneberg
- ☐ Jørgen Gjerde
- ☐ Marianne Farholm
- ☐ Torkild Lyngstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Kristin Halvorsen
- ☐ Øystein Garnes

Sak 10 Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jørgen Gjerde
- ☐ Marianne Farholm

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Brita Haneberg
- ☐ Kristin Halvorsen
- ☐ Øystein Garnes
- ☐ Thorkild Lyngstad

Sak 11 Valg av medlemmer valgkomite

Medlem 1 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristin Lyng

Medlem 2 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Håvard Arnstad

Medlem 3 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Siril Bull Henstein

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Torkild Hovde Lyngstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Valdresgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 946827908
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mai kl. 10:30 til 14. mai kl. 10:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 129.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Bjørnar Sollie velges som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kari Øyen og Tonje Olsrud veges til protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Øyen og Tonje Olsrud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
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: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **40**
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: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Orienteringssak: Mulig refinansiering

Styret har gjennom en tredjepartsleverandør fått utarbeidet en kostnadsfri mulighetsstudie for mulig refinansiering av borettslagets lån. Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i at lånene gjøres om til kortsiktige (1-2 år) lån med en NIBOR-basert rente + en fast margin. At lånet blir kortsiktig innebærer at det må fornyes hvert/annethvert år, men i følge mulighetsstudiet vil fornyelse i praksis være uproblematisk da borettslaget er en solid låntaker med lav gjeldsgrad og stabil økonomi og likviditet.

Styret har fått opplyst at det kan bli utfordrende å kombinere denne typen lån med IN-ordning, men ettersom styret uansett er av den oppfatning at IN-ordning ikke bør innføres i borettslaget (det vises til begrunnelse i eget oppslag på Vibbo) mener styret at dette argumentet ikke bør vektlegges.

Obos-banken endret lånerenten i april, og styret avventer en oppdatert beregning av den potensielle besparelsen fra tredjepartsleverandøren. Styret vil deretter konkludere om det er fornuftig å gå videre i prosessen.

Styrets innstilling
Til orientering

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring, styrets sammensetning

Styret foreslår å endre Vedtektenes § 8-1 Styret (1), fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

til:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Utsikter til økt arbeidsmengde i tida framover gjør at styret ønsker å utvide antallet faste styremedlemmer. Det vil øke kapasiteten og gi større stabilitet fordi flere velges for 2 år. Flere faste å spre arbeidsmengden på betyr også mindre belastning på varaene. Hvis forslaget vedtas, vil det være naturlig å øke honoraret neste år slik at kompensasjonen til hvert faste medlem blir lik som tidligere år.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslaget

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring valgordningen for valgkomite

Fremmet av: Erik Mæhlum

Dagens ordning er at tre medlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet forslår jeg at hvert medlem velges for tre år. Ett nytt medlem velges hvert år. Dette vil sikre kontinuitet og forutsigbarhet.

Forslag til vedtak:
Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 blir vedtatt. Blir ikke sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Farholm (76 stemmer)
Jørgen Gjerde (78 stemmer)
Brita Haneberg (78 stemmer)
Torkild Lyngstad (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Farholm
Jørgen Gjerde
Brita Haneberg
Torkild Lyngstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Garnes (76 stemmer)
Kristin Halvorsen (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Garnes
Kristin Halvorsen

10. Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 ikke blir vedtatt. Blir sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Farholm (74 stemmer)
Jørgen Gjerde (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Farholm
Jørgen Gjerde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Garnes (72 stemmer)
Kristin Halvorsen (73 stemmer)
Brita Haneberg (71 stemmer)
Thorkild Lyngstad (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Garnes
Kristin Halvorsen
Brita Haneberg
Thorkild Lyngstad

11. Valg av medlemmer valgkomite

Medlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Arnstad (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Arnstad

Medlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Lyng (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Lyng

Medlem 3 år (3 år)

Følgende ble valgt:
Siril Bull Henstein (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siril Bull Henstein

12. 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 (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Winger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torkild Hovde Lyngstad (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torkild Hovde Lyngstad

Vedtekter

for Valdresgata borettslag org nr 946827908
vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. mai 2025

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 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 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.

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.

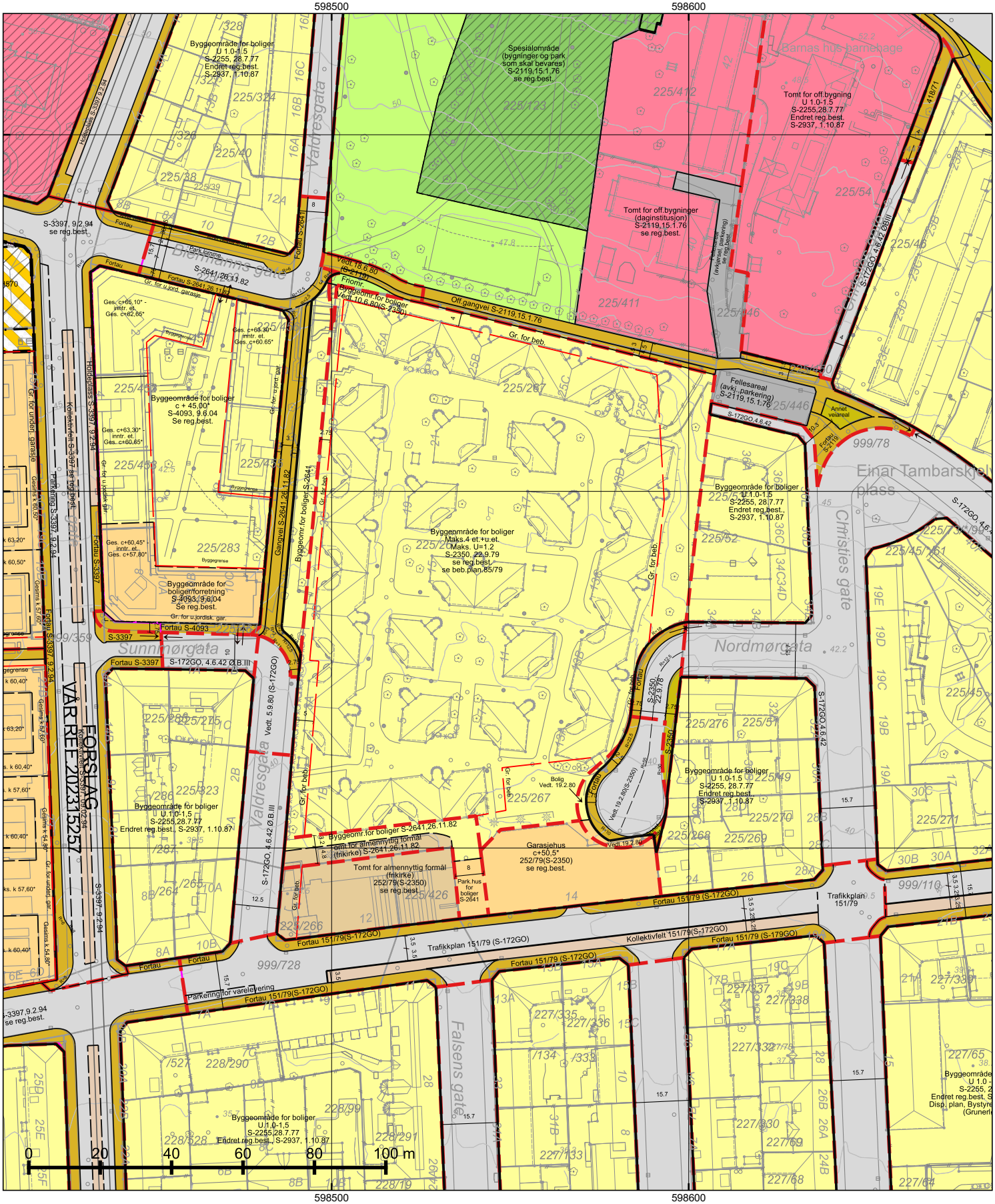
Utleie av enkeltrom samtidig som andelseier bor i leiligheten er ikke å betrakte som bruksoverlating. Av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn bør styret informeres slik at man vet hvem som til enhver tid har fast bosted i borettslaget.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

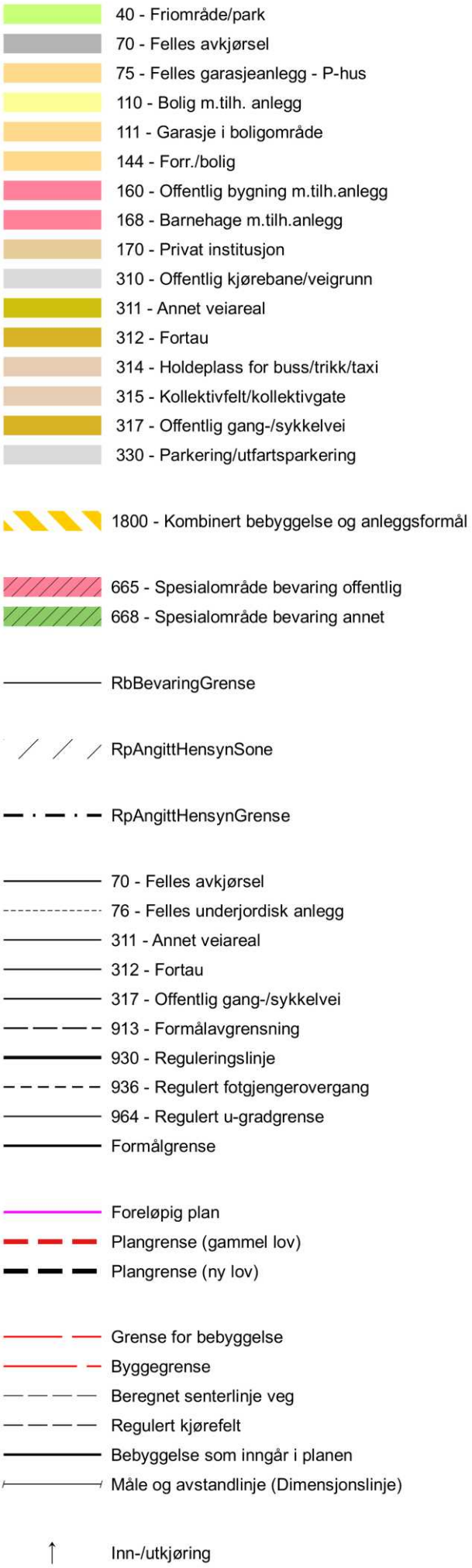
PlottID/Best.nr: 155097/ 86529313
Adresse: Valdresgata 25
Gnr/Bnr: 225/267

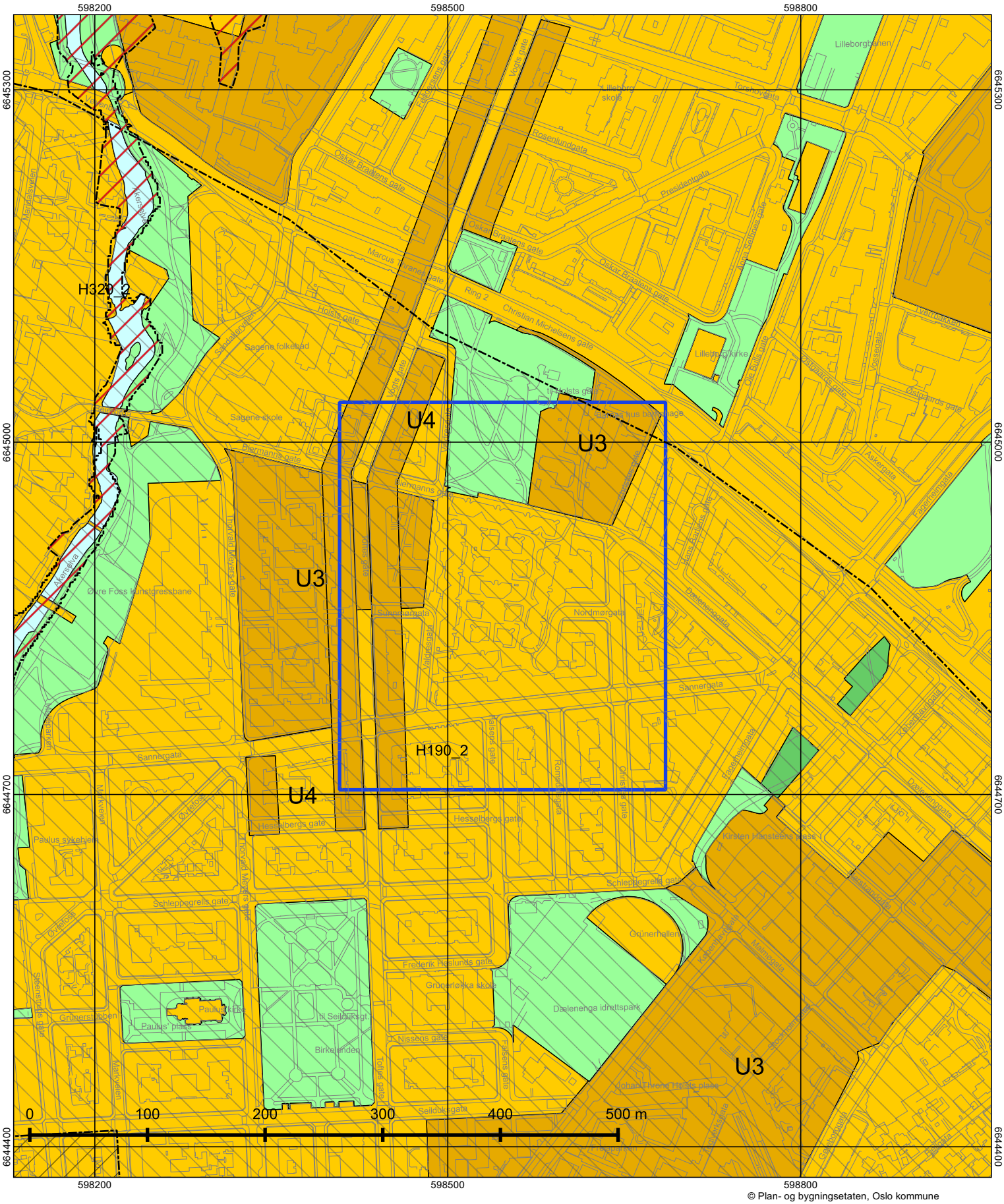
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155097/86529313
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

25279

Bebyggelsesplan i Sannergata 12 - 14, frikirkebygg for menigheten Salem og garasjebygg for boliger (OBOS)

25279 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197904362

Vedtaksdato: 30.08.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
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: S-2350

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 260, 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

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN I SANNERGATA 12 - 14, FRIKIRKEBYGG FOR MENINHETEN SALEM OG GARASJEBYGG FOR BOLIGER (OBOS).

FORSLAG TIL VEDTAK

§ 1. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse, og i henhold til bygningslovens § 7 nr. 1 med vedtekt for Oslo, og reguleringsplan stadfestet 22.5.78 (S-2350), vedtar bygningsrådet bebyggelsesplan for kirkebygg (Salem) i Sannergata 12 og garasjebygg (OBOS) i Sannergata 14 med følgende dispensasjoner:
- kirkebyggets utnyttelsesgrad kan økes fra 1,2 til 1,55
- kirkebyggets høyde kan økes til kote + 50 og tårnet i syd/vestre hjørnet opp til kote + 52, på betingelse av at fasaden mot bakenforliggende boligbebyggelse i Sannergata 14, avtrappes i 30 grader ned til gesimshøyde kote + 45.
- garasjebygget kan bygges helt inn til Salems østre gavl fra og med 3. til 5. etg.

Planen er vist på kart datert Oslo byplankontor den 17.7.79.

§ 2. Bygningsrådet godkjenner at Salem ordner sin parkering på eiendommene Thv. Meyers gt. 7-9 og Sannergata 3, og forutsetter at avtalene opprettholdes på lang sikt.

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.

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.

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 - Oslomodellen 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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
VALDRESGATA 25C

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529313
1164429

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20260325 for VALDRESGATA 25C.

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.

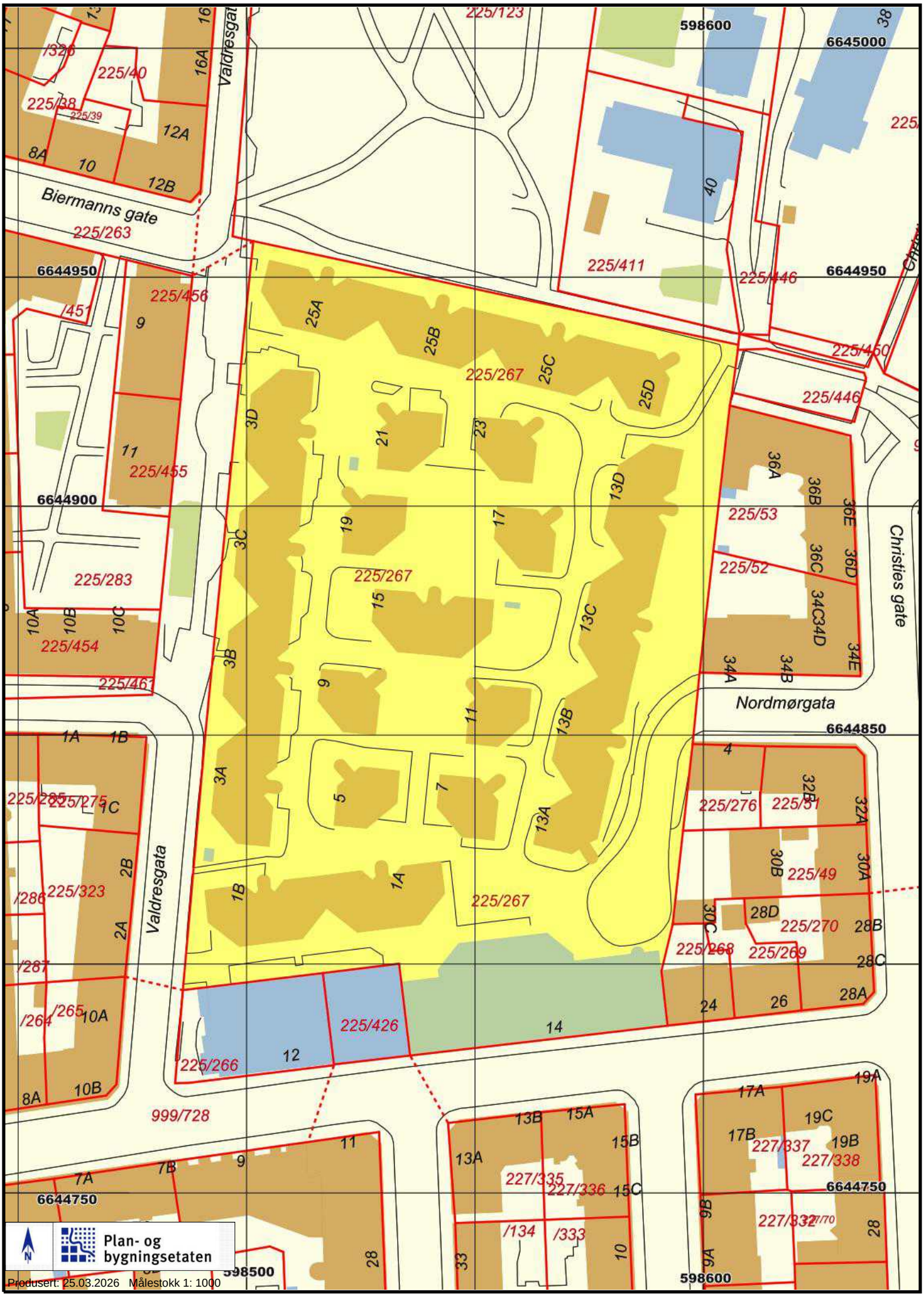
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Biermanns gate
Valdresgata
Nordmørgata
Christies gate
Valdresgata
225/263
225/267
225/426
225/266
225/283
225/454
225/461
225/456
225/455
225/451
225/411
225/446
225/460
225/53
225/52
225/276
225/51
225/49
225/270
225/269
225/268
225/323
225/275
225/285
225/40
225/38
225/39
225/123
225/326
999/728
227/335
227/336
227/337
227/338
227/332
/134
/333
/264
/265
/286
/287
598600
6645000
6644950
6644900
6644850
6644750
598500
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60
GH/EB

KOPI

Oslo, den 21. april 1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sannergaten 14

Journalnr.
79/817

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.4.82

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Kommune, v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, OSLO 1.

Byggemelder
Ark. P.S. Platou, Rådhusgaten 23, OSLO 1

Ansvarshavende
Rune H. Heber, Økernveien 9, OSLO 6

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

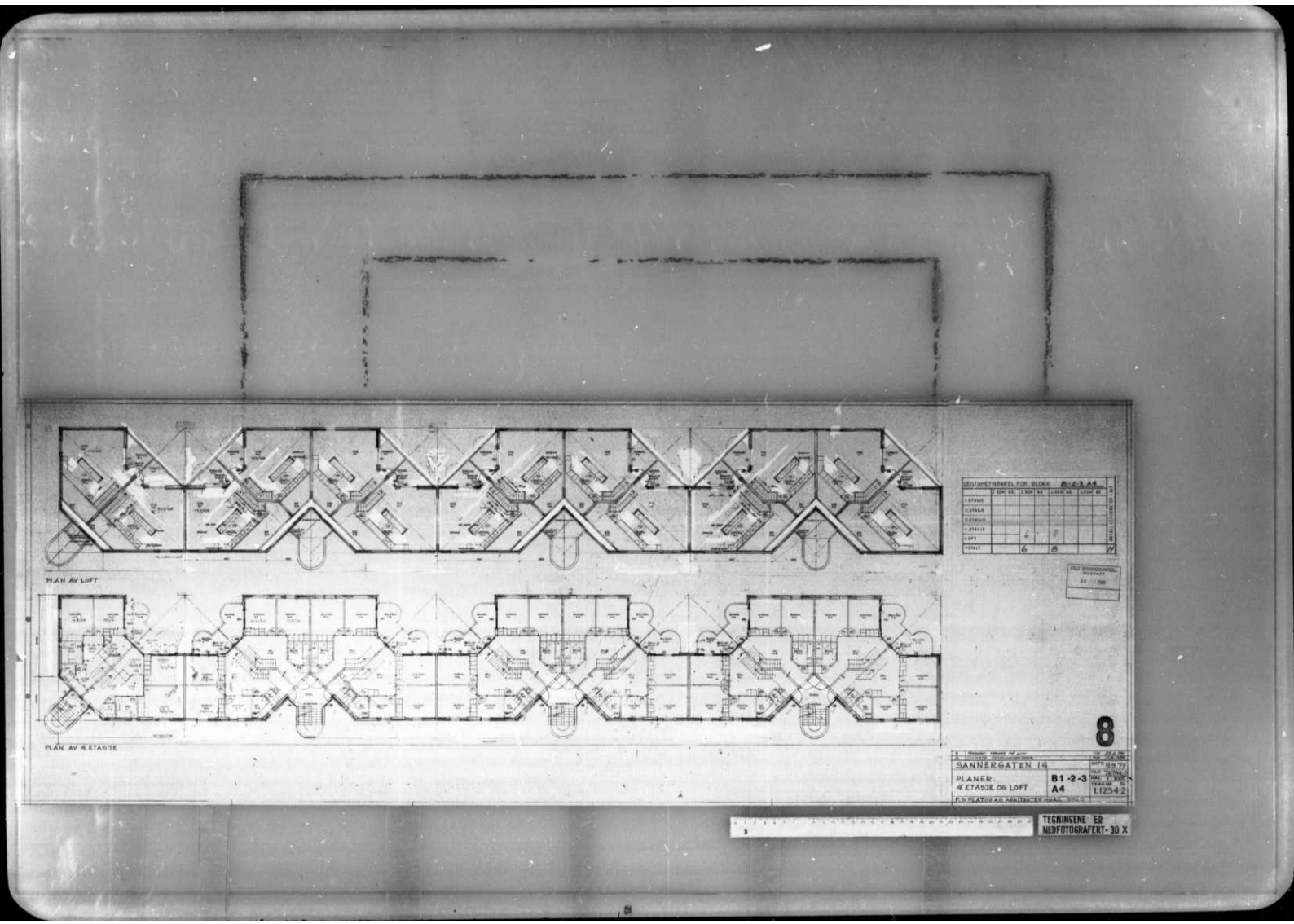
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

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. 0-13. 4000. ANDVORD. 2814/74. —



LEILIGHETSNØKKEL FOR BLOKK B1-2-3 A4						
	1 RØK 65	2 RØK 65	3 RØK 65	4 RØK 65	5 RØK 65	
1. ETASJE						
2. ETASJE						
3. ETASJE						
4. ETASJE						
5. LOFT						
TOTALT		6	8			

8

SANNERGATEN 14

PLANER:
4. ETASJE OG LOFT

B1-2-3
A4

1:100
1:50
1:1234-2

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 01.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111504-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Mellingen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VALDRESGATA 25D	Eiendom:	225/267/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar Holm	Adresse:	Valdresgata 25 D, 0557 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VALDRESGATA 25 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 30.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2012 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Gunnar Holm, Valdresgata 25 D, 0557 OSLO

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valdresgata 25C, 0557 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 267, andelsnr. 159 i VALDRESGATA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260195

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@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.
