PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

VALDRESGATA 3D

Vedlegg

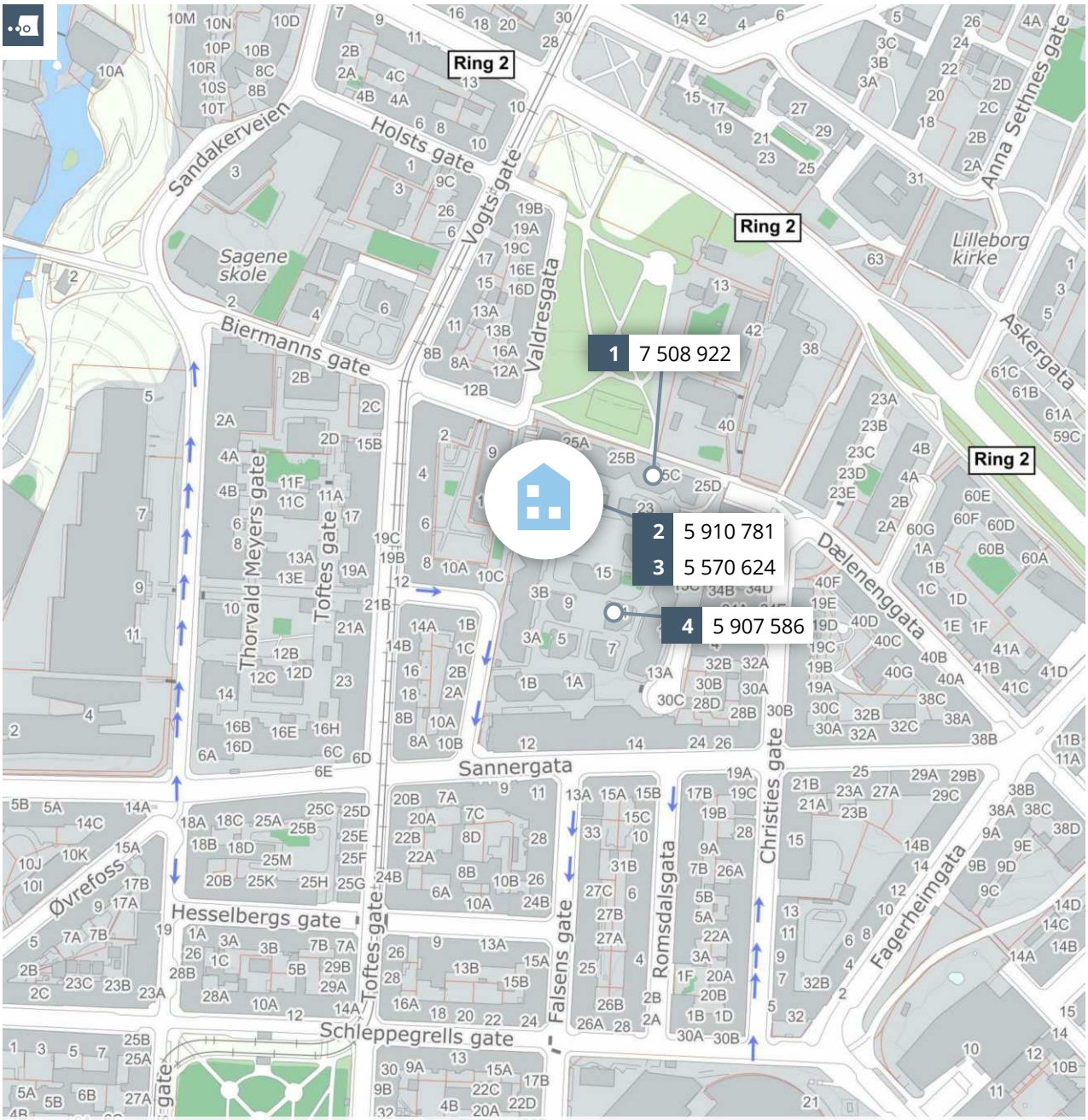
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

VALDRESGATA 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 31.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valdresgata 3 D, 0557 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

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

Verdivurdert til

5 000 000

373 160	5 373 160	91 071
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 734
Formue	40 249
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valdresgata 25 C 64 m² 1980 1. etg 2 sov				27.02.2025	5 650 000	**7 100 000**	408 922	7 508 922	**117 327**
2	Valdresgata 21 55 m² 1980 2. etg 1 sov				27.11.2024	5 300 000	**5 550 000**	360 781	5 910 781	**107 469**
3	Valdresgata 21 54 m² 1981 2. etg 2 sov				28.05.2025	4 890 000	**5 300 000**	270 624	5 570 624	**103 160**
4	Valdresgata 11 55 m² 1980 2. etg 2 sov				06.05.2025	5 500 000	**5 550 000**	357 586	5 907 586	**107 411**

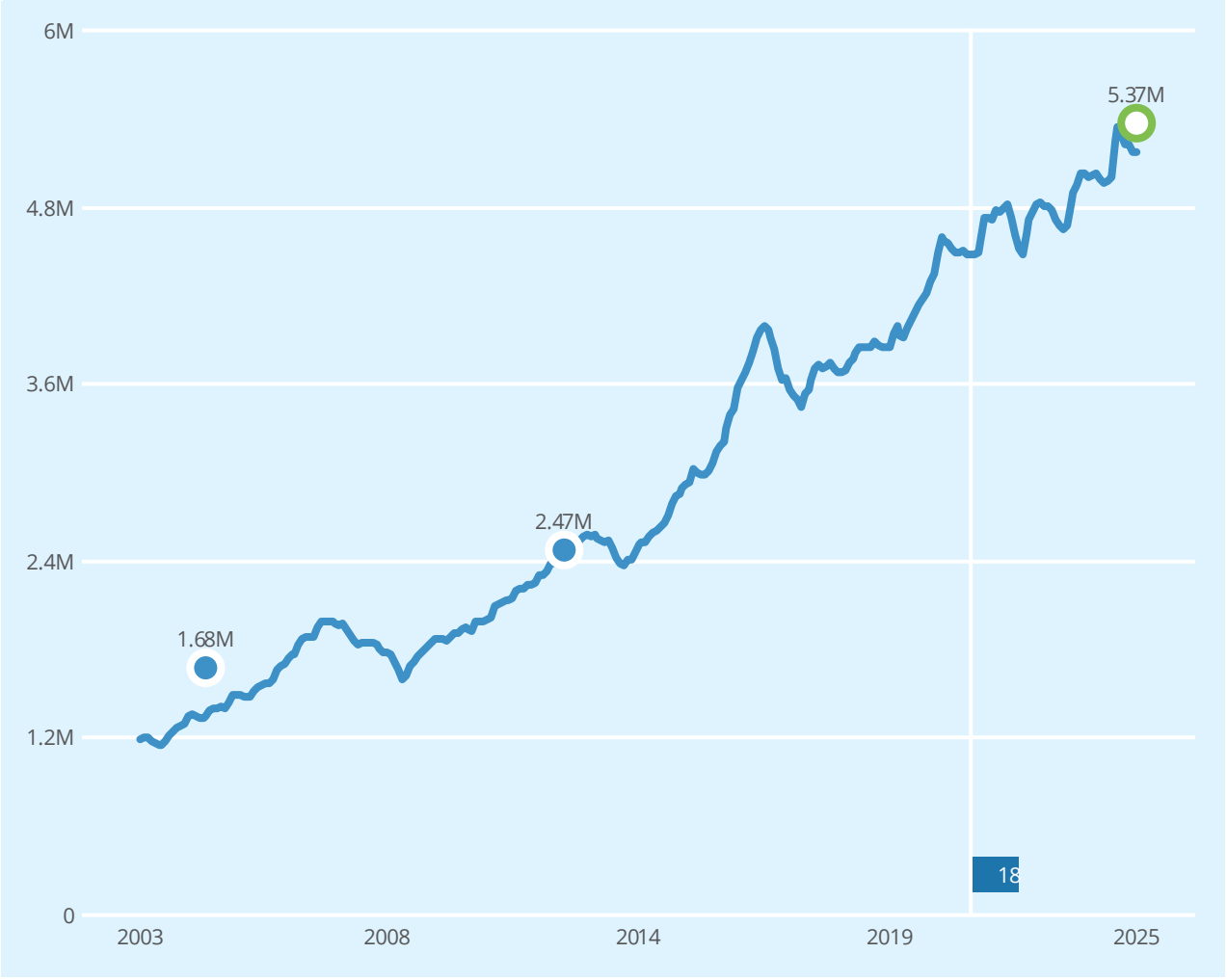
Stor 2-roms leilighet med stor markiterrasse samt videre tilgang til hage samt medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i populære Valdresgata borettslag.
Leiligheten ligger sentralt til på Grünerløkka med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen ligger i 1.etasje og inneholder: Entre / gang med omkledningsgrom. I del av gangen er det lagt opp til eget område for arbeidsplass. Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er oppusset i 2002 (iflg tidligere salgsopplysninger fra forrige salg). Baderom er utstyrt med servant med speil over servant. Dusj, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Pent kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning fra velrennomerte Ikea - nytt i 2024 med integrert stekeovn, platetopp.
Romslig stue med naturlig sone for spisestue (kan enkelt omgjøres til ekstra soverom).
Fra stue er det utgang til sydvestvendt markterrasse på ca. 17 kvm.
Soverom av generøs størrelse og medfølgende garderobeskap.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2012	22.08.2012	20.09.2012	2 390 000	2 400 000	72 000	2 472 000
10.07.2004	10.07.2004		-	1 615 000	60 228	1 675 228

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 7 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.0M

4 733 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.9M

6.6M

6 517 000 Salgspris i snitt

6 308 000 Prisantydning i snitt

6.0M

5.7M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 952 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

103 630 TORSHOV RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

91 071 Valdresgata 3 D Totalpris 5 373 160

Tilstandsrapport

Valdresgata 3 D, 0557 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 267
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25244 **Referansenummer:** QN1948

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt terrasse, beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra felles beredere.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 (opplyst av eier).
Innredningen ble montert av Montera på vegne av Ikea.
Innredning med hvite, glatte fronter.,
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2002 (i henhold til tidligere prospekt).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til markterrasse med betongheller og direkte utgang til hageparsell/gressplen.

Leiligheten disponerer 1 bod på leilighetsplan.
I tillegg disponeres et skap i tidligere felles kjølerom (kjølefunksjon er skrudd av).

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

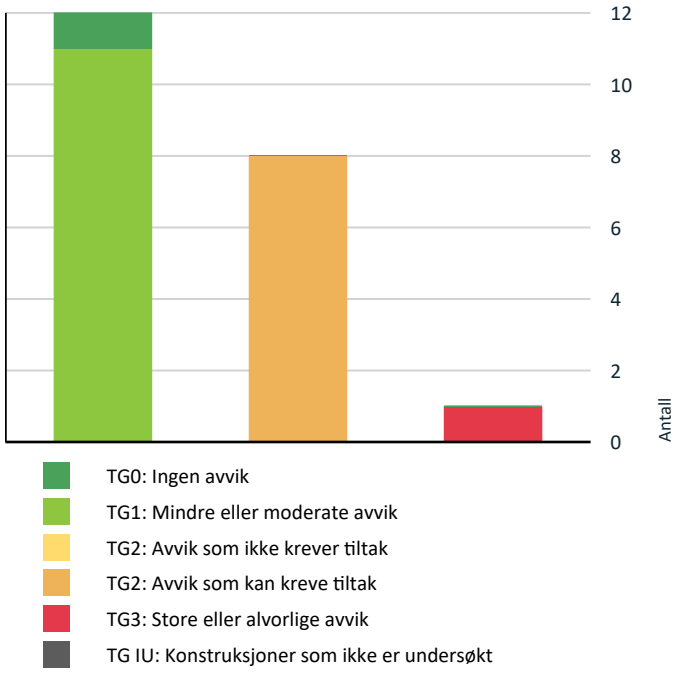
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 1. etasje

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

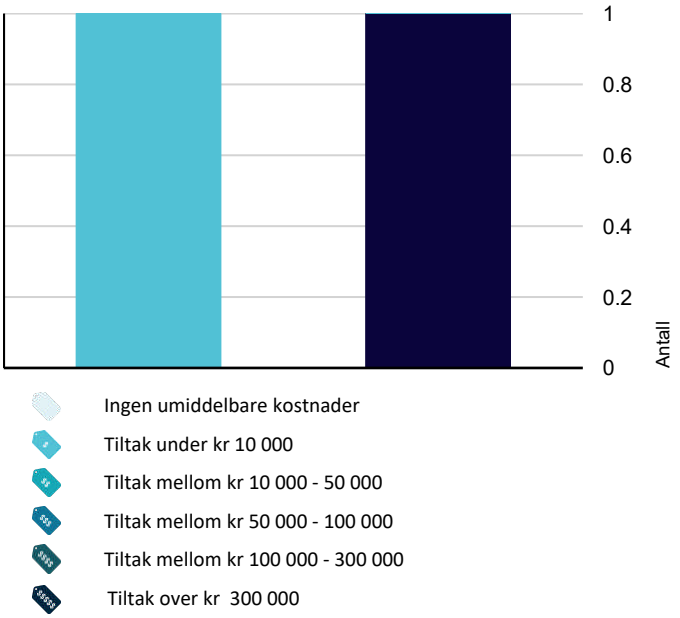
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Entrédør**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1980.

Alle ytre vinduskarmer i borettslaget ble malt i 2022.
Borettslagets styre har vedtatt løpende utskifting av vinduer uten god tilstand.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2010

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Entrédør

Brannklassifisert entrédør fra byggeårene (B30), merket med produksjonsår 1980.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse og hageparsell/gressplen.

Betongheller på terreng.

Lysarmatur på vegg.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasader forblendet med teglstein, utvendig slammet og malt.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående kledning.
Fasadene i alle borettslagets bygg ble malt i 2022.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med korrugerte plater.
Noe snøfangere er montert.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Takstmann har ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Det påpekes at det har vært setninger i bygningen og den forbindelse har blitt utført kjerneboring i bygningen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Vinylbelegg på reposer.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

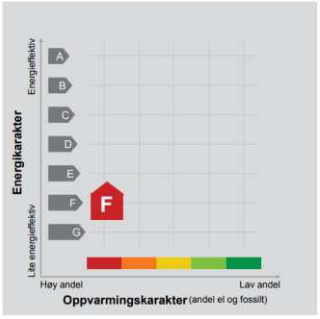
Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energiattest

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød F.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad (mosaikkfliser).
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Det er opplyst at det ble lagt ny parkett i 2024, etter registrert skadesak.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

_____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

_____

Borettslaget har i 2024 malt flere av leilighetens overflater, etter registrert skadesak.
Eier har også pusset opp og malt flere av leilighetens overflater i 2024 og 2025.

_____

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

_____

Det påpekes at det i 2024 ble gjort utbedringer på undergulv/betonggulv/etasjeskille etter at det ble påvist setningsskader i leiligheten.
Eier meldte inn setningsskader i stue og sprukket maling i taket i stue og gang, samt maur og sølvkre.

Det ble gjort undersøkelser og målinger i leiligheten og området utenfor. Videre ble det gjennomført kjerneborring for å undersøke grunnen.
Det ble igangsatt utbedringer som blant annet å tette hulrom i grunnen, avretting/heving av gulvet i stue, på kjøkkenet, i gangen og på soverommet (ikke på bad og i bod).

Utbedringsarbeidene ble utført av Ingeniørkonsult AS som hyret Lundh byggefirma til jobben.
Prosjektet ble utført i regi av borettslaget.

Det henvises ellers til borettslagets styre samt FDUV-rapport som ble utarbeidet i 2024.
Eier innehar FDVU-rapporten. Den er lastet opp på Boligmappa.no
Eier har også epost-utveksling og pristibud.
Ytterligere rapporter på målinger gjort på bestilling av styret gjennom Ingeniørkonsult er levert til borettslagets styre. Eier har ikke tilgang på disse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke utelukkes at bygningen fortsatt vil sette seg og at det kan oppstå forandringer/skjevheter i etasjeskille/undergulv.

Bygningen har eldre drenering som har oppgraderingsbehov.
Dette kan ha innvirkning på evt. senere skader.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at man jevnlig følger med om det skjer større forandringer som f.esk større sprekker, ujevnheter o.l.
Om symptomer oppstår må man gi beskjed til borettslagets styre.

Det henvises ellers til borettslagets styre.

Radon

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier radonmpliger å gjøres som et felles tiltak.

Følgende er opplyst på borettslaget Vibbo-sider:
Forekomsten av radon ble sist målt i alle oppganger i 2016, og i oppgangene med for høye verdier, nr. 15 og 25D, ble det igjen målt i 2022 og radonsug ble installert. I 13-rekka ble det lagt radonsperrer i forbindelse med setningsskadeprosjektet i 2017-20. Det anbefales at det foretas målinger hvert 10. år.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører samt malt profilerte trefyllingsdører.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

———

Dør til soverom subber not karm/terskel). Denne må justeres. Noe slitte henglser på døren.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2002 (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Tilstandsrapport

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i et par veggfliser i dusjsone.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv (mosaikkfliser) med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.

Sluket har ingen klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Opprinnelig lufteskrue er byttet ut med propp i plast.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og veggskap med vitrinedører.
Veggmontert servant.
Innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Åpent dusjhjørne med glassbyggestein, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg, yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 (opplyst av eier).
Innredningen ble montert av Montera på vegne av Ikea.

Innredning med hvite, glatte fronter.,
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Kjøkkenventilator over stekesone. Avtrekk er ført opp over overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg mellom bad og bod.
Adkomst via luke i bod.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Skjulte rørføringer i vegg, på kjøkken.

Intern stoppekran, lokaliser i bod.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.

Tilluft via spalteventiler i noen vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.
Det er ogs avtrekksventil i intern bod.

Kjøkkenventilator over stekesone. Avtrekk er ført opp over overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i intern bod.

Automatsikringer med jordfeilbryter.
8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Eier opplyser at det i 2025 er byttet lampe på baderom (byttet til lampe med IP44 grad).
Det ble også byttet til ny utelampe på terrasse.
Arbeidene ble utført av elektriker.
Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.no

Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken i 2024.
Arbeidene ble utført av elektriker fra Montera.
Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.no

Det ble utført elektriske arbeider i 2023.
Bytte av stikkontakt på kjøkken.
Arbeidene ble utført av elektriker fra MJ Elektro.
Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.no

Det ble utført rutinemessig EL-tilsyn i leiligheten, 06.10.2020, i regi av Elvia.
Tilsynsrapport er ikke forelagt takstmann.

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det er nærliggende å tro at det var ved oppføring av bygningen i 1980.
   Det er utført elektriske arbeider i leiligheten etter oppføring.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det har tidligere vært påvist varmgang i stikkontakt på kjøkken.
   Dette ble utbedret av elektriker.

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

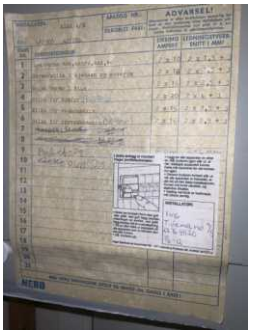
Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Brann- og innbruddsalarm med tilknytning til vaktselskap er installert (kan videreføres om ønskelig). Installert i ca. 2021.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

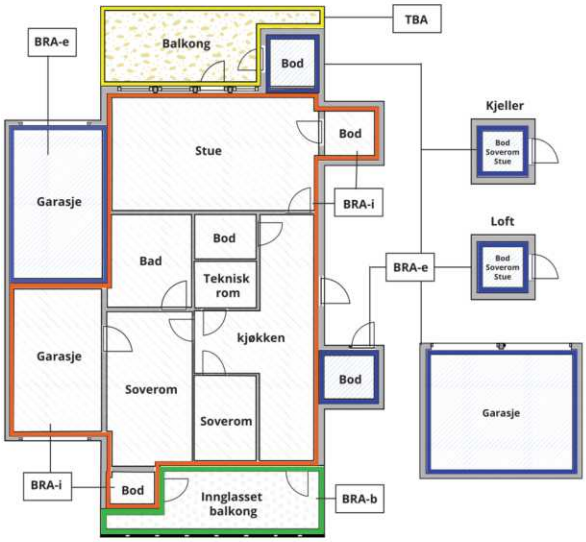
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	17
1. Etasje		6		6	
SUM	**59**	**6**			**17**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bod, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 17 m².
Terrassen har direkte utgang til en liten gressplen/hageparsell.

Inngangsplan:
Bod på ca. 6 m², merket nr. 1021.

I tillegg disponeres et skap i tidligere felles kjølerom (kjølefunksjon er skrudd av).

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming samt innervegger som gjør det utfordrende å utføre nøyaktige målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Diverse oppussing av overflater.
- Elektriske arbeider.

2024:
- Utbedring av setningsskader i leiligheten.
- Elektriske arbeider.
- Installasjon av nytt kjøkken.

2023:
- Elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1. etasje	56	3

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ingrid Haldorsen Apollon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	267	0	0	16774.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Valdresgata 3 D

Hjemmelshaver
Valdresgata Borettslag

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1021/Valdresgata Borettslag	946827908	1021	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Ingrid Haldorsen Apollon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	138 300	40 249	*31.12.2024*	374 000	*01.05.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt terrasse, beliggende på øvre Grünerløkka i Oslo.
Boligen ligger stille og skjermet fra trafikk og støy men samtidig har man alle Grünerløkkas fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, flere barnehager og skoler i alle trinn.
Ringnes park med bl.a. kino og treningssenter beliggende i umiddelbar nærhet.
3 minutters gange til kjernen av Grünerløkka med sitt pulserende uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger.
Noen trikkestopp unna finner man Sandakersenteret og Storo Storsenter med gode shoppingmuligheter og en rekke spennende butikker.
Populære rekreasjonsområder som Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden og Cubaparken ligger alle innenfor gangavstand.
Parkene er svært populære og benyttes blant annet til grilling og soling om sommer, samt aking på vinterhalvåret.

Om tomten

Felles eiet tomt på 16 774 m².
Tomten er opparbeidet med gressplener, hekker, prydbusker, sittegrupper og belysning.
Asfalterte internveier og flere lekeplasser.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg.
Det er lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 734,- pr. måned (kr. 68 808,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, felles velferdstilbud, betjening av fellesgjeld, garasje, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og noe nyere boligblokker.
Bygning oppført i 1980 oppført i betong, mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 11.08.1982.

Bebyggelsen består av 13 mindre blokker i betong/ mur med i alt 195 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1980 og tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget har egen avis, "Valdresbulletinen" (fra 2020 i digital versjon) og egen barneklubb, "Valdresklubben", med høyt aktivitetsnivå.
Borettslaget har også et godt utstyrt fellesrom for private og felles sammenkomster.

Bygningsmassen er og blir kontinuerlig vedlikeholdt.
Det ble i 2017/2018 installert nytt fiberbasert nettverk. Det ble også inngått ny fellesavtale for TV og bredbånd.
Trappegangene ble pusset opp i perioden 2017-2018.
Parkeringshuset ble rehabilitert i perioden 2014-2016.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

———

Eier opplyser at det er observert sølvkre på bad.
Det har også blitt observert maur i leiligheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93226053	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QN1948

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251013

Selger 1 navn
Ingrid Haldorsen Apollon

Gateadresse
Valdresgata 3D

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1/ Fremtind (NTL LO favør kollektiv avtale)

Polise/avtalenr.: 3434070

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154251013

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. • Det mangler papirer på tidligere utbedring av bad fra tidligere eier, utbedret 2002 (Er ikke membran.) • Setninger og dreneringsarbeid ble utbedret i 2024 i regi av borettslaget. Se dokumentasjon i Boligmappa med FDVU og pristilbud fra Lundh Vedlikehold. Arbeid inkluderte målinger, fylle i hulrom under gulv, avrette gulv og reparere brannskiller i leilighet og fellesareal, male tak og vegger. • Det er en bom på flisene på gulvet dusjen. • Viser til takstrapport.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mangler papirer/informasjon fra tidligere eier. Badet ble pusset opp ca 2002

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: • Setninger utbedret i 2024 i regi av borettslaget. Se dokumentasjon i Boligmappa med FDVU og pristilbud fra Lundh Vedlikehold. Det står også om drenering. Arbeid inkluderte målinger, fylle i hulrom under gulv, avrette gulv og reparere brannskiller i leilighet og fellesareal, male tak og vegger. • Det ble gjort målinger og rapporter er forelagt styret i Valdresgata borettslag som bestilte jobben. • Det er ikke kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: • Borettslaget har utført taktekkingsarbeid på p-hus ved legging av solcellepanel på taket • Planlagt utbedringer i P-huset sommer 2025 på utsida mot Sannergata. • I siste årsmelding skriver styret at de vil starte et Obos Prosjekt for å kartlegge vedlikeholdsarbeid og prioriteringer videre, (kan inkludere f.eks tak, vindu, fasade, drenering). Ikke besluttet, utbedringer kan tilkomme. • Mange utbedringsarbeid er utført, ref. tidligere årsmeldinger, eksemplevis fasadearbeid.

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

Beskrivelse: Leiligheten ble utbedret utbedret i 2024 i regi av borettslaget. Se Boligmappa for FDVU og pristilbud fra Lundh Vedlikehold. Arbeid inkluderte målinger, fylle i hulrom under gulv, avrette gulv og reparere brannskiller i leilighet og fellesareal, male tak og vegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: • Sukkermaur (brukt mauråte) • Sølvkre (brukt sølvkrefeller) Meldt inn til styret i borettslaget. Ble bedre etter utbedringsarbeidet i 2024.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: • Ikke papirer på arbeid fra tidligere eierforhold • Montera: 2 nye kurser i sikringsskapet i forbindelse med nytt kjøkken i 2024. Se info i Boligmappa. • MJ Elektro utbedret varmgang på kjøkken tidligere. Se info i Boligmappa. • I sikringsskapet står det at jordfeilautomater ble innstallert av Tidemand AS i 5. juni 2012.

Arbeid utført av: Montera, MJ Elektro, Tidemand AS

Document reference: 154251013

Filer

Skjema6489.pdf | FDVU 7 Lundh.pdf | FDVU 6 Lundh.pdf | FDVU 5 Lundh.pdf | FDVU 4 Lundh.pdf | FDVU 3 Lundh.pdf | FDVU 2 Lundh.pdf | FDVU 1 Lundh.pdf | Befaringsrapport Ingrid Apollon elektro.pdf

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

Beskrivelse: El-kontroll utført i 2020 utført av Elvia. Se rapport/dokumentasjon i Boligmappa.

Filer

Sak avsluttet.pdf | tilsynsrapport_5136114.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslagets ansvar, viser til styret. - Borettslaget har utført arbeid på taket på garasje og installert solcellepanel på taket. - Fasadene i alle borettslagets bygg ble malt i 2022. - Parkeringshuset ble rehabilitert i perioden 2014-2016.

Arbeid utført av: viser til styret

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

Beskrivelse: Det ble målt radon i oppgangene i 2016, og de med for høye verdier, nr. 15 og 25D, ble igjen målt i 2022 og radonsug ble installert. I 13-rekka ble det lagt radonsperrer i 2017-20.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: -

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad mangler dokumentasjon på siste oppussing i 2002

Document reference: 154251013

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til FDVU i Boligmappa fra 2024. Styret har rapporter på ytterligere målinger gjort.

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

Beskrivelse: Hagearealet disponeres for tiden av leiligheten. Delen under balkongområdet følger leiligheten. Resten er borettslagets fellesområde, selv om gjerdet er lengre ut på eiendommen.

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

Beskrivelse: Per nå er det ikke vedtatte utbedringsarbeid som vil påvirke felleskostnadene. Se siste årsrapport (Boligmappa) der borettslaget vil igangsette et Obos Prosjekt for å få en oversikt over hvilke vedlikeholdsprosjekter som bør gjøres videre.

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

Beskrivelse: Ja, i egen leilighet og oppgangen: sølvkre. I leiligheten: sølvkre og sukkermaur

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251013

Tilleggskommentar

- Bruken av kjølerommet kan bli endret.

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: 154251013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Haldorsen Apollon	0dd23207b2cec19e011f73cb1709bf7b573db999	01.08.2025 20:57:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251013

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

8619666 411/1021 30.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap:	411 Valdresgata Borettslag
Organisasjonsnr:	946.827.908
Andelseier:	Ingrid Haldorsen Apollon
Leieobjektnr:	1021
Adresse:	Valdresgt 3 D, 0557 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 138.300,–
Hjemmeside:	http://www.valdresgataborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207890456	A	18.938.636,-	24 år 4 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK02-98207868604	A	81.914.687,-	23 år 11 md.	12		Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.734,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.358,-
TV	219,-
Bredbånd	157,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	450,-	20.839,-	40.249,-	378.446,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207890456	70.074,-	427,-
*	OBBK02-98207868604	303.086,-	1.861,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 374.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

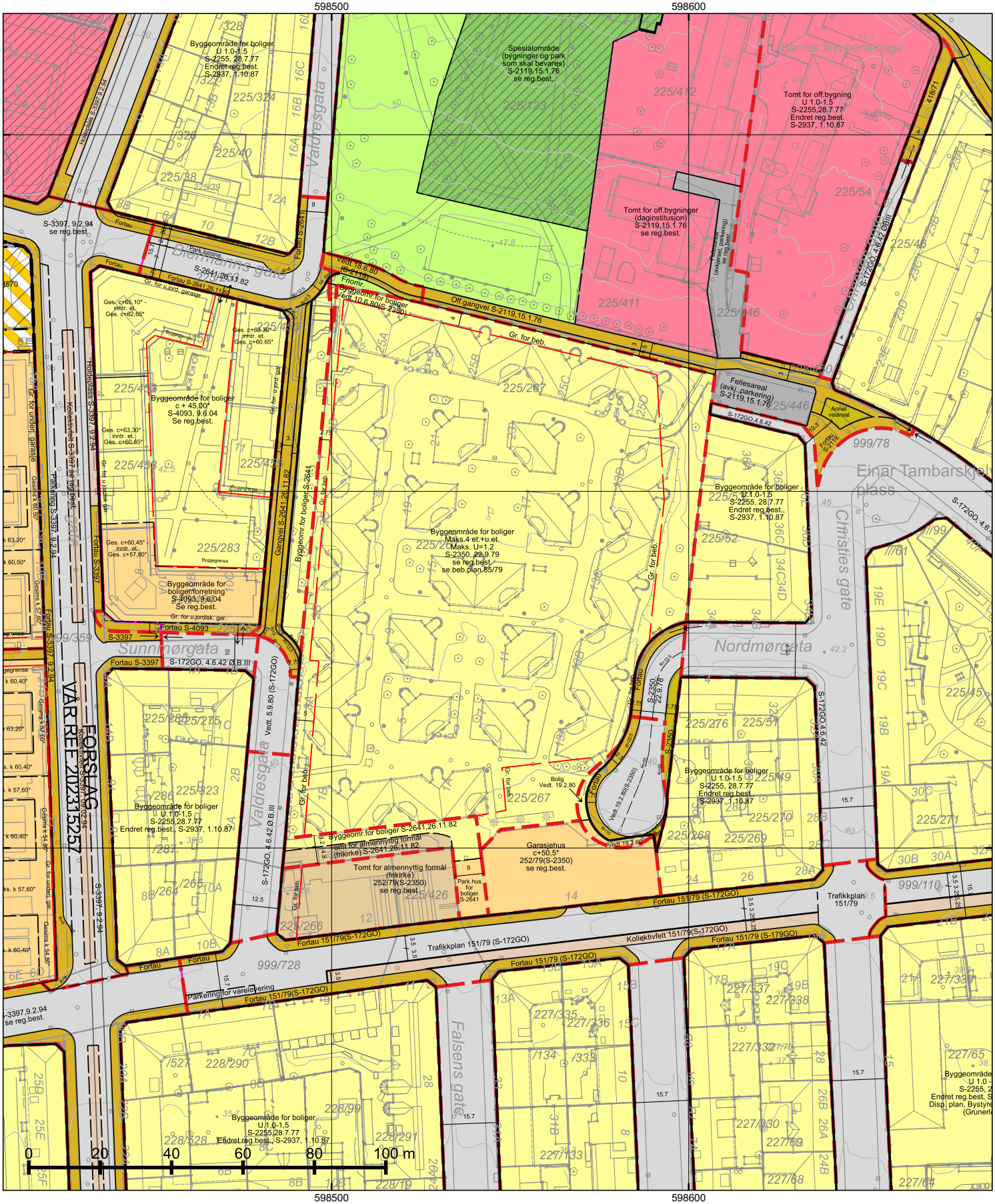
Utleie av enkeltrom samtidig som andelseier bor i leiligheten er ikke å betrakte som bruksoverlating. Av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn bør styret informeres slik at man vet hvem som til enhver tid har fast bosted i borettslaget.

11. Brudd på husordensreglene

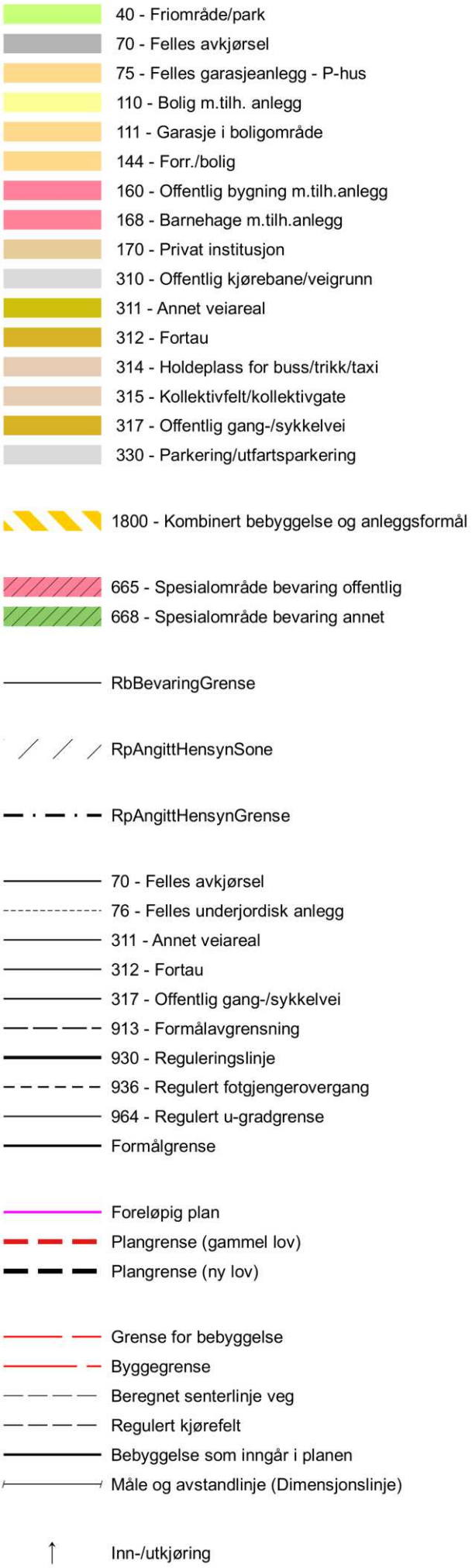
Det anbefales generelt å ta opp eventuelt problem med den det gjelder før det sendes melding til styret. Henvendelse til styret vedrørende brudd på husordensreglene må være skriftlig. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klageren skal orienteres om hva styret foretar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

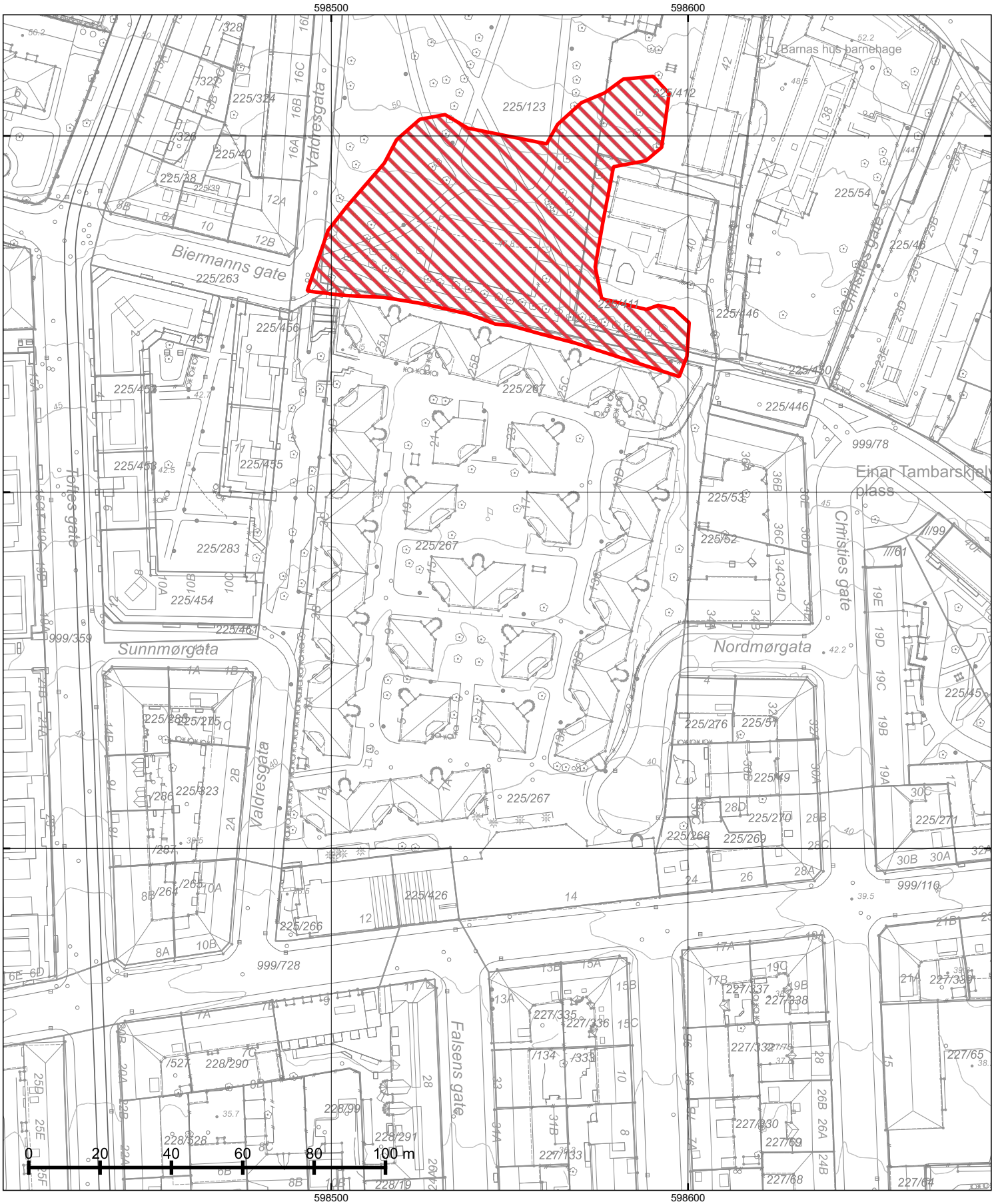
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

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


598500
598600
6645000
6644900
6644800
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde (bygninger og park som skal bevares) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Barnas hus barnehage
Tomt for off.bygning U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for off.bygninger (daginstitusjon) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Valdresgata
Christies gate
Nordmørsgata
Sunnmørsgata
Einar Tambarskjelvs plass
Falsens gate
Off.gangvei S-2119,15.1.76
Fellesareal (avkj.-parkering) S-2119,15.1.76
Byggeområde for boliger c + 45,90* S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.4 et.+u.et. Maks. U=1,2 S-2350, 22.9.78 se reg.best se beb.plan.85/79
Byggeområde for boliger/forretning S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Garasjehus c+50,5* 252/79(S-2350) se reg.best.
Tomt for almennyttig formål (frikirke) 252/79(S-2350) se reg.best.
Park.hus for bolig S-2641
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

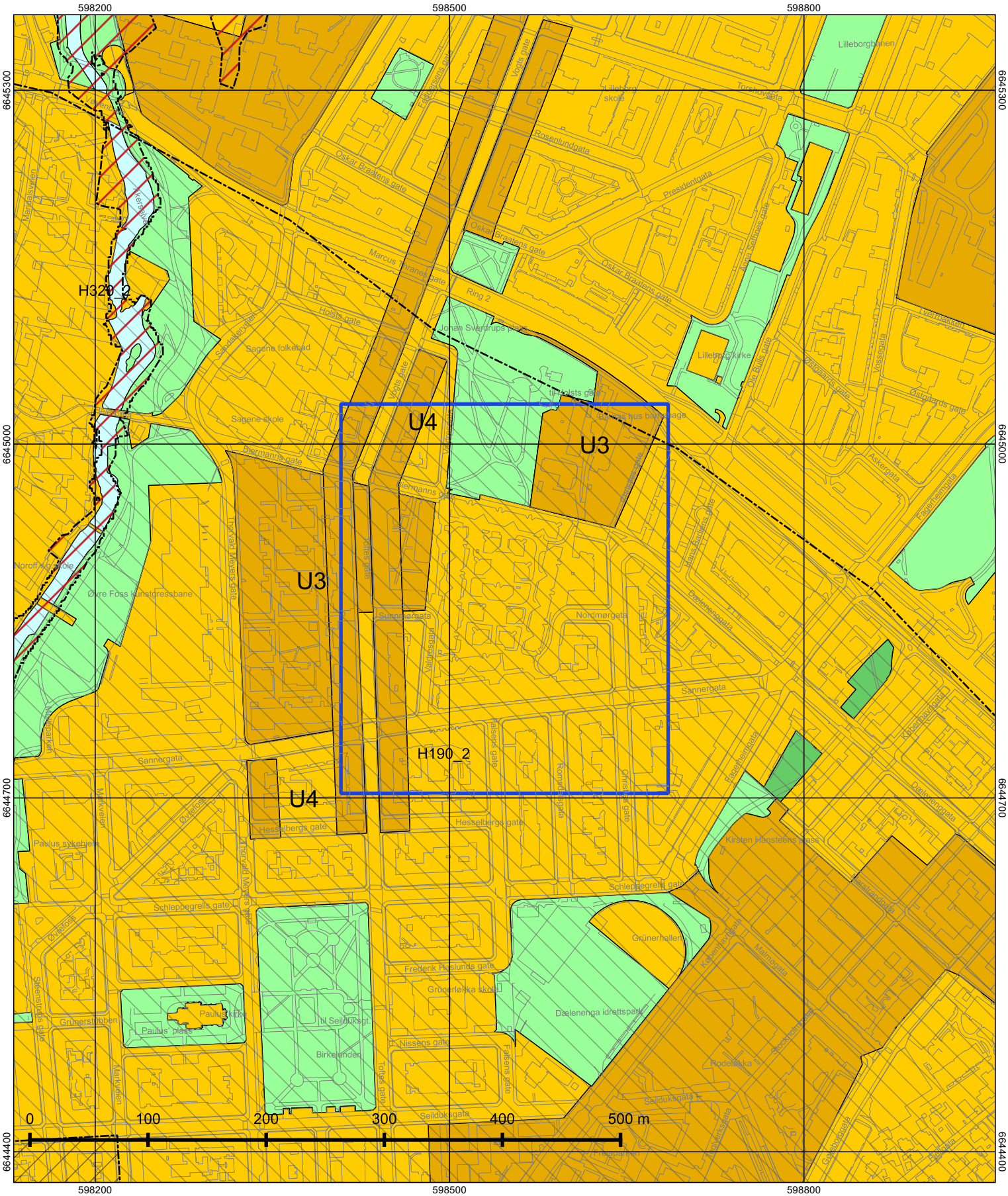
Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145203/ 86514983
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: VALDRESGATA 3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/267

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145203/86514983
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT

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-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-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-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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043718/20246265
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 95

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
519132	105	16.10.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

nr. 19132 67.
avskrift 16. okt. V Glp. kr. 5,-

Erklæring om transformatorstasjon med høy spenning på kommunal eiendom.

På vegne av Oslo kommune, som eier av eiendommen gnr. bnr. Sannergt. 14, gir jeg Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 5 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

Til stasjonen som utføres etter Oslo Lysverkers krav har bare Oslo Lysverker adgang. Det vil ikke uten Oslo Lysverkers samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke rommets ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 6.mai 1966.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.
BOLIGRÅDMANNEN
Oslo, den 25/6 1966
Gunnar Hjortaas
bem.

Arne Hertzenberg

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Vedl.

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 16/10 1967
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043719/20246270
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 97

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504322	105	22.3.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ark.ne Kjell og Ulf Colbiørnsen, Bygdøy alle 28 b, Oslo 2.

ad 4322 B 1972
avskrift 22/3

ERKLÆRING
7/2.72.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

..... gnr. ..... bnr. ..... i Oslo.

Matr. nr. Sannergata 14, Blokk H og L.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til ~~å~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Valdres gata utvides og opparbeides i regulert bredde fra godkjent gate til og langs eiendommen.
Sunnmøregata opparbeides i regulert bredde fra Christies gate til og med snuplass.
Gateopparbeidelsen foretas samtidig med bebyggelsen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes borettslag. Oslo, den 3/3 1972.

J. Bruun A. Rosenstrøm

hjemmelsinnehaver

Som ~~skjøtehjemmelshaver~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 8/2 72

Oslo kommune
Bygningstilsynet

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord. 22260/70.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043720/20246275
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 99

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
512930	105	14.7.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst.nr. 4706
Sannergt. 14, Nord

DAGBOKFØRT
80
14. JUL 80 12930 ✓
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRADE

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som fester av eiendommen Sannergaten 14, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 6. mai 1980

Fester: SANNERGATA BORETTSLAG

Gunnar Lilleheie N. Hagen

Som eier av ovennevnte eiendom samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 2.10.79
På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Eier:

Oslo, den 1/10 - 1979
Boligsjefen

Ole M. Nilsen

Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 3. juni 1980.
OSLO LYSVERKER

Vedlegg

Bjørn Tvilde

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043722/20246285
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 96

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
512931	105	14.7.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst.nr. 4706
Sannergata 14, Syd

DAGBOKFØRT
80
14 JUL 80 12931
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som fester av eiendommen Sannergata 14, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 6. mai 1980

Fester: SANNERGATA BORETTSLAG

N. Hagen Gunnar Lilleheie

Som eier av ovennevnte eiendom samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 2.10.79

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 1/10 - 1979
Boligsjefen

Eier:

Ole M. Nilsen

Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 3. juni 1980
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

Vedlegg

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043723/20246290
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 98

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
512932	105	14.7.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst.nr. 4707
Sannergt. 14, Øst

DAGBOKFØRT
80
14. JUL 80 12932
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som fester av eiendommen Sannergaten 14, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 6. mai 1980

Fester: SANNERGATA BORETTSLAG

Gunnar Lilleheie N. Hagen

Som eier av ovennevnte eiendom samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 2.10.79

Eier: På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 1/10 1979
Boligsjefen

Ole M. Nilsen Einar Bjørnstad

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 3. juni 1980
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043724/20246295
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 94

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
512933	105	14.7.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst. nr. 4711
Sannergaten 14

DAGBOKFØRT
14 JUL 80 12933
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

K O N T R A K T

Mellom Oslo Bolig og Sparelag, som eier av bygg på kommunal grunn Sannergaten 14, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede grunn.

§ 1.

./. Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-13816, datert 19.10.1979, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL de totale omkostninger i forbindelse med bygging av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 11/3 - 80

Eier av bygg: SANNERGATA BORETTSLAG

N. Hagen Gunnar Lilleheie

Oslo Lysverker:
Arne Finstad
J.F. Ziesler

På vegne av Oslo kommune, som eier av ovnnevnte grunn, samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Oslo, den 2/5 - 1980
Boligdirektøren

Ole M. Nilsen

Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 3. juni 1980
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

2 firmaattester bør her

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0238 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3043726/20246305
Bestilling: C3 2022-12-13 (4) 100

Dato
13.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80838	105	9.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	267	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

VALDRESGATA BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 225
bnr. 267
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 692 367,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

BYSKRIVEREN I OSLO
09.DEC.86 080838

DAGBOKFØRT

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

STATENS KARTVERK

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 19. november 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

VALDRESGATA BORETTSLAG

Terje Stubberud /s/ Erling Karlsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 19.11.85

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

STATENS KARTVERK

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060
Oslo 5

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: Sannergaten 14, blokk ~~B11-B12-B13-B14~~	Journalnr. ~~79/820~~	Tegn. nr. 1-2-3-4-5
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert 15.3.79	
Bygningens art:		
Byggherre: OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Anmelder: Ark. F.S. Platou, Rådhusgata 23, Oslo 1.		

Oslo den, 14. juni 1979. IS/BH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning på situasjonskartet av 9.4.79 samt vedlagte gjenpart av uttalelse datert 17.4.79.

Herav fremgår at det byplanmessig kan gis byggetillatelse for boligblokkene, mens byggemelding for garasjebygg fremmes senere. Bygningskontrollen gjør imidlertid merksam på at ved innflytting av boligene må garasjebygget også kunne tas i bruk. Anmeldelse på garasjeanlegget bes derfor innsendt i god tid slik at nevnte krav kan oppfylles.

Utomhusplanen bes omgående sendt inn. Det må anordnes stengsel slik at det ikke blir kjørbart for personbiler inne på området, men kun atkomst for renholdsverket, brannvesenet og ambulanse etc. Det forutsettes også å være nødatkomst fra Valdresgaten slik som antydet på oversiktsplanen. Ovenstående må framgå på utomhusplanen.

Helserådets og brannvesenets betingelser som er stillet ved uttalelse av 28.3. og 10.5.79 må etterkommes. Kfr. vedlagte gjenparter.

Anmeldelse på ventilasjonsanlegg må innsendes. Det må treffes nødvendig tiltak med hensyn til støy fra kjølekompressorene.

Søknad om fritak fra byggeforskriftenes bestemmelse om søppelnedkast er innvilget. Kfr. vårt skriv av 9.9.77.

Etter det en kan se er bodarealene dekket slik som påvist i oppstillingen datert 30.5.79. I henhold til avtale vil også plassering av barnevogner bli nærmere angitt på revidert plan som må foreligge før innredningen tar til.

Vinduer med lavere brystning enn 0.70 m (Trappehus, soverom og stue på loftet) sikres forsvarlig (Kfr. byggeforskriftenes kap. 51). Nærmere redegjørelse med vedlegg av detaljtegninger imøtesees.

Vinduene må kunne rengjøres på en farefri måte.

Balkongbrystninger og terrasserekkverk må utføres slik at de ikke gir muligheter for klatring.

Bygningskontrollen vil henstille til at takene tekkes med teglstein og at fasadene utføres i spækket tegl. Fargeforslag til balkongbrystninger må godkjennes av bygningskontrollen.

Statiske beregninger må også sendes inn.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Forøvrig må de eventuelle pålegg som gis av bygningskontrollen på stedet følges.

Fortsettes

B 17 A 5000. 20051/75. R. A.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Sannergaten 14, bl. B11-B12-B13-B14	**79/820**	**1-2-3-4-5**

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. melding foreligge fra Veivesenet til bygnings-kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørs-målet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. 79/3514
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Garasjebygg være anmeldt. 79/2928
- [X] I. Godkjent utomhusplan foreligge. 79/817
- [X] J. Forslag til sikring av vinduer være innsendt og godkjent. V.dl. 79/817
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben. **I. Sundve**

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ark. F.S. Platou
Rådhusgata 23

OSLO 1

21. juli 1980

Overarkitekt Sundve

IS/JW 79/820

Sannergata 14, blokk B11-B12-B13-B14.
Boligblokk.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 6 samt brev av 8.7.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve

Ark. F.S. Platou A/S
Rådhusgata 23

OSLO 1

15. juli 1982

fung. sjefarkitekt Sundve

IS/MK 79/820

Sannergata 14 blokk B11-B12-B13-B14.
Boligblokk.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.7, 8, 9 samt brev av 5.7.82 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.3, 4 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 50 60

GH/LH

KOPI

Oslo, den 11.8.1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sannergata 14, blokk B11-B12-B13-B14, Oslo 4

Journalnr.
79/820

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.7.1982

Bygningens art
Boligblokk

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

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

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

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

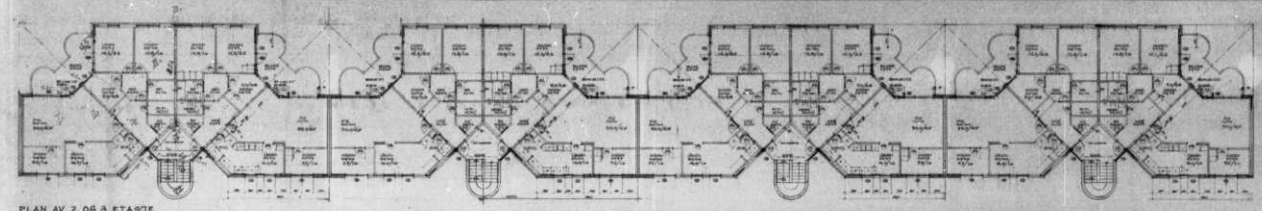
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelsen av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

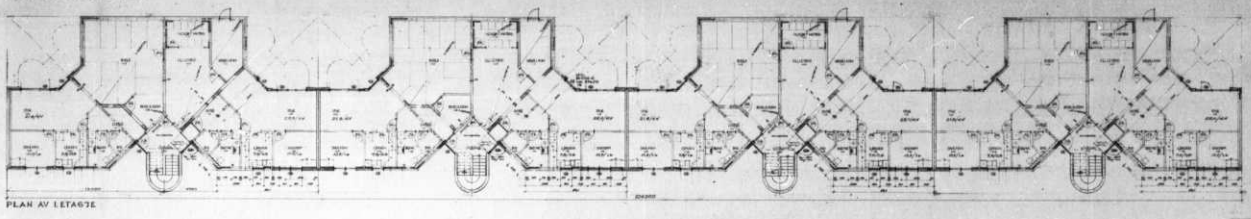
Overingeniør
G. Heber

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

SKJ. C-15. 4000. ANSVORD. 2814/3/74. –



PLAN AV 2. OG 3. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

LEILIGHETSNØKKEL FOR BLOKK B11-12-13-14

	2 ROM 52	3 ROM 68	4 ROM 90	5 ROM 98	SUM LEILIGHETER I BLOKK
1. ETASJE		8			
2. ETASJE				8	
3. ETASJE				8	
4. ETASJE					
LOFT					
TOTALT		8		16	24

I

SANNERGATEN 14

PLANER
1. 2. OG 3. ETASJE

B11 -12
-13 -14

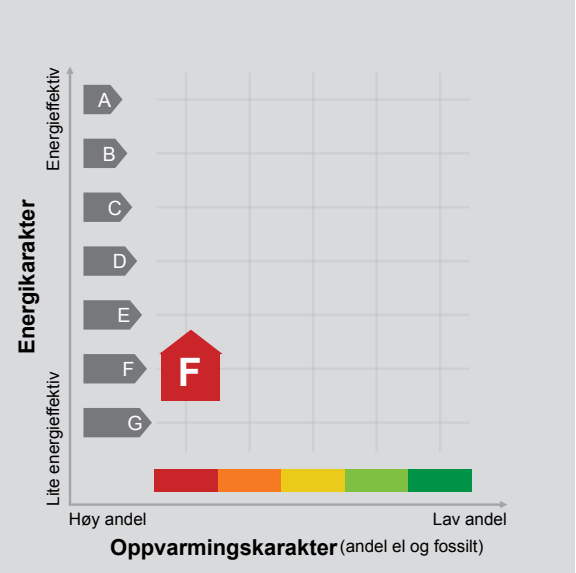
MÅLESTOKK 1:100
TEGNING NR. 1.1114-1

P.G. PLATOU A/S ARKITEKTER MNAL. OSLO

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

ENERGIATTEST

Adresse	Valdresgata 3D
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80844905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145515
Dato	11.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 788 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 788 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: 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.

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 3D, 0557 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 267, andelsnr. 11 i Valdresgata Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251013

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
