NORDVIK

Vålerenggata 60C

26 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Vålerenggata 60C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
53	Andre vedlegg
96	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 1-roms m/ veranda og egen inngang - Klassisk gård - Varmtvann inkl - Attraktiv beliggenhet - Ingen dok.avg

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 621 919,-**
Fellesgjeld	**120 829,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 069,-**
BRA-i	**26 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, gjennomgående leilighet i høy 1. etg i klassisk bygård. Attraktiv beliggenhet på sjarmerende Vålerenga – et av Oslos mest populære og veletablerte nabolag preget av vakker trehusbebyggelse, hyggelige bygårder og grønne omgivelser. Leiligheten er nyoppusset i 2026 og har rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater samt egen inngang fra skjermet bakgård.

Legg merke til:

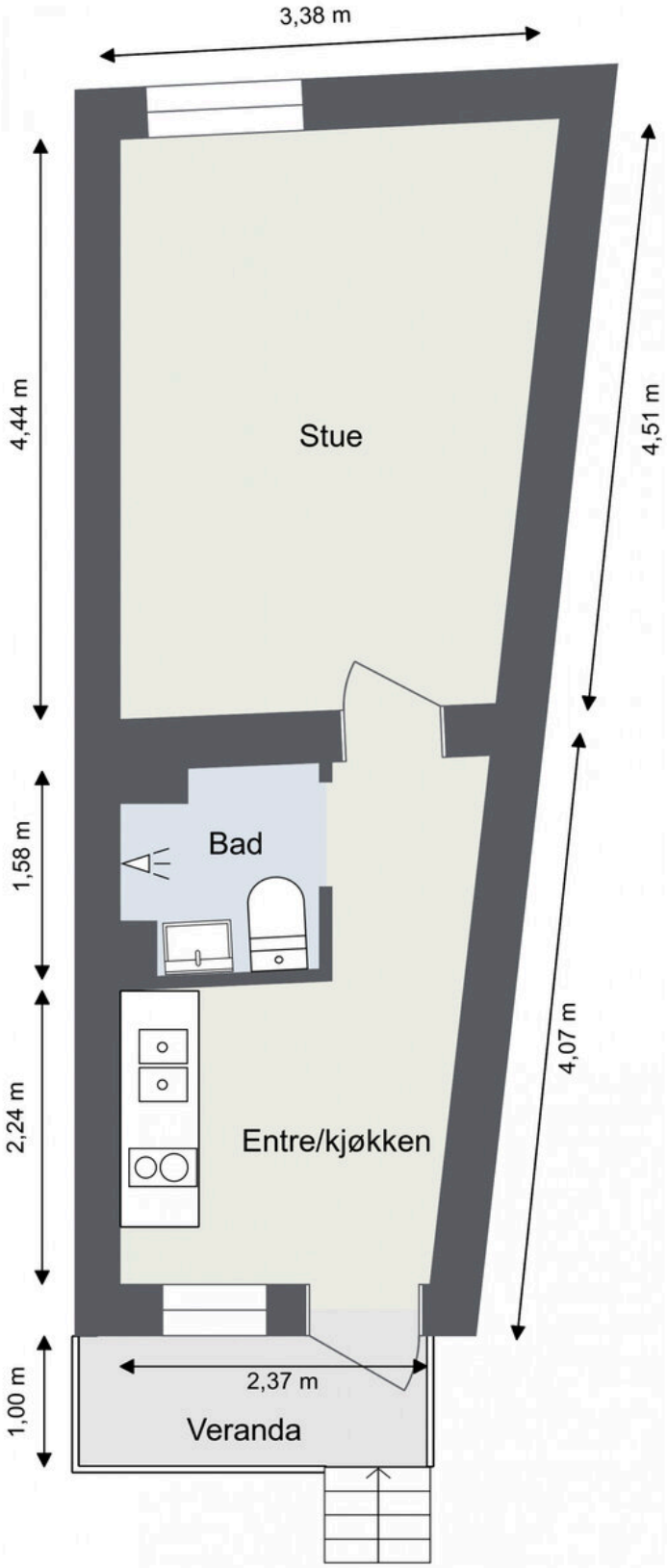
- Veranda
- Arealeffektiv
- Gjennomgående
- Egen inngang fra bakgård
- God takhøyde, 2,65m i stue
- Egen vaskebod
- Perfekt førstegangskjøp
- Ingen dokumentavgift
- 2 boder

Betydelig oppgradert i 2026 med nytt kjøkken, nytt tregulv, oppgradert elektrisk anlegg, pusset/malt vegger og himlinger. I tillegg branntekniske oppgraderinger i felles kjeller, etablering av nye kjellerboder, samt nye ytterdører til oppgangen.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Tyder






Farin
AEG



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0555/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 60C, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 398 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Vålerenggata 60 Borettslag, org.nr. 936165583

Selger
Mvt Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
120 829,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 620 829,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 621 919,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 631 419,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 26 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 30 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Kjøkken, stue og bad
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 2 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Disponibel loftsbod (ca 8 kvm gulvareal)
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Innhold
Kjøkken, bad og stue med utgang til veranda.

Leiligheten har ekslusiv bruksrett et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Vaskeboden er merket VM i tegning vedlagt i salgsoppgaven.

Leiligheten disponerer to boder. En kjellerbod på ca 4 kvm og en loftsbod med ca 8 kvm gulvareal.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Badet er i følge eiers representant pusset opp i 2020. Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder.

Dokumentasjon - Bad:
Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder.
Vurdering: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Gulv - Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Vurdering: Det er registrert mindre misfarging i enkelte fuger. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Vegger - Bad:
Flislagte overflater. TG 1.

Sanitærutstyr - Bad
Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett. TG 1.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Vurdering: Det er påbegynnende avskalling av folie på sidene av frontene, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjens våtsone er mot felles gang og yttervegg. Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten å finne forhøyede fuktverdier. TG IU.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater
Varmekabler i bad.
Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ble gjort oppgraderinger i 2026 og 2020, for øvrig ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent,
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse foreligger.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent,

Elektrisk anlegg/Samsvarserklæring:
Samsvarserklæring signert og datert 01.07.2026 er fremvist for følgende arbeider:
Oppgradering av el anlegget i alle rom utenom bad
Stue / soverom:
- Opplegg for nye stikkontakter i stue
- Omgjøring til jordet anlegg i stue
- Montering av ny taklampe
- Montering av 1 stk trådløst dimmer til taklampe
- 1 stk 6 veis stikkontakt for multi media
Kjøkken:
- Opplegg for 1 stk ny kurs ifra skap stekeovn
- Opplegg for ny belysning under overskap
- Montering av 1 stk driver for lys under overskap
- Montering av 1 stk bryter for slimline
- Stikk for vifte på kjøkken
- Stikk på kjøleskap og forbruk
- Stikk for waterguard
- Montering av komfyrvakt
- 1 stk dobbel stikk under bryterpanel til bad
- Montering av 1 stk taklampe
- Montering av 1 stk trådløs dimmer for taklys
Bad:
- Bytte av 1 stk termostat til termostat
Sikringsskap :
- Bytte av gamle automater til nye jordfeilautomater
- Det er kun beholdt de gamle CHINT sikringene
- Ny kursliste
- Sluttkontroll og test av jfb
** NB : Det mangler kabel / uttak for coax her , vi har ikke funnet noen kabel om for dette i leiligheten **
Vurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
TG 1.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon i bad med ventil i himlingen.

Kullfilterventilator i kjøkken.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Veranda:
Veranda i trekonstruksjon, i tilknytning til inngangspartiet, ca.2 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. TG 2.

Ytterdører:
Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2025. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Vurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 1.

Etasjeskiller:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.
Vurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til mellom ca. 10-20 mm i oppmålte rom. TG 1 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Gulvoverflater:
Innvendige gulv er belagt med herdet tregulv.
Vurdering: Det er registrert mindre knirk/knepping. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Vurdering: Det er enkelte hakk/riss i overflater. TG 1.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater i bad. For øvrig pusset og malte overflater. Himlingshøyde målt under befaringen 2.65 m i stue. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Piper:
Pusset og malt teglsteinspipe.
Vurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG IU.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:
Dokumentasjon:
Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder i forbindelse med oppussing av bad i 2020.
Dokumentasjon for oppgraderinger av elektrisk anlegg er vurdert i punkt "elektrisk anlegg".

Radon:
Det er ukjent om det er utført radonmålinger. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2021:
Etablering av brannalarmanlegg og nødlys.

2026:
- Ny kjøkkeninnredning
- Oppgradering av elektrisk anlegg
- Pusset/malt vegg og himlingsoverflater
- Branntekniske oppgraderinger i felles kjeller.
- Etablering av nye kjellerboder.
- Nye ytterdører til oppgangene.
- Nytt herdet tregulv

Sammendrag selgers egenerklæring
Det er ikke utarbeidet egenerklæring i forbindelse med salget, da selger er profesjonell.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 1. etasje.

Bygningen er oppført i 1914, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Utleie eller annen bruksoverlatelse skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter og borettslagslovens regler. Der styrets godkjenning er nødvendig, skal den innhentes før bruksoverlatelsen starter.

Andelseier skal sørge for at leietaker får kopi av gjeldende husordensregler og annen relevant beboerinformasjon. Styret skal få nødvendig kontaktinformasjon til leietaker når dette er relevant for forvaltning, sikkerhet eller drift.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært leid ut de seneste årene og selger har ikke kjennskap til årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 069,- pr. mnd.

Inkluderer: TV/internett, varmtvann, betjening andel fellesgjeld/kapitalkostnader, trappevask fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse honorarer, normalt drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 160,-
TV/bredbånd (Telia) kr. 315,-
Kapitalkostnader (renter) kr. 594,-
Totale felleskostnader per mnd er estimert til kr. 3 069,-

Felleskostnadene er stipulert ut fra budsjett. Disse vil kunne øke som følge av generelle kostnadsøkninger og i tilfelle borettslaget senere vedtar å inkludere ytterligere tjenester i budsjettet.

Andre utgifter
Det må forventes å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 069,- per mnd.

I tillegg kommer strømkostnader, innboforsikring og evt. alarm.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 802 433,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 209 732,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Felles tv-/bredbåndsavtale med Telia. Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Vålerenggata 60 Borettslag har adresse Vålerenggata 60 A, B og C og er en bygård i mur, med 16 leiligheter fordelt på fire etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder.

Bygget ble oppført i 1913-1914, og ble totalrenovert i 1984-1985. Bygget ligger på hjørnet av Etterstadgata og Vålerenggata, med inngang fra Vålerenggata. Det er to oppganger (A og B), og én leilighet med adresse 60C. Eiendommen har en felles, skjermet bakgård.

Forretningsfører vil være OBOS. Revisor for borettslaget er p.t. BDO.

Det er tegnet felles bygsningsforsikring med If. Det vurderes løpende å innhente tilbud på bedre forsikringstilbud.

Borettslaget er nylig opprettet. Borettslaget er stiftet av selger som per i dag eier alle andeler i borettslaget. Alle leilighetene i bygget har vært leid ut av selger, som nå skal selge alle leilighetene i bygget. Det må påregnes noe tid inntil alle andelene er solgt til andelshavere, og alle eksisterende leieforhold avviklet. Kjøper vil bli andelseier i et nytt borettslag, og et nytt styre vil etableres. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. (Dog slik at det gjelder særskilte unntak i vedtekter og borettslagsloven, slik at blant annet stifteren kan eie andeler inntil de er solgt.)

Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget som utgjør borettslaget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter borettslaget. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter.

Selger vil være forretningsfører frem til en enhet er overtatt. Deretter overtar OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Kjøper aksepterer at selger utgjør styret i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Dette slik at selger har oppfølgingsansvaret frem til alle andelene er solgt. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Stifteren/selger av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Det gjøres oppmerksom på at gården er fra ca. 1913 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 120 829,-pr. 01.08.2026

Det er innhentet tilbud og inngått avtale om lånefinansiering fra OBOS-banken, med følgende:

Annuitetslån
Lånebeløp kr. 4 050 000,-
Sikkerhet 1. prioritets pantedokument på kr 4 050 000 i borettslagets eiendom
Løpetid: 40 år
Avdragsfrihet: 3 år
Nominell rente: 5,74 %
Terminforfall: Månedlig
Termingebyr kr. 50.
Etableringsgebyr kr. 15 000.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell prisvekst på varer og tjenester (inflasjon). Andel fellesgjeld kan dermed avviket noe fra hva som er opplyst p.t.

Etter avdragsfri periode (fra år 4) er felleskostnader stipulert til kr. 3 145,- per mnd.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Iht. forslaget av driftsbudsjett for normaldrift av Vålerenggata 60 borettslag viser driftsresultatet et overskudd på 31 699,-.

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon).

Budsjett er utarbeidet pr august 2026 og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Arealet er lokalisert innenfor rommet som på plantegninger er betegnet «berederrom». Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet. Iht vedtekter pkt. 4-5.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

Markiser, antenner, paraboler, varmepumper, skilt, utvendige tørkestativer eller andre faste installasjoner som påvirker fasaden eller bygningens uttrykk, kan bare monteres etter skriftlig godkjenning fra styret og eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Arbeider som berører bærende konstruksjoner, felles rør, ventilasjon, elektriske fellesanlegg, brannsikring, fasade eller andre felles installasjoner skal ikke utføres uten nødvendig forhåndsavklaring med styret.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Hold av hund og katt er tillatt. Dyrehold må ikke medføre urimelig ulempe for andre beboere. Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
If
Polisenr. SP7890996.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 410 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle

områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet på sjarmerende Vålerenga – et av Oslos mest populære og særegne boligområder. Her bor du i et veletablert nabolag preget av vakker trehusbebyggelse, hyggelige bygårder og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på. Området kombinerer en rolig, nærmest småbyaktig atmosfære med nærheten til Oslo sentrum, og er spesielt populært blant både barnefamilier, unge voksne og par.

Fra boligen er det kort gangavstand til et bredt utvalg av dagligvareforretninger, servicetilbud, treningssentre, caféer og restauranter. Nærmeste matbutikk, Kiwi, ligger kun et par minutters gange fra boligen, og i nærområdet finner du også blant annet Joker, Coop Extra og flere spesialforretninger. På Ensjø og Helsfyr finnes ytterligere servicetilbud, mens både Grønland, Tøyen og sentrum byr på et stort utvalg av butikker, kultur- og restauranttilbud.

Vålerenga og naboområdet Kampen er kjent for sitt levende lokalmiljø og sitt historiske særpreg. Like i nærheten finner du populære møteplasser som Galgen, Kampen Kaffe & Bar, Smia Galleri og Kampen Bistro. Området byr også på flere tradisjonsrike arrangementer gjennom året og et aktivt nærmiljø.

For den aktive finnes det gode treningsmuligheter i nærområdet. Nye Jordal Amfi og Jordal Idrettspark ligger få minutter unna og tilbyr blant annet ishall, fotballbaner, skatepark og flotte aktivitetsområder. Flere treningssentre ligger i gangavstand, og nærområdet har et rikt tilbud av tur- og rekreasjonsområder.

Det er kort vei til flere av Oslos mest populære parker og grøntområder, som Jordalparken, Kampen park, Vålerengaparken, Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer ligger både Svartdalsparken, Ekebergskogen, Østmarka og Lillomarka lett tilgjengelig, med flotte muligheter for løping, sykling, ski og friluftsliv året rundt.

Området er svært familievennlig med flere anerkjente barnehager og skoler i nærområdet. Blant annet ligger Vålerenga skole, Kampen skole, Jordal skole og flere barnehager innen kort gangavstand, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier.

Kommunikasjonstilbudet er meget godt. Ensjø T-banestasjon ligger omtrent 10 minutters gange fra boligen og gir rask forbindelse til Oslo sentrum på kun få minutter. I tillegg går busslinjene 20, 37 og 60 gjennom nærområdet med hyppige avganger til blant annet Majorstuen, Sagene, Skøyen, Torshov og sentrum. Fra Helsfyr er det også et omfattende kollektivtilbud med både T-bane, buss og flybuss. For bilpendlere er det enkel adkomst til både E6 og E18.

Boligen har en sentral beliggenhet med korte gangavstander til flere av Oslos mest attraktive bydeler. Gamlebyen, Tøyen og Grønland nås på 5–15 minutter til fots, mens Grünerløkka, Bjørvika, Barcode og Oslo S ligger omtrent 20 minutters gange unna.

Bebyggelse
Området består primært av boligblokker, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tilsynsomslag/ekspedisjonsdokument for sammenslåing leiligheter, innredning bad og w.c. m.m. datert 21.06.1984.

Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg i nr 60A-C datert 17.12.2021.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avviker:
- Stuen er ikke navngitt på godkjente plantegninger.
- Trapp ut til bakgård er byggemeldt, dog er ikke selve verandaen ved trapp på ca 2 kvm byggemeldt. For at

veranda lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde, bevaring (boliger).
Reguleringsbestemmelser:
- S-3008: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke vedlagt men kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i området:
Etterstadgata 11. Saken gjelder riving og oppføring av balkonger. Igangsettingstillatelse gitt april 2026. Saksnummer 202515740. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515740

Etterstadgata 2 - 4 - Sotahjørnet. Saken gjelder forhåndskonferanse for oppføring av boligblokk. Tiltaket omfatter oppføring av en ny boligblokk på 5-7 etasjer i Etterstadgata 2, og restaurering av to eksisterende bygninger, Pottemakergården og Sotakiosken, som er regulert til bevaring. Pottemakergården vurderes med boligformål. Eiendommen eies av OBOS som er tiltakshaver og har utarbeidet reguleringsplanen. OBOS Eiendom AS kjøpte tomten i 2015 med hensikt om å regulere om til bolig, og har utarbeidet reguleringsplanen «Etterstadgata 2, 4 og 6 - Sotahjørnet - Kulturminneverdier, boliger og publikumsrettede formål - S-5198» som er vedtatt 22.11.2023. Saksnummer 202508358. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508358

Etterstadgata 6. Saken gjelder utvikling av nabolagshus på Vålerenga. Aksjeselskapet Nabolagshuset Etterstadgata 6 har signert kjøpskontrakt med Oslo kommune og skal snart overta eiendommen og byggene. Formålet med kjøpet er å utvikle et nabolagshus for Vålerenga og Etterstad. Eiendommen består i dag av en forbygning og en bakbygning som begge er oppført på slutten av 1800-tallet. Det er i senere tid blitt gjort ulike påbygg, endringer, og bygget en overdekning i hele gårdsrommet. Både originale bygninger og det som er gjort i ettertid fremstår i svært dårlig forfatning. Vi står derfor foran et omfattende arbeid med å få bygningene og eiendommen i stand. Det er besluttet å gjennomføre prosjektet trinnvis. Første trinn nå er rehabilitering og bruksendring av forbygningen. Dette omfatter også riving av nåværende overdekning av gårdsrommet, kjøreport og lager mot Etterstadgata. Forhåndskonferansen omfatter disse arbeidene. Senere byggetrinn vil måtte omsøkes når økonomien tilsier det, med rehabilitering av bakbygningen som neste trinn. Eventuell vurdering av helt eller delvis overdekning av gårdsrommet ligger enda lenger fram i tid. Saksnummer 202605835.https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605835

Det foreligger plansak med detaljregulering ved Etterstadgata 10. Saken gjelder ønsker om å bygge nytt sykehjem på Vålerenga. Status: Egengodkjent av bystyret 17.06.2026. Saksnr: 201602885.
Planforslag: Hensikten med planen er å tilrettelegge for en videreføring av sykehjemsdrift innenfor planområdet, gjennom å sikre mulighetene for et nytt og større sykehjem som ivaretar dagens kvalitetskrav. Planområdet benyttes i dag til Vålerenga bo- og servicesenter med 87 sykehjemsplasser og Enga rusinstitusjon med 40 plasser. Planforslaget åpner kun for sykehjem innenfor planområdet i fremtiden, med 122 beboerrom. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602885

Det foreligger plansak med detaljregulering ved Østerdalsgata 1 A-L. Østerdalsgata 1 Prosjekt AS foreslår å omregulere Sætre Kjeksfabrikk til bolig- og næringsformål, der dagens bygningsmasse bevares og gjenbrukes og det oppføres ny bebyggelse mot Strømsveien. Byantikvaren fremmer eget alternativ 2 med større andel næringsformål, lavere høyder og mindre fotavtrykk. Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvarens vurdering av påbygg på bebyggelse i Nordre gårdsrom, samt høyder og fotavtrykk på ny bebyggelse. Vi støtter forslagsstillers forslag med

omforming av Kjeksfabrikken til boliger, men vi vil ta stilling til om vi kan anbefale boliger mot Strømsveien, grunnet støy, etter offentlig ettersyn. Saksnr. 202002020. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002020

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

30.09.1882 - Dokumentnr: 900057 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen. Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Kulturminnesøk:
Enkeltminne utomhus:
Vernet etter plan- og bygningsloven
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Enkeltminne bygning Vålerenggata 60
Vernet etter plan- og bygningsloven
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Se https://www.kulturminnesok.no for flere detaljer.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Rommet hvor arealet er lokalisert er markert med "VM" på plantegningen for kjelleren. Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Leiligheten er rengjort før visning. Leilighet og bod vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 87 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

Ansvarlig megler
Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vålerenggata 60C

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**10 min** 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**6 min** 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**13 min** 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**6 min** 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	**18 min**

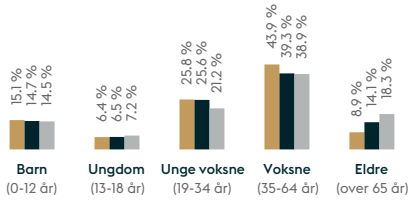
Offentlig transport

Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**18 min** 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**22 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.1 km

Barnehager

Etterstadgata barnehage (1-5 å... 27 barn	**1 min** 0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 29 barn	**3 min** 0.3 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 å... 50 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	5 min
Jordal ballbane og skatepark	6 min
SATS Kampen	4 min
Mudo Gym Etterstad	7 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Vålerenggata 60C, 0658 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 18. august 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 26. august 2026
Referanse:	14100

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Kaurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4 TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på...	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Etablering av brannalarmanlegg og nødlys.
2026	Ny kjøkkeninnredning
2026	Oppgradering av elektrisk anlegg
2026	Pusset/malt vegg og himlingsoverflater
2026	Branntekniske oppgraderinger i felles kjeller.
2026	Etablering av nye kjellerboder.
2026	Nye ytterdører til oppgangene.
2026	Nytt herdet tregulv

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.
Ifølge eier vil det etableres vaskeri i kjeller hvorav andelen har tilgang.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1914, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av MVT holding å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
1. etasje	26			2	
Loft					
Sum	**26**	**4**	**0**	**2**	**0**
Sum BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Kjøkken, Stue, Bad		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Mvt Holding AS
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 232 Bnr: 398
Tomteareal:	396.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Mvt Holding AS
Eierform:	Andel
Leilighetsnummer:	Mvt Holding AS
Andelsnummer:	16
Aksjeselskap:	Vålerenggata 60 Borettslag
Organisasjonsnummer:	936165583
Forretningsfører:	Mvt Holding AS

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje

Byggeår
1914

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eiers representant pusset opp i 2020.
Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder.
Vurdering:	Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4 TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Vurdering:	Det er registrert mindre misfarging i enkelte fuger. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Det er påbegynnende avskalling av folie på sidene av frontene, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjens våtsone er mot felles gang og yttervegg. Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten å finne forhøyede fuktverdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater
Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ble gjort oppgraderinger i 2026 og 2020, for øvrig ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent,
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse foreligger.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent,

Elektriske anlegg

Beskrivelse:	Samsvarserklæring signert og datert 01.07.2026 er fremvist for følgende arbeider: Oppgradering av el anlegget i alle rom utenom bad : Stue / soverom : - Opplegg for nye stikkontakter i stue - Omgjøring til jordet anlegg i stue - Montering av ny taklampe - Montering av 1 stk trådløst dimmer til taklampe - 1 stk 6 veis stikkontakt for multi media Kjøkken : - Opplegg for 1 stk ny kurs ifra skap stekeovn - Opplegg for ny belysning under overskap - Montering av 1 stk driver for lys under overskap - Montering av 1 stk bryter for slimline - Stikk for vifte på kjøkken - Stikk på kjøleskap og forbruk - Stikk for waterguard - Montering av komfyrvakt - 1 stk dobbel stikk under bryterpanel til bad - Montering av 1 stk taklampe - Montering av 1 stk trådløs dimmer for taklys Bad : - Bytte av 1 stk termostat til termostat Sikringsskap : - Bytte av gamle automater til nye jordfeilautomater - Det er kun beholdt de gamle CHINT sikringene - Ny kursliste - Sluttkontroll og test av jfb ** NB : Det mangler kabel / uttak for coax her , vi har ikke funnet noen kabel om for dette i leiligheten **
Vurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon i bad med ventil i himlingen. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, i tilknytning til inngangspartiet, ca.2 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
2

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2025

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Vurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Er det komfyrvakt
Ja

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.
Vurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til mellom ca. 10-20 mm i oppmålte rom. TG 1 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med herdet tregulv.
Vurdering:	Det er registrert mindre knirk/knepping.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Vurdering:	Det er enkelte hakk/riss i overflater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad.
For øvrig pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.65 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Piper

TG IU

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Andre rom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Stuen er ikke navngitt på godkjente plantegninger.
Det er etablert veranda.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er fremvist faktura og arbeidsbeskrivelse tilsendt fra Mur og flisspesialisten AS, samt enkelte bilder i forbindelse med oppussing av bad i 2020. Dokumentasjon for oppgraderinger av elektrisk anlegg er vurdert i punkt "elektrisk anlegg"

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.

Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring ettersom selger er et AS - Rapporten kan ikke brukes som et grunnlag for boligkjøperforsikring.	
Eier	27-07-2026	Opplysninger gitt av eier over e-post etter endt befaring	
Godkjente plantegninger	29-06-2026	Godkjente plantegninger er tilsendt fra megler	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,90 %
Løpetid totalt antall år	40
Avdragsfrihet antall år	3
Andel Innskudd/egenkapital:	94,9 %
Andel Fellesgjeld	5,1 %

Antall andeler	16
BRAs	905
Driftskostnader pr BRAs	80
TV/Nett	315
Innskudd	kr 74 880 000,00
Fellesgjeld	kr 4 050 000

FINANSIERINGSPLAN - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

Info			Priser				Kostnader pr måned					
Leilighetsnr	Andelsnr	BRAs	Andelskapital	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld	Sum innskudd og fellesgjeld/kjøpesum	Felleskostnader pr mnd	TV/Bredbånd pr mnd	Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-3	Felleskostnader (inkl TV/nett og kapitalkostnader) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-3	Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 4)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 4)
A - H0101	1	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0102	2	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0201	3	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0202	4	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0301	5	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0302	6	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0401	7	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0402	8	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0101	9	72	kr 5 000	kr 5 957 304	kr 322 210	kr 6 279 514	kr 5 760	kr 315	kr 1 584	**kr 7 659**	kr 1 787	**kr 7 861**
B - H0201	10	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0202	11	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0301	12	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0302	13	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0401	14	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0402	15	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
C - 1. etasje	16	27	kr 5 000	kr 2 233 989	kr 120 829	kr 2 354 818	kr 2 160	kr 315	kr 594	**kr 3 069**	kr 670	**kr 3 145**
SUM	**16**	**905**	**kr 80 000**	**kr 74 880 000**	**kr 4 050 000**	**kr 78 930 000**	**kr 72 400**	**kr 5 035**	**kr 19 913**	**kr 97 347**	**kr 22 457**	**kr 99 892**

BESKYTTET

DRIFTSBUDSJETT - NORMALT DRIFTSÅR - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

		Sum	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**929 219**	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk	868 800	
	3600 Kabel-TV/Internett	60 419	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**929 219**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**4 200**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 200	
Styrehonorar		**30 000**	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		**10 000**	
	671 Revisorhonorar	10 000	
Forretningsførerhonorar		**81 640**	
	670 Forretningsførerhonorar	81 640	
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**95 050**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	21 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	7 350	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	21 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	21 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	14 700	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	0	
Forsikringer		**115 214**	
	7501 Forsikring bygninger	115 214	
	7504 Premie sikringsordning		
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**250 832**	
Kostnader sameie		**800**	
	487 Kostnader forening/utomhus	800	Kontingent Vålerenga vel
Energi / fyring		**70 000**	
	620 Elektrisk energi	70 000	
	628 Fjernvarme	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**60 419**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	60 419	
Andre driftskostnader		**169 365**	
	655 Driftsmaterialer	7 140	
	674 Vaktmestertjenester	74 400	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	57 825	
	678 Snørydding og gressklipping	20 000	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**897 520**	
DRIFTSRESULTAT		**31 699**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**0**	
	295 Renter lån	0	Se finansieringsplan
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**31 699**	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	**16**	
Areal totalt for Bolig (BRA)	**905**	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	**80**	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	**Se finansieringsplan**	
3 - Digital-Tv/bredbånd	**315**	pr leil pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon)

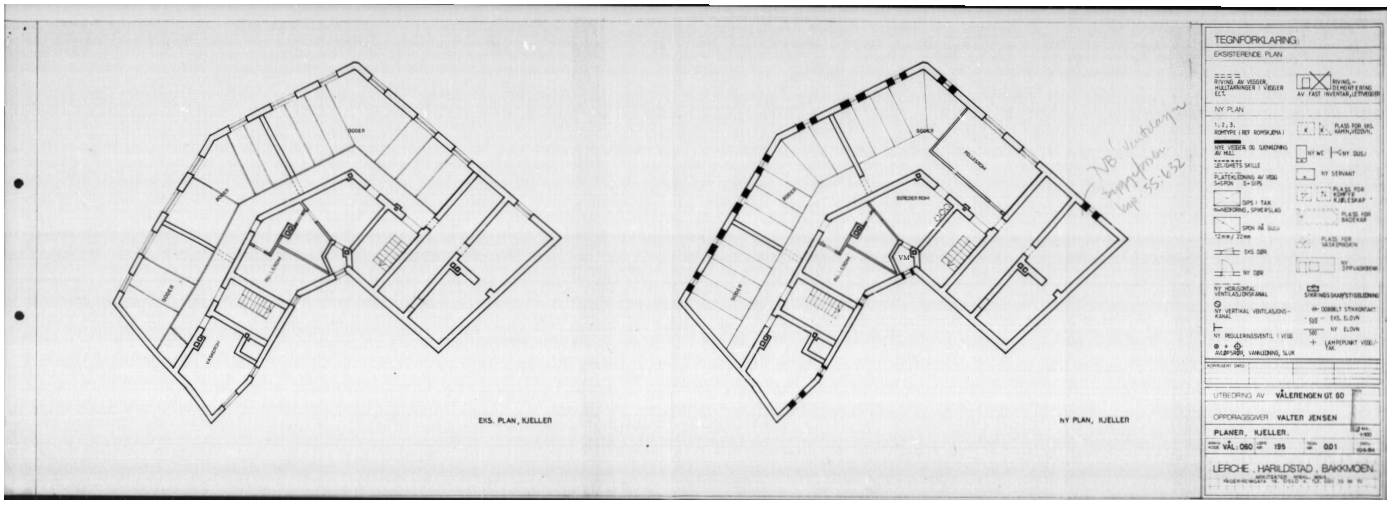
Utarbeidet pr august 2026

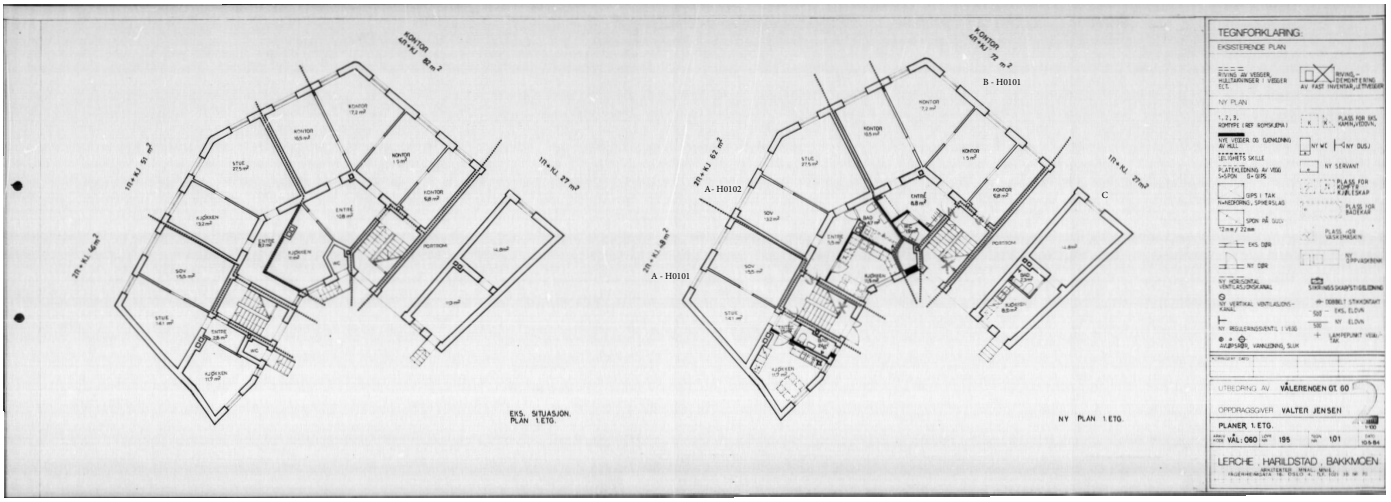
BESKYTTET

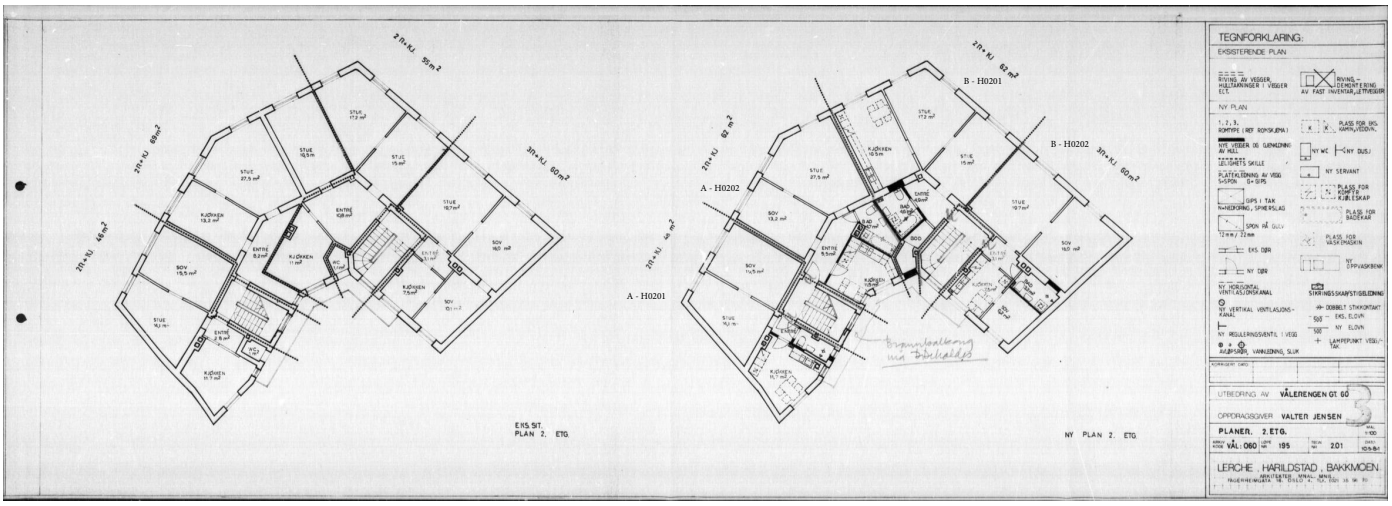
BESKRIVELSE AV BYGG – VÅLERENGGATA 60

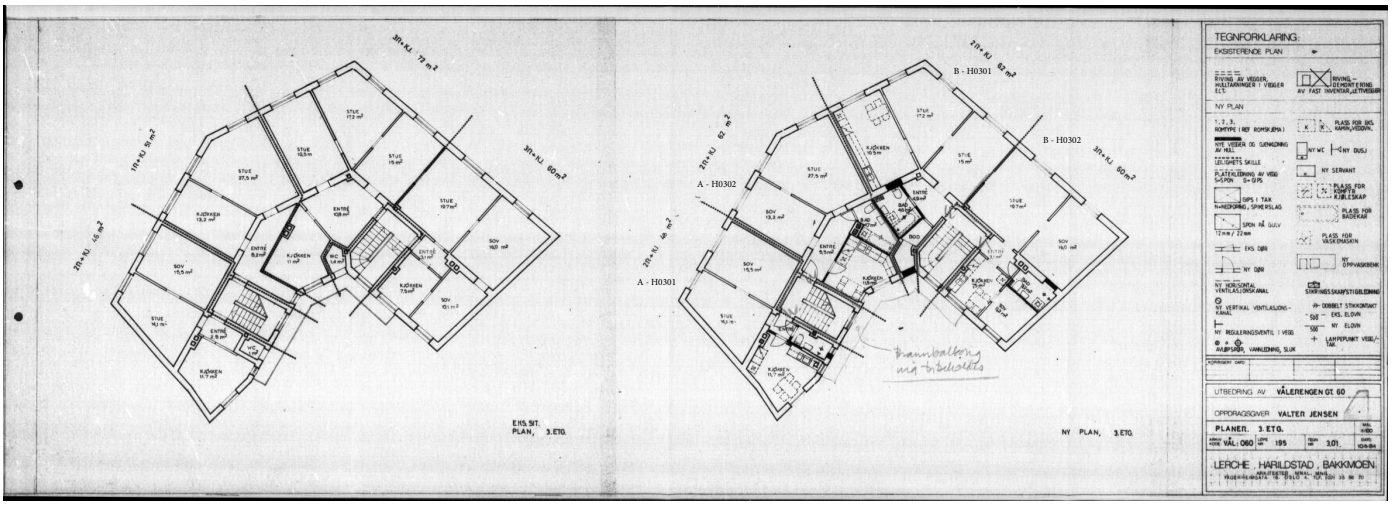
Vålerenggata 60 (A, B og C) er en bygård i mur, med 16 leiligheter fordelt på fire etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder. Bygget ble oppført i 1913-1914, og ble totalrenovert i 1984-1985. Bygget ligger på hjørnet av Etterstadgata og Vålerenggata, med inngang fra Vålerenggata. Det er to oppganger (A og B), og én leilighet med adresse 60C. Eiendommen har en felles, skjermet bakgård.

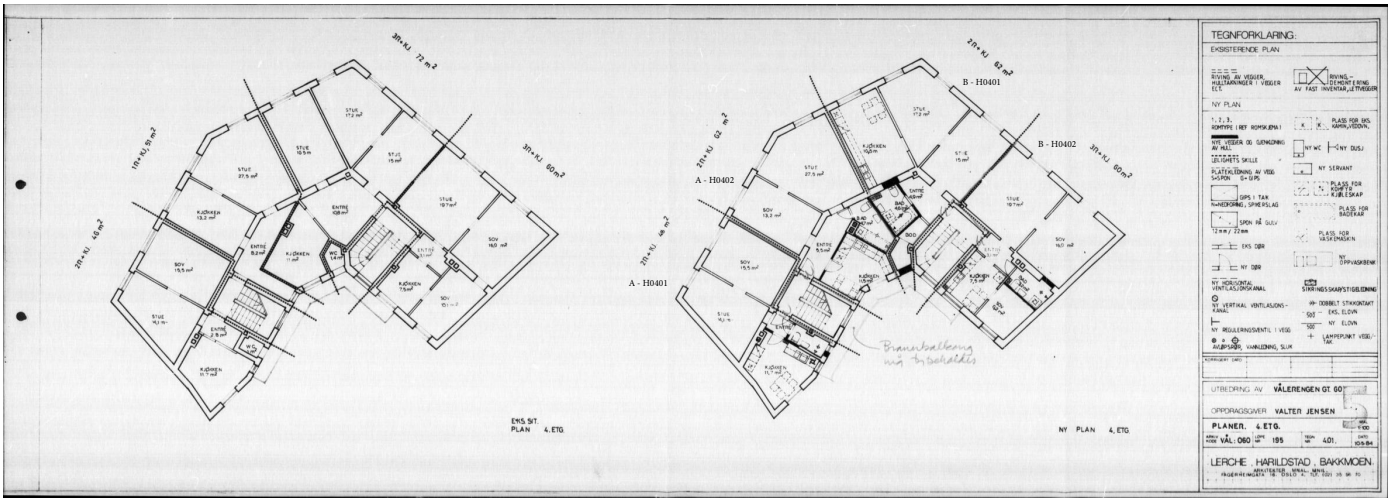
Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Rommet hvor arealet er lokalisert er markert med "VM" på plantegningen for kjelleren. Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.

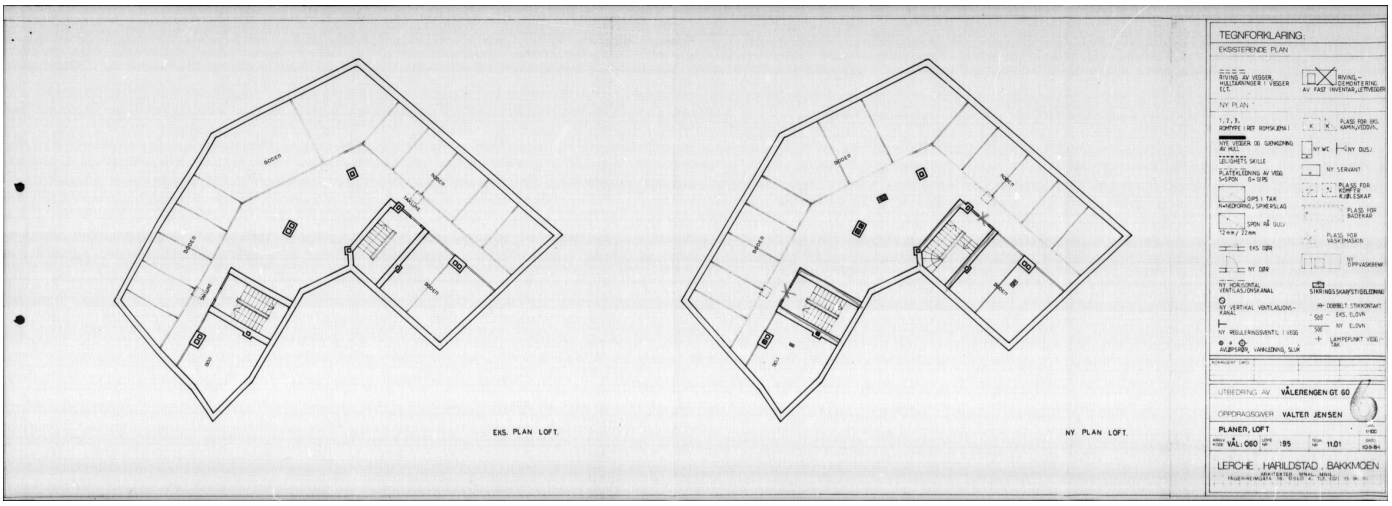

EKS. PLAN, KJELLER
NY PLAN, KJELLER
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER: VALTER JENSEN
PLANER, KJELLER.
VÅL. 060
195
001
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.


EKS. SITUASJON.
PLAN 1.ETG.
A - H0102
A - H0101
B - H0101
C
NY PLAN 1.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, 1. ETG.
VÅL: 060
195
101
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 2.ETG.
VÅL: 060 195 201
LERICHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.
ERS.SIT. PLAN 2. ETG.
NY PLAN 2. ETG.
A - H0201
A - H0202
B - H0201
B - H0202


3m+kj 77 m2
3m+kj 60m2
3m+kj 46 m2
EKS. SIT. PLAN, 3.ETG.
B - H0301
B - H0302
A - H0302
A - H0301
NY PLAN, 3.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 3. ETG.
VÅL. 060
195
3.01.
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN


3½+KJ. 71 m²
1½+KJ. 59 m²
3½+KJ. 60m²
2½+KJ. 46 m²
EKS. SIT. PLAN 4. ETG.
2½+KJ. 63 m²
B - H0401
B - H0402
3½+KJ. 60m²
2½+KJ. 63 m²
A - H0402
2½+KJ. 46 m²
A - H0401
NY PLAN 4. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAKNINGER I VEGGER ELL
RIVING, -DEMONTERING AV FAST INVENTAR, VEGGER
NY PLAN
1, 2, 3. ROMTYPE (REV ROMSKJEMA)
PLASS FOR EKS. KAMIN, VEDOVN.
NYE VEGGER OG SENKNING AV VEGG
NY WC
NY DUSJ
LEILIGHETS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG SVI/PON G+ GIPS
NY SERVANT
GIPS I TAK NEDHENGING, SPIKERSLAG
PLASS FOR KOMFYR KJØLESKAP
SPON PÅ GULV
PLASS FOR BADEKAR
EKS DØR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY DØR
NY OPPVASKBENK
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
BRANN STIGEINNRETNING
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELDVN
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
NY ELDVN
AVLØPSSKÅP, VANNLEDNING, SLUK
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 4. ETG.
VÅL. 060
195
401.
10.5.84
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAMMINGER I VEGGER ELL
RIVING / DEMONTERING AV FAST INVENTAR, LETTVEGGER
NY PLAN:
1, 2, 3. ROMTYPE I DET ROMSLIGNA I
PLASS FOR EKS. KJØKKEN/VEDOVN
NYE VEGGER OG GJENGJØRING AV VEGG
NY WC
NY DUSJ
LEILIGHETS SKILLE
NY SERVANT
PLATEKLEDNING AV VEGG 5+5PON 6+GIPS
PLASS FOR KOMFYR KJØLESKAP
GIPS I TAK NEDSENKING, SPAREVILKÅ
PLASS FOR BADEKAR
SPON PÅ GULV 12mm / 22mm
PLASS FOR VASKEMASKIN
EKS DØR
NY DØR
NY OPPVASKEBENK
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
SIKRINGSSKAPSTIGLEDNING
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELOVN
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
NY ELOVN
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
AVLØPSBR. VANNLEDNING, SLUK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, LOFT
1:100
VÅL: 060
195
11.01
10-0-84
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.
EKS. PLAN LOFT.
NY PLAN LOFT.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling i
Vålerenggata 60 Borettslag
(«Borettslaget»)

Den 17. august 2026 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Vålerenggata 60 Borettslag (org. nr. 936 165 583). Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Til stede var:

- Tommy Benum
- Lars Egge, styreleder og representant for MVT Holding AS, org. nr. 935 417 007, eier av samtlige andeler i Borettslaget

Følgende saker ble behandlet:

1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

2. VALG AV MØTELEDER OG ANDELSEIER TIL Å SIGNERE PROTOKOLLEN

Tommy Benum ble valgt til å lede møtet.

Lars Brinck Egge, som representant for andelseier MVT Holding AS, ble valgt til å underskrive protokollen.

3. GODKJENNELSE AV INNKALLINGEN OG DAGSORDEN

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

4. ENDRING AV BYGGE- OG FINANSIERINGSPLANEN

Bakgrunn: Boligen tilknyttet andelsnummer 16 (Vålerengsgata 60C), har ikke tilstrekkelig plass til å ha plassert en vaskemaskin. Styret har på denne bakgrunn ansett det hensiktsmessig at denne andelen gis eksklusiv rett til å disponere en mindre del av Borettslagets fellesareal (kjeller) for å plassere og bruke en vaskemaskin. Arealet er lokalisert innenfor rommet som på plantegninger er benevnt «berederrom». Det forutsettes at andelsnummer 16 bærer alle kostnader ved installering, bruk og vedlikehold av vaskemaskinen, herunder kostnader til strøm. Bruk av arealet og vaskemaskinen skal skje uten urimelig ulempe for Borettslaget og dets beboere.

Inntatt som **Vedlegg 1** til protokollen er revidert bygge- og finansieringsplan for Borettslaget, hvor den eksklusive rettigheten for andelsnummer 16 er nærmere beskrevet. Arealet rettigheten gjelder, er tegnet inn på plantegningen for kjelleren.

Rettigheten skal anses etablert på det tidspunktet styret endelig har vedtatt endringen i bygge- og finansieringsplanen. Generalforsamlingen må gi sitt samtykke til at styret kan endre bygge- og finansieringsplanen som foreslått, og vedtak om dette krever to tredjedels flertall, jf. burettslagslova § 2-6 femte ledd, jf. § 8-9 nr. 5.

Vedtak: Generalforsamlingen samtykker til at bygge- og finansieringsplanen kan endres som beskrevet og foreslått, slik at revidert bygge- og finansieringsplan lyder slik den fremgår av **Vedlegg 1** til denne protokollen. Vedtaket er enstemmig.

5. ENDRING AV VEDTEKTENE

Bakgrunn: For å sikre god notoritet for den eksklusive rettigheten for andelsnummer 16, som er nærmere beskrevet i punkt 4 i protokollen, anses det hensiktsmessig å innta rettigheten i en egen bestemmelse i vedtektene. Det foreslås at det inntas et nytt punkt 4.5 (1) i vedtektene, som skal lyde:

> *«Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Arealet er lokalisert innenfor rommet som på plantegninger er betegnet «berederrom». Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.»*

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringen, slik denne fremgår ovenfor. Vedtaket er enstemmig.

De oppdaterte vedtektene er inntatt som **Vedlegg 2** til denne protokollen.

Vedlegg 1: Revidert bygge- og finansieringsplan for Vålerenggata 60 Borettslag
Vedlegg 2: Oppdaterte vedtekter for Vålerenggata 60 Borettslag

***

Intet mer lå til behandling.

17. august 2026

Signed by:
Tommy Benum
01594A7E3F644D7...

Tommy Benum
Møteleder

DocuSigned by:
ABD39B001880464...

Lars Brinck Egge
Protokollvitne og representant for andelseier

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,90 %
Løpetid totalt antall år	40
Avdragsfrihet antall år	3
Andel Innskudd/egenkapital:	94,9 %
Andel Fellesgjeld	5,1 %

Antall andeler	16
BRAs	905
Driftskostnader pr BRAs	80
TV/Nett	315
Innskudd	kr 74 880 000,00
Fellesgjeld	kr 4 050 000

FINANSIERINGSPLAN - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

Info			Priser				Kostnader pr måned					
Leilighetsnr	**Andelsnr**	**BRAs**	**Andelskapital**	**Innskudd/egenkapital**	**Andel fellesgjeld**	**Sum innskudd og fellesgjeld/kjøpesum**	**Felleskostnader pr mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-3**	**Felleskostnader (inkl TV/nett og kapitalkostnader) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-3**	**Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 4)**	**Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 4)**
A - H0101	1	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0102	2	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0201	3	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0202	4	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0301	5	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0302	6	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0401	7	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0402	8	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0101	9	72	kr 5 000	kr 5 957 304	kr 322 210	kr 6 279 514	kr 5 760	kr 315	kr 1 584	**kr 7 659**	kr 1 787	**kr 7 861**
B - H0201	10	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0202	11	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0301	12	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0302	13	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0401	14	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0402	15	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
C - 1. etasje	16	27	kr 5 000	kr 2 233 989	kr 120 829	kr 2 354 818	kr 2 160	kr 315	kr 594	**kr 3 069**	kr 670	**kr 3 145**
SUM	**16**	**905**	**kr 80 000**	**kr 74 880 000**	**kr 4 050 000**	**kr 78 930 000**	**kr 72 400**	**kr 5 035**	**kr 19 913**	**kr 97 347**	**kr 22 457**	**kr 99 892**

BESKYTTET

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

DRIFTSBUDSJETT - NORMALT DRIFTSÅR - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

		Sum	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**929 219**	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk	868 800	
	3600 Kabel-TV/Internett	60 419	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**929 219**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**4 200**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 200	
Styrehonorar		**30 000**	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		**10 000**	
	671 Revisorhonorar	10 000	
Forretningsførerhonorar		**81 640**	
	670 Forretningsførerhonorar	81 640	
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**95 050**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	21 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	7 350	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	21 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	21 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	14 700	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	0	
Forsikringer		**115 214**	
	7501 Forsikring bygninger	115 214	
	7504 Premie sikringsordning		
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**250 832**	
Kostnader sameie		**800**	
	487 Kostnader forening/utomhus	800	Kontingent Vålerenga vel
Energi / fyring		**70 000**	
	620 Elektrisk energi	70 000	
	628 Fjernvarme	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**60 419**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	60 419	
Andre driftskostnader		**169 365**	
	655 Driftsmaterialer	7 140	
	674 Vaktmestertjenester	74 400	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	57 825	
	678 Snørydding og gressklipping	20 000	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**897 520**	
DRIFTSRESULTAT		**31 699**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**0**	
	295 Renter lån	0	Se finansieringsplan
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**31 699**	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	**16**	
Areal totalt for Bolig (BRA)	**905**	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	**80**	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	**Se finansieringsplan**	
3 - Digital-Tv/bredbånd	**315**	pr leil pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon)

Utarbeidet pr august 2026

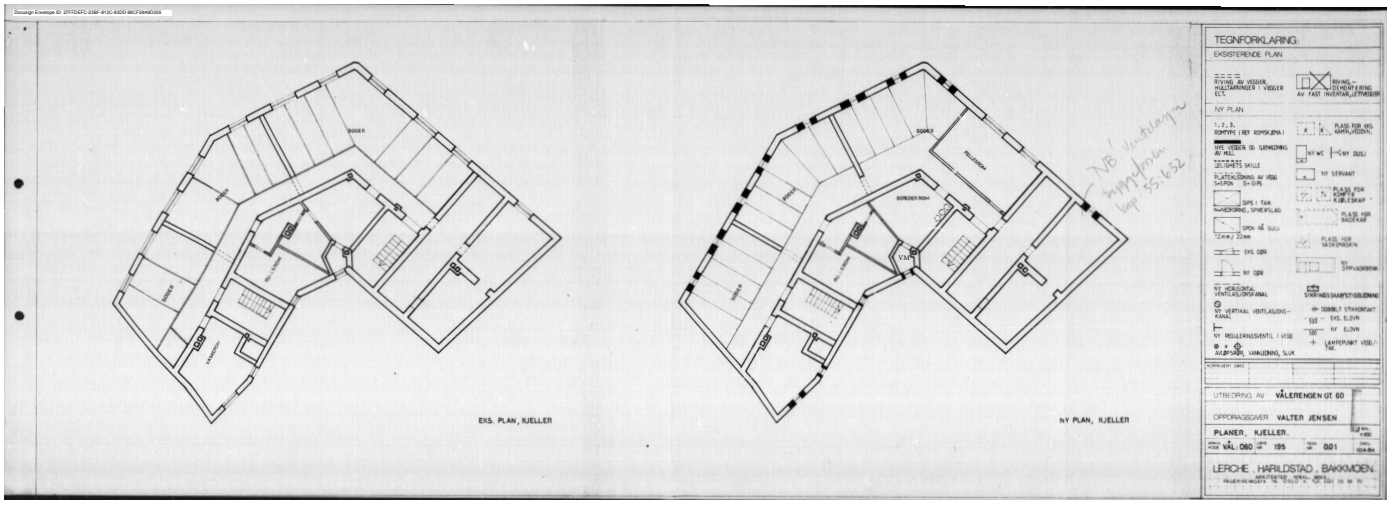
BESKYTTET

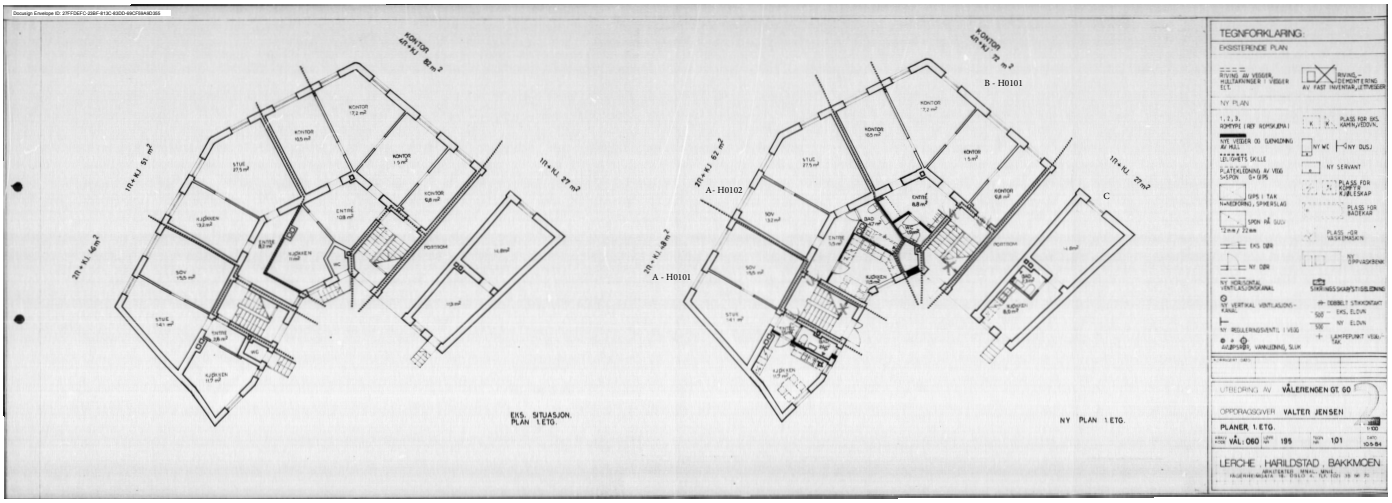
Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

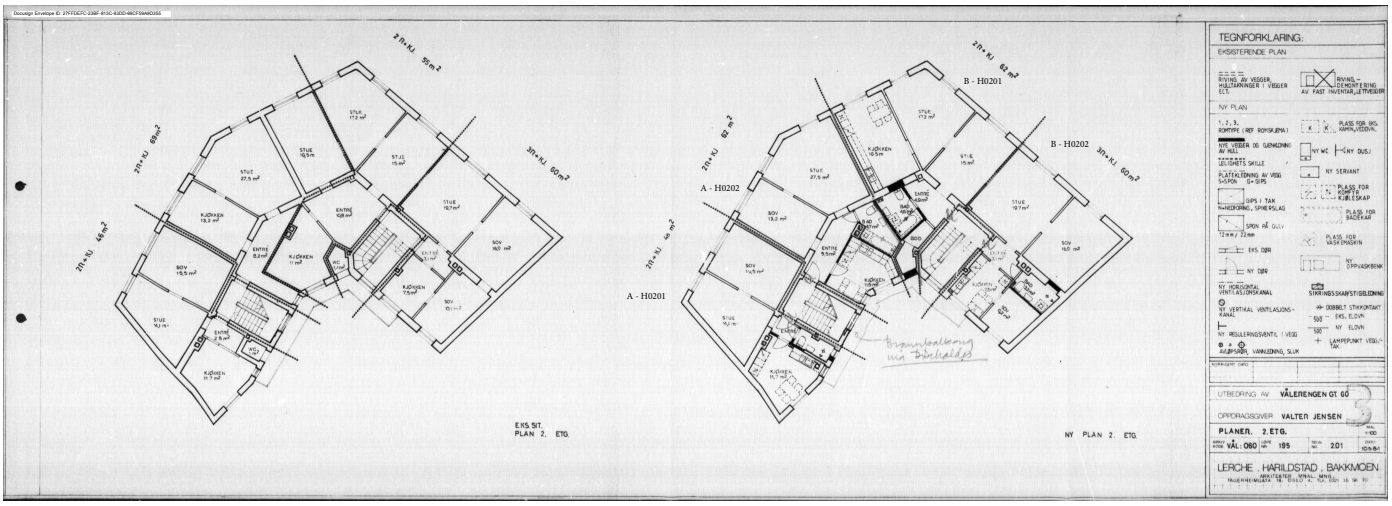
BESKRIVELSE AV BYGG – VÅLERENGGATA 60

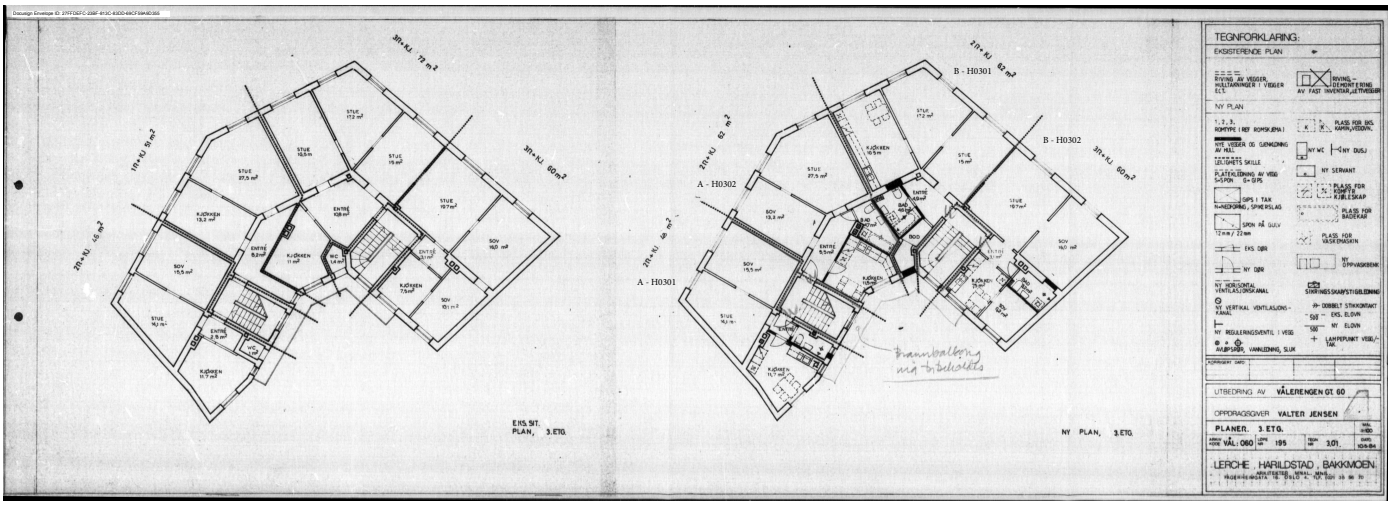
Vålerenggata 60 (A, B og C) er en bygård i mur, med 16 leiligheter fordelt på fire etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder. Bygget ble oppført i 1913-1914, og ble totalrenovert i 1984-1985. Bygget ligger på hjørnet av Etterstadgata og Vålerenggata, med inngang fra Vålerenggata. Det er to oppganger (A og B), og én leilighet med adresse 60C. Eiendommen har en felles, skjermet bakgård.

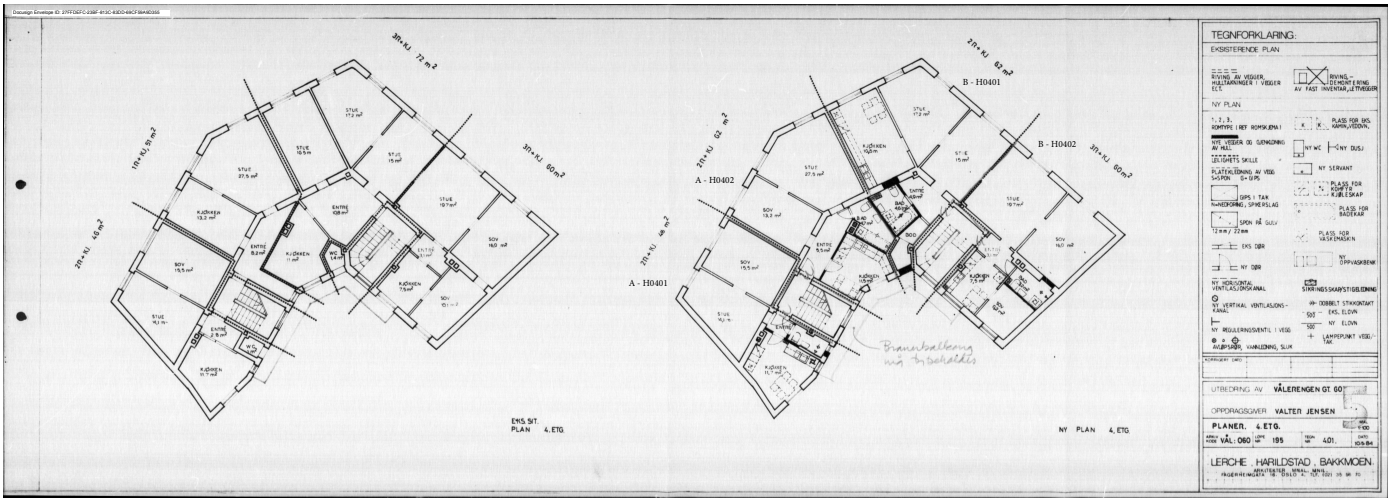
Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Rommet hvor arealet er lokalisert er markert med "VM" på plantegningen for kjelleren. Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.

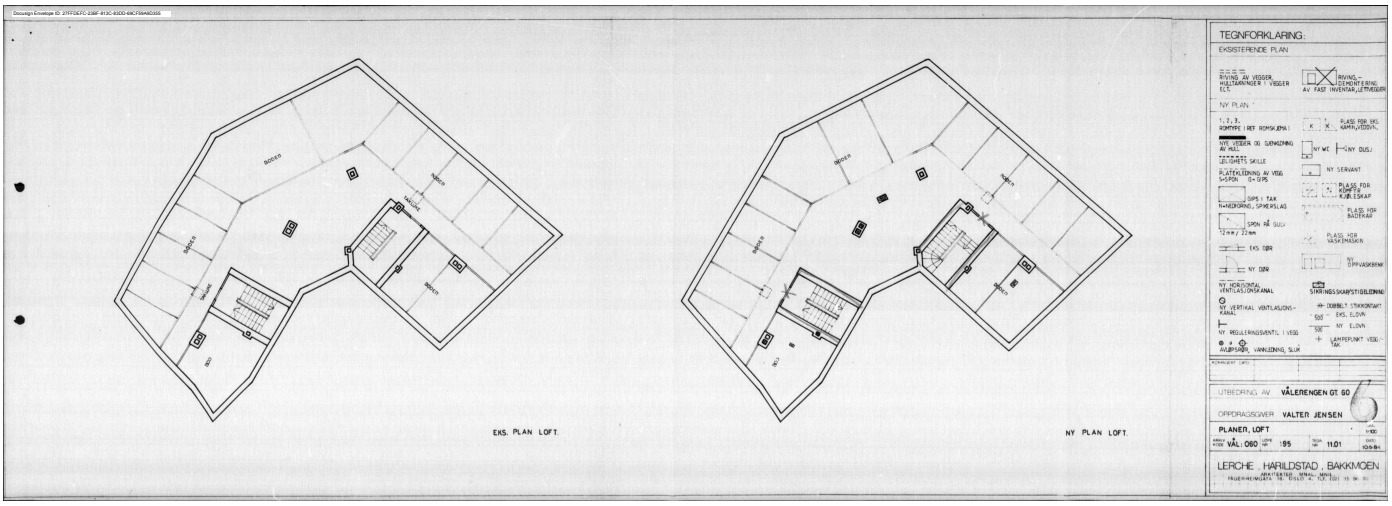

EKS. PLAN, KJELLER
NY PLAN, KJELLER
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER: VALTER JENSEN
PLANER, KJELLER.
VÅL. 060
195
001
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.


EKS. SITUASJON.
PLAN 1.ETG.
A - H0102
B - H0101
A - H0101
C
NY PLAN 1.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN.
NY PLAN.
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER 1.ETG.
VÅL: 060
195
101
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 2.ETG.
VÅL: 060 195 201
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.
B - H0201
B - H0202
A - H0202
A - H0201
EKS. 5ET.
PLAN 2. ETG.
NY PLAN 2. ETG.


3m+kj 77 m2
3m+kj 60m2
EKS. SIT. PLAN, 3.ETG.
2m+kj 62 m2
B - H0301
B - H0302
A - H0302
A - H0301
NY PLAN, 3.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 3. ETG.
VÅL. 060
195
3.01.
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN


3m+KJ 71 m²
3m+KJ 60m²
2m+KJ 46 m²
ENS. SIT. PLAN 4. ETG.
2m+KJ 63 m²
B - H0401
B - H0402
3m+KJ 60m²
2m+KJ 123 m²
A - H0402
2m+KJ 46 m²
A - H0401
NY PLAN 4. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTANNINGER I VEGGER ELL.
RIVING, -DEMONTERING AV FAST INVENTAR, VEGGER
NY PLAN
1, 2, 3. ROMTYPE (RET ROMSKEMA)
PLASS FOR EKS. KAMIN, VEDOVN.
NYE VEGGER OG SENKNING AV VELL.
NY WC
NY DUSJ
LEILIGHETS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG. S=SPON G=GIPS
NY SERVANT
PLASS FOR KOMFYR, KJØLESKAP
GIPS I TAK NEDSENKING, SPIKERSLAG
PLASS FOR BADEKAR
SPON PÅ GULV
PLASS FOR VASKEMASKIN
EKS DØR
NY DØR
NY OPPVASKBENK
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
BRANNVEGG
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELDVN
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
NY ELDVN
AVLØPSBRØNN, VANNLØSNING, SLUK
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 4. ETG.
VÅL: 060
195
401.
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
EKS. PLAN LOFT.
NY PLAN LOFT.
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, LOFT
1:100
VÅL: 060
195
11.01
LERICHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

VEDTEKTER

FOR

VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

Org. nr. 936 165 583

Vedtatt i stiftelsesmøte 25.08.25
Endret i ekstraordinær generalforsamling 17.08.26

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vålerenggata 60 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) 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.

(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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

- 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-5 Eksklusiv rett til å benytte deler av fellesareal i kjeller

(1) Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Arealet er lokalisert innenfor rommet som på plantegninger er betegnet «berederrom». Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 ha 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

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet

er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Tre varamedlemmer kan velges.

(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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

PROTKOLL

fra styremøte i
Vålerenggata 60 Borettslag
(«Borettslaget»)

Den 24. august 2026 ble det avholdt styremøte i Vålerenggata 60 Borettslag (org. nr. 936 165 583). Styremøtet ble avholdt digitalt.

Deltakende var:
- Lars Brinck Egge (styreleder).
- Åse-Katrine Brinck Egge (styremedlem).
- Tommy Benum (styremedlem).

Følgende saker ble behandlet:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING OG DAGSORDEN

Det fremkom ingen innvendinger mot innkalling eller dagsorden. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. VEDTAK OM ENDRING AV BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

Styret har enstemmig vedtatt å endre bygge- og finansieringsplanen for Borettslaget. Ny bygge- og finansieringsplan er vedlagt som **Vedlegg 1** til denne møteprotokollen. Styret noterte seg at generalforsamlingen hadde enstemmig hadde gitt samtykke til endring av bygge- og finansieringsplanen i ekstraordinær generalforsamling den 17. august 2026.

3. VEDTAKELSE AV HUSORDENSREGLER

Styret har enstemmig vedtatt husordensregler for Borettslaget. Husordensreglene gjelder fra vedtaksdato og skal gjøres kjent for samtlige andelseiere. Husordensreglene er vedlagt som **Vedlegg 2** til denne møteprotokollen.

4. VEDTAK OM LÅNEOPPTAK FRA OBOS-BANKEN

Styret har enstemmig vedtatt å søke om lån i OBOS-banken på inntil kr 4 050 000 til finansiering av Borettslagets virksomhet.

Vedlegg 1: Revidert bygge- og finansieringsplan for Vålerenggata 60 Borettslag
Vedlegg 2: Husordensregler for Vålerenggata 60 Borettslag

***

Intet mer forelå til behandling.

[signaturside følger]

[signaturside]

24. august 2026

Styret i **Vålerenggata 60 Borettslag**

DocuSigned by:
ABD39B001880464...

Lars Brinck Egge
Styreleder

Signed by:
8CBE65AF9F174E1...

Åse-Katrine Brinck Egge
Styremedlem

Signed by:
01594A7E3F644D7...

Tommy Benum
Styremedlem

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,90 %
Løpetid totalt antall år	40
Avdragsfrihet antall år	3
Andel Innskudd/egenkapital:	94,9 %
Andel Fellesgjeld	5,1 %

Antall andeler	16
BRAs	905
Driftskostnader pr BRAs	80
TV/Nett	315
Innskudd	kr 74 880 000,00
Fellesgjeld	kr 4 050 000

FINANSIERINGSPLAN - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

Info			Priser				Kostnader pr måned					
Leilighetsnr	**Andelsnr**	**BRAs**	**Andelskapital**	**Innskudd/egenkapital**	**Andel fellesgjeld**	**Sum innskudd og fellesgjeld/kjøpesum**	**Felleskostnader pr mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-3**	**Felleskostnader (inkl TV/nett og kapitalkostnader) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-3**	**Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 4)**	**Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 4)**
A - H0101	1	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0102	2	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0201	3	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0202	4	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0301	5	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0302	6	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
A - H0401	7	48	kr 5 000	kr 3 971 536	kr 214 807	kr 4 186 343	kr 3 840	kr 315	kr 1 056	**kr 5 211**	kr 1 191	**kr 5 346**
A - H0402	8	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0101	9	72	kr 5 000	kr 5 957 304	kr 322 210	kr 6 279 514	kr 5 760	kr 315	kr 1 584	**kr 7 659**	kr 1 787	**kr 7 861**
B - H0201	10	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0202	11	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0301	12	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0302	13	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
B - H0401	14	62	kr 5 000	kr 5 129 901	kr 277 459	kr 5 407 359	kr 4 960	kr 315	kr 1 364	**kr 6 639**	kr 1 538	**kr 6 813**
B - H0402	15	60	kr 5 000	kr 4 964 420	kr 268 508	kr 5 232 928	kr 4 800	kr 315	kr 1 320	**kr 6 435**	kr 1 489	**kr 6 604**
C - 1. etasje	16	27	kr 5 000	kr 2 233 989	kr 120 829	kr 2 354 818	kr 2 160	kr 315	kr 594	**kr 3 069**	kr 670	**kr 3 145**
SUM	**16**	**905**	**kr 80 000**	**kr 74 880 000**	**kr 4 050 000**	**kr 78 930 000**	**kr 72 400**	**kr 5 035**	**kr 19 913**	**kr 97 347**	**kr 22 457**	**kr 99 892**

BESKYTTET

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

DRIFTSBUDSJETT - NORMALT DRIFTSÅR - VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

		Sum	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**929 219**	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk	868 800	
	3600 Kabel-TV/Internett	60 419	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**929 219**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**4 200**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 200	
Styrehonorar		**30 000**	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		**10 000**	
	671 Revisorhonorar	10 000	
Forretningsførerhonorar		**81 640**	
	670 Forretningsførerhonorar	81 640	
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**95 050**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	21 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	7 350	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	21 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	21 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	14 700	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	0	
Forsikringer		**115 214**	
	7501 Forsikring bygninger	115 214	
	7504 Premie sikringsordning		
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**250 832**	
Kostnader sameie		**800**	
	487 Kostnader forening/utomhus	800	Kontingent Vålerenga vel
Energi / fyring		**70 000**	
	620 Elektrisk energi	70 000	
	628 Fjernvarme	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**60 419**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	60 419	
Andre driftskostnader		**169 365**	
	655 Driftsmaterialer	7 140	
	674 Vaktmestertjenester	74 400	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	57 825	
	678 Snørydding og gressklipping	20 000	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**897 520**	
DRIFTSRESULTAT		**31 699**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**0**	
	295 Renter lån	0	Se finansieringsplan
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**31 699**	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	**16**	
Areal totalt for Bolig (BRA)	**905**	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	**80**	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	**Se finansieringsplan**	
3 - Digital-Tv/bredbånd	**315**	pr leil pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger, innhentede tilbud og erfaringstall.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om renteendringer på borettslagets fellesgjeld og generell privekst på varer og tjenester (inflasjon)

Utarbeidet pr august 2026

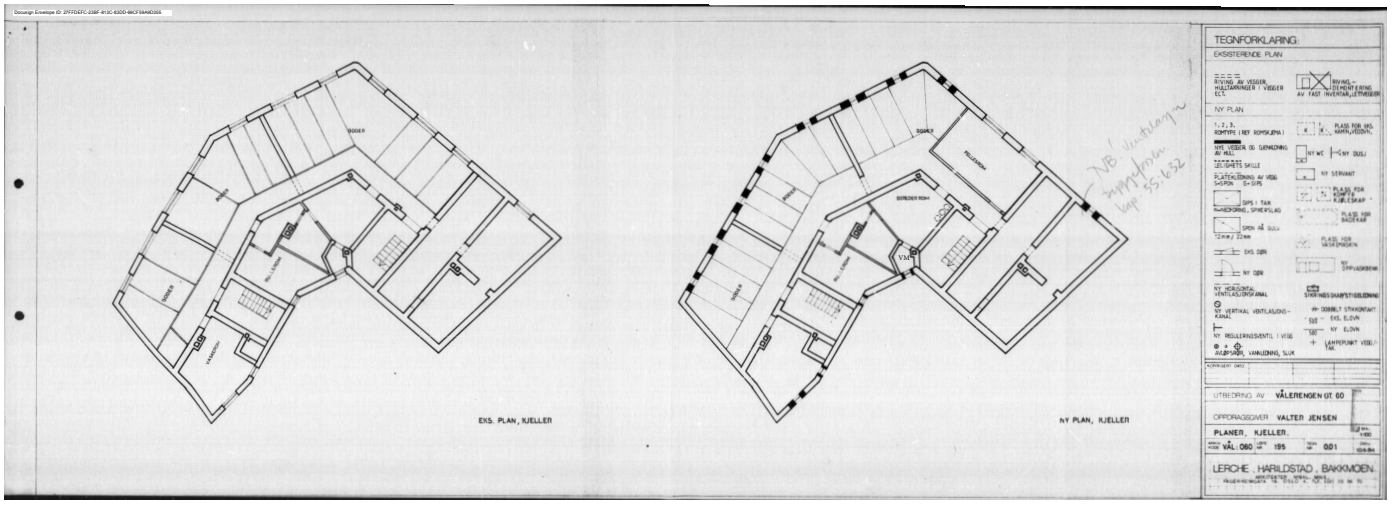
BESKYTTET

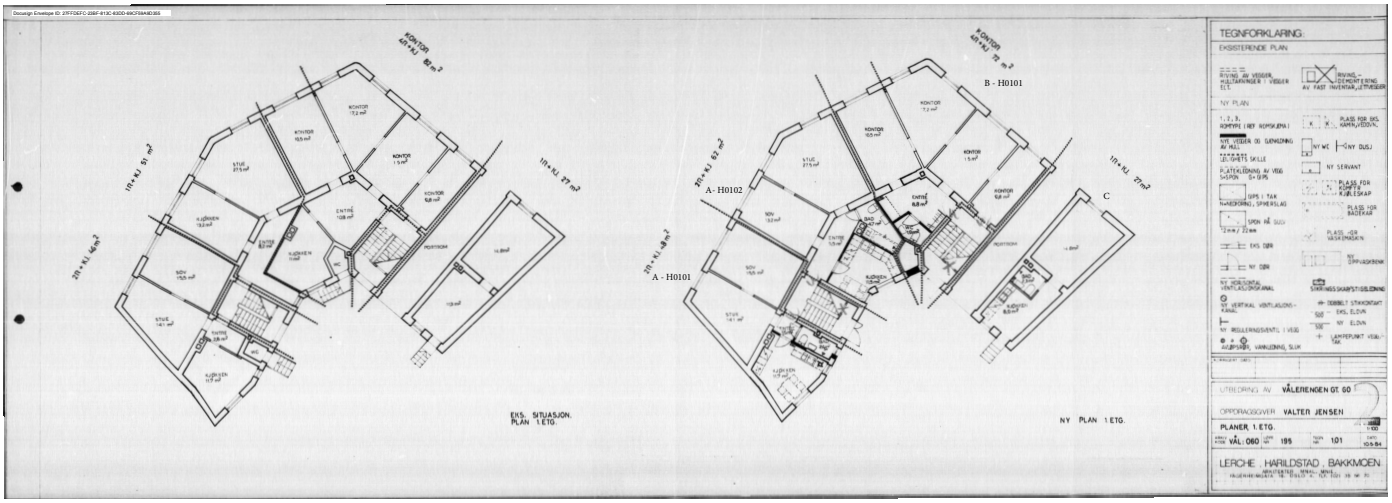
Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

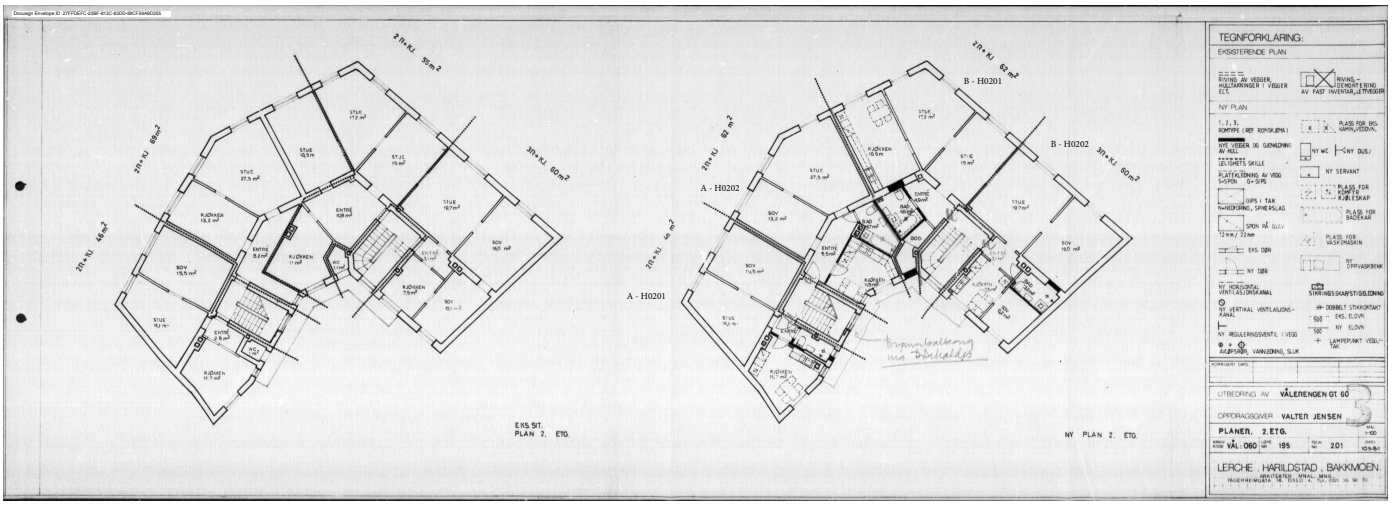
BESKRIVELSE AV BYGG – VÅLERENGGATA 60

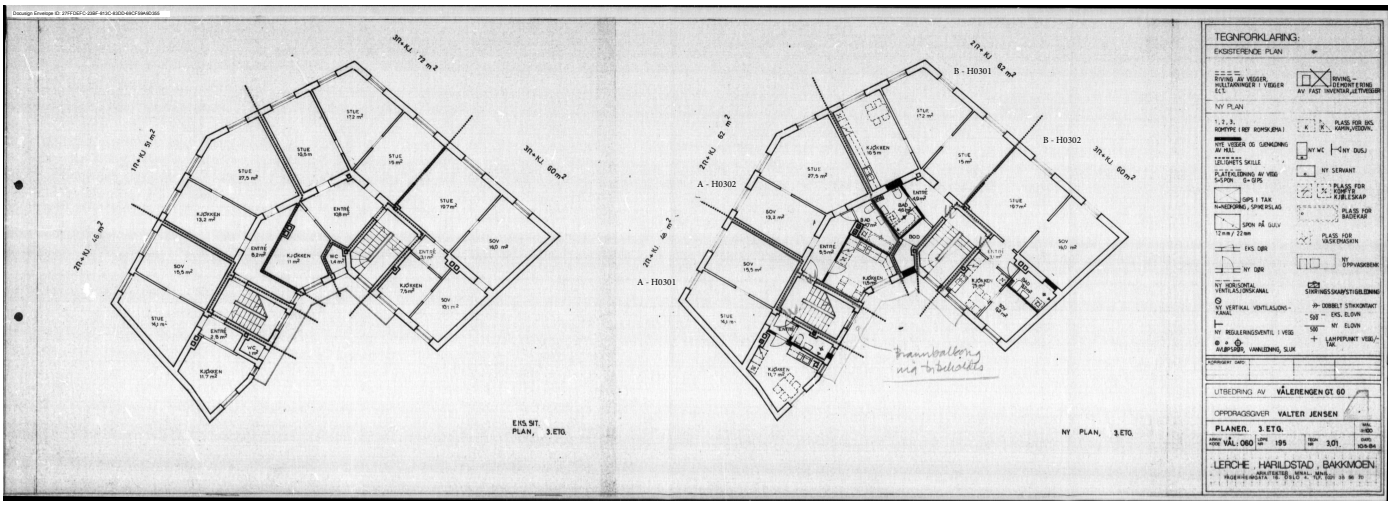
Vålerenggata 60 (A, B og C) er en bygård i mur, med 16 leiligheter fordelt på fire etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder. Bygget ble oppført i 1913-1914, og ble totalrenovert i 1984-1985. Bygget ligger på hjørnet av Etterstadgata og Vålerenggata, med inngang fra Vålerenggata. Det er to oppganger (A og B), og én leilighet med adresse 60C. Eiendommen har en felles, skjermet bakgård.

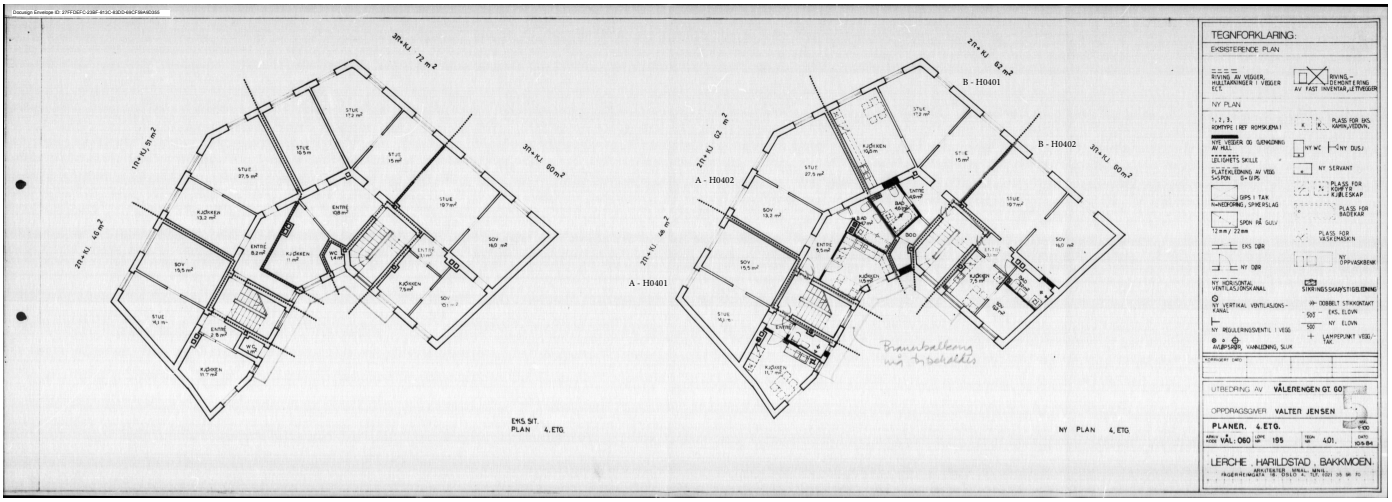
Andelsnummer 16 har eksklusiv rett til å benytte et mindre areal i borettslagets fellesareal i kjelleren, til plassering og bruk av vaskemaskin. Rommet hvor arealet er lokalisert er markert med "VM" på plantegningen for kjelleren. Arealet er i omfang begrenset til det som er nødvendig for å oppnå formålet med eksklusive rettigheten – å ha plassert og bruke en vaskemaskin – og kan kun brukes til dette formålet.

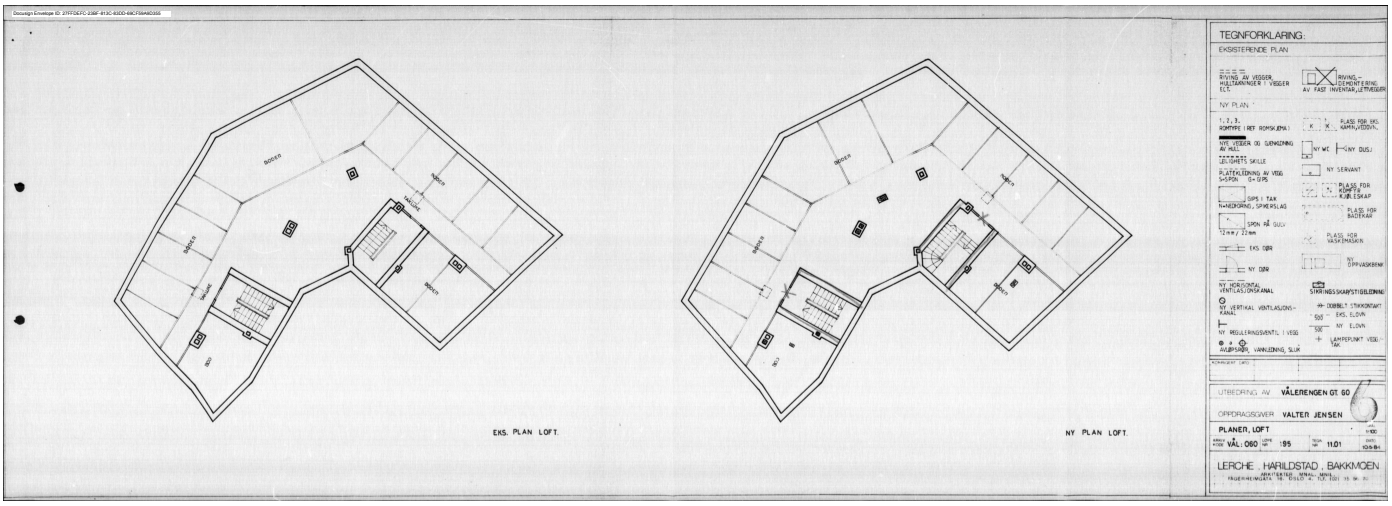

EKS. PLAN, KJELLER
NY PLAN, KJELLER
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER: VALTER JENSEN
PLANER, KJELLER.
VÅL. 060
195
001
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.


Docusign Envelope ID: 23FFDEFC-226F-813C-63DD-68CF84A8D365
KONTOR 20,4+KJ. 82 m²
KONTOR 17,2 m²
KONTOR 15,5 m²
KONTOR 1,5 m²
KONTOR 6,8 m²
STUE 27,5 m²
KJØKKEN 13,2 m²
KJØKKEN 11 m²
ENTRÉ 12,8 m²
ENTRÉ 6,8 m²
SOV 15,5 m²
STUE 14,1 m²
KJØKKEN 11,7 m²
BAD 3,8 m²
POSITIVOM
11,8 m²
13,8 m²
11+KJ. 27 m²
20+KJ. 46 m²
EKS. SITUASJON. PLAN 1.ETG.
KONTOR 20,4+KJ. 77 m²
B - H0101
A - H0102
C
A - H0101
20+KJ. 63 m²
20+KJ. 48 m²
11+KJ. 27m²
NY PLAN 1.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN:
RIVING AV VEGGER, KJØLEHVINGER I VEGGER EL.L.
RIVING - FJERNELSE AV FAST INVENTAR, LETTVEGGER
NY PLAN:
1, 2, 3, KOMFYR I RET KOPSKJÆRA
NYE VEGGER OG GJENMURING AV HULL
LEDNINGSTRASÉ SKJULE
PLATEKLEDNING AV VEGG SAUSON G+ GIPS
NY SERVANT
GIPS I TAK PANELDRING, SPAERLAG
SPON PÅ SKJU 12mm / 22mm
EKS. DØR
NY DØR
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
NY RISLERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
DOBBELT STANDPIPE
EKS. ELDVA
NY ELDVA
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER 1. ETG.
VÅL: 060
195
101
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN


2 Rom.Kj. 55m2
2 Rom.Kj. 60m2
3 Rom.Kj. 60m2
2 Rom.Kj. 46 m2
2 Rom.Kj. 62 m2
2 Rom.Kj. 46 m2
A - H0202
A - H0201
B - H0201
B - H0202
EKS. SIT.
PLAN 2. ETG.
NY PLAN 2. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAKNINGER I VEGGER ETC.
RIVING - DEMONTERING AV FAST INVENTAR, LITTVEGGER
NY PLAN
NYE VEGGER OG GJENMUNING AV NAL.
LETTDELTS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG
NY WC
NY DUSJ
NY SERVANT
PLASS FOR KJØLESKAP
PLASS FOR BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK
EKS. DØR
NY DØR
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELOVN
NY ELOVN
NY AVSTENGNINGSVENTIL I VEGG
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 2.ETG.
VÅL: 060
195
201
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.


3m+kj 77 m2
3m+kj 60m2
EKS. SIT. PLAN, 3.ETG.
B - H0301
B - H0302
A - H0302
A - H0301
NY PLAN, 3.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 3. ETG.
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTANNINGER I VEGGER ELL
RIVING - DEMONTERING AV FAST INVENTAR, VEGGER
NY PLAN
1, 2, 3. ROMTYPE (RET ROMSKEMA)
PLASS FOR EKS. KAMIN/VEDOVN.
NYE VEGGER OG SENKNING AV VELL
NY WC
NY DUSJ
LEILIGHETS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG SVIPON GIPS
NY SERVANT
GIPS I TAK NEDSENKING, SPIKERSLAG
PLASS FOR KOMFYR KJØLESKAP
SPON PÅ GULV
PLASS FOR BADEKAR
EKS DØR
NY DØR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
STIGEBRØNN
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELDVN
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
NY ELDVN
AVLØPSSKÅR, VANNLEDNING, SLUK
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 4. ETG.
VÅL: 060
195
401.
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.
ENS. SIT. PLAN 4. ETG.
NY PLAN 4. ETG.
A - H0401
A - H0402
B - H0401
B - H0402


TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
EKS. PLAN LOFT.
NY PLAN LOFT.
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, LOFT
1:100
VÅL: 060
195
11.01
LERICHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

HUSORDENSREGLER

VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

Vedtatt av styret i medhold av borettslagsloven § 5-11

Husordensreglene skal bidra til trygghet, orden, trivsel og et godt naboforhold. Reglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer, leietakere, besøkende og andre som oppholder seg på borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for at personer som gis adgang til boligen, gjøres kjent med og følger reglene.

1. Ro, orden og støy

Generelt hensyn: Det skal til enhver tid vises hensyn slik at øvrige beboere påføres minst mulig støy og annen sjenanse.

Nattero: Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 i helger og på helligdager. Musikk, TV og annen lyd skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboene.

Selskaper: Støyende sammenkomster skal unngås på hverdager. Ved planlagte selskaper i helgen som kan medføre merkbar lyd, skal nærmeste naboer varsles i rimelig tid, normalt minst 3 dager i forveien. Varsling fritar ikke fra plikten til å vise hensyn, og musikk skal dempes vesentlig fra kl. 23:00.

Oppussing og støyende arbeid: Boring, meisling, banking og annet særlig støyende arbeid er tillatt på hverdager kl. 08:00–19:00 og lørdager kl. 10:00–16:00. Slikt arbeid skal ikke utføres på søndager eller helligdager. Ved større eller langvarige arbeider bør naboer og styret varsles på forhånd.

2. Fellesarealer, sikkerhet og rømningsveier

Låsing: Inngangsdører og dører til kjeller, loft og andre låste fellesarealer skal holdes lukket og låst.

Rømningsveier: Trappeoppganger, korridorer og inngangspartier skal holdes frie. Barnevogner, sykler, sko, møbler, søppelposer og andre gjenstander skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, renhold eller rømming ved brann.

Lagring: Private eiendeler skal som hovedregel ikke lagres i fellesarealer eller fellesboder med mindre området uttrykkelig er avsatt til dette. Sykler og barnevogner skal plasseres på anvist sted.

Midlertidig plassering: Ved oppussing eller flytting kan styret etter avtale akseptere kortvarig plassering av materialer eller gjenstander i egnede fellesarealer. Gjenstandene skal merkes med navn og forventet fjerningsdato, ikke være til hinder og ryddes bort så snart som mulig.

Fjerning av gjenstander: Styret kan kreve at gjenstander som er plassert i strid med reglene fjernes. Dersom gjenstander utgjør en sikkerhets- eller brannrisiko, kan de fjernes uten ordinær frist. For øvrig skal eier så langt det er praktisk mulig varsles før fjerning.

Røyking: Røyking og bruk av e-sigaretter er ikke tillatt i innendørs fellesarealer, herunder trapperom, kjeller, loft og fellesboder. Ved røyking utendørs skal det vises hensyn, og sneiper og annet avfall skal fjernes.

3. Avfall og renhold

Kildesortering: Avfall skal sorteres og håndteres i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende regler og borettslagets etablerte avfallsløsning. Poser skal lukkes forsvarlig før de kastes.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

Papp, papir, glass og metall: Disse fraksjonene skal leveres i de beholderne eller returpunktene som er beregnet for formålet.

Grovavfall og farlig avfall: Møbler, elektronikk, bygningsavfall, farlig avfall og annet avfall som ikke omfattes av borettslagets ordinære renovasjonsordning, skal beboeren selv levere til godkjent kommunalt mottak eller gjenbruksstasjon. Slikt avfall skal ikke settes i fellesrom, portrom eller ved siden av avfallsbeholderne.

Fellesarealer: Det skal ikke hensettes søppel eller løse gjenstander i portrom, trappeoppgang eller andre fellesarealer.

4. Balkonger, fasade og uteområder

Fasade og faste installasjoner: Markiser, antenner, paraboler, varmepumper, skilt, utvendige tørkestativer eller andre faste installasjoner som påvirker fasaden eller bygningens uttrykk, kan bare monteres etter skriftlig godkjenning fra styret og eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Grilling: På balkonger er elektrisk grill og gassgrill tillatt når dette kan skje på en brannsikker måte og uten urimelig røyk- eller luktulempe for naboene. Kullgrill er ikke tillatt på balkong.

Tørking og risting: Tepper, sengetøy og lignende skal ikke bankes eller ristes fra vinduer eller balkonger. Tørking av tøy på balkong skal skje på en måte som ikke er unødig skjemmende eller til sjenanse for andre.

Mating av dyr: Det er ikke tillatt å legge ut eller kaste mat til fugler eller andre dyr fra vinduer, balkonger eller på borettslagets fellesarealer, blant annet av hensyn til skadedyr.

5. Dyrehold

Hold av hund og katt er tillatt.

Styret kan ikke nekte annet dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne.

Hensyn: Dyrehold må ikke medføre urimelig ulempe for andre beboere. Gjentakende bjeffing, uling, lukt eller annen vesentlig sjenanse skal unngås.

Fellesarealer: Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer. Eier skal straks fjerne avføring og sørge for at dyr ikke skader eller tilgriser fellesarealene.

Mislighold: Ved dokumenterte og vedvarende problemer knyttet til dyrehold kan styret kreve nødvendige tiltak. Eventuelle krav om at dyreholdet opphører må vurderes konkret etter vedtektene og gjeldende lovgivning.

6. Utleie og bruksoverlatelse

Melding og godkjenning: Utleie eller annen bruksoverlatelse skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter og borettslagslovens regler. Der styrets godkjenning er nødvendig, skal den innhentes før bruksoverlatelsen starter.

Informasjon til leietaker: Andelseier skal sørge for at leietaker får kopi av gjeldende husordensregler og annen relevant beboerinformasjon. Styret skal få nødvendig kontaktinformasjon til leietaker når dette er relevant for forvaltning, sikkerhet eller drift.

Ansvar: Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for at leietakere og andre brukere av boligen følger husordensreglene.

Docusign Envelope ID: 27FFDEFC-23BF-813C-83DD-69CF59A9D355

8. Tekniske installasjoner og skader

Endringer: Arbeider som berører bærende konstruksjoner, felles rør, ventilasjon, elektriske fellesanlegg, brannsikring, fasade eller andre felles installasjoner skal ikke utføres uten nødvendig forhåndsavklaring med styret.

Skader og lekkasjer: Skader, vannlekkasjer, feil på felles installasjoner eller andre forhold som kan medføre skade på bygningen eller fare for personer, skal meldes til styret eller relevant vakt-/beredskapstjeneste så raskt som mulig.

Adgang: Beboer skal gi borettslaget adgang til boligen når dette er nødvendig for lovlig tilsyn, vedlikehold, reparasjon eller kontroll av felles installasjoner, i samsvar med gjeldende regler.

9. Brudd på husordensreglene

Klage: Klage på brudd på husordensreglene skal som hovedregel sendes skriftlig til styret og bør beskrive hva som har skjedd, tidspunkt og om forholdet er gjentakende.

Oppfølging: Styret kan ved brudd gi pålegg om retting og skriftlig advarsel. Reaksjonen skal stå i rimelig forhold til bruddets art og omfang.

Alvorlige eller gjentatte brudd: Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan, etter en konkret vurdering og i samsvar med borettslagsloven og vedtektene, få konsekvenser for bruksretten. Dersom vilkårene i loven er oppfylt, kan borettslaget blant annet gi salgspålegg etter borettslagsloven § 5-22.

11. Ikrafttredelse og endringer

Ikrafttredelse: Disse husordensreglene gjelder fra den dato de er vedtatt av kompetent organ i borettslaget.

Endringer: Styret kan fastsette og endre vanlige ordensregler innenfor rammene av borettslagsloven, vedtektene og vedtak truffet av generalforsamlingen. Vesentlige endringer bør kommuniseres tydelig til alle beboere.

Praktisk kontakt

Henvendelser om husordensreglene, søknader og klager sendes til styret gjennom borettslagets gjeldende kontaktkanal.

STIFTELSESDOKUMENT

Den dato 25.08.25 ble stiftelsesmøte med andelstegning avholdt for Vålerenggata 60 Borettslag

Tilstede som stifter og andelstegner var:
MVT Holding AS, org.nr. 935 417 007, adresse Gimleveien 20A, 0266 Oslo

MVT Holding AS ble representert av styrets leder, Lars Brinck Egge.

Andeler
Det tegnes 16 andeler à kr 5 000,-.

Andelene skal være innbetalt innen 28.08.25.

For å tegne andel må andelseier betale et innskudd til laget, se vedlagte finansieringsplan.

Styret
Til styreleder ble Lars Brinck Egge valgt.

Til styremedlemmer ble Åse-Katrine Brinck Egge og Tommy Benum valgt.

Revisor
Som revisor ble BDO AS, orgnr 993 606 650, valgt.

Vedtekter
Vedtektene er å anse som borettslagets vedtekter. Se vedlegg 1.

Åpningsbalanse
Åpningsbalansen er i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, se vedlegg 2.
Revisors bekreftelse, se vedlegg 3.

Bygge- og finansieringsplan
Vedlagt er bygge- og finansieringsplanen.
Planen inneholder tegninger og beskrivelse av borettslagets bygg med leiligheter, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Den viser også hvilken bolig som er knyttet til hvilken andel og fordelingen av felleskostnader. Se vedlegg 4 og 5.

Tegning av andeler/stiftelse:
MVT Holding AS har tegnet 16 andeler i Vålerenggata 60 Borettslag.

Sted: Oslo
Dato: 25.08.25

For MVT Holding AS,
Lars Brinck Egge (styrets leder) /s/

Vedlegg: 1 Vedtektene
2 Åpningsbalansen
3 Bekreftelsen fra revisor
4 Bygge- og finansieringsplanen del 1 – Finansieringsplan
5 Bygge- og finansieringsplan del 2 –Driftsbudsjettet
6 Bygge og finansieringsplan del 3 – Beskrivelse av bygget og plantegninger

Document ID 09222115557555163093 Signert LBE

Verifikasjon

Document ID 09222115557555163093

Dokument

Stiftelsesdokument Vålerenggata 60
Hoveddokument
1 side
Initiert 2025-08-25 15:13:53 CEST (+0200) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt 2025-08-25 15:17:46 CEST (+0200)

Initiativtaker

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
vibeke.farnes@obos.no
+4741367236

Underskriverne

Lars Brinck Egge (LBE)
MVT Holding AS
lars@egge.no

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lars Brinck Egge"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-09-01 03:13:00 CEST (+0200)
Signert 2025-08-25 15:17:46 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedlegg 2

ÅPNINGSBALANSE FOR VÅLERENGGATA 60 BORETTSLAG

BALANSE

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

Fordringer

Fordring på innbet. andelskapital	Kr 80 000
Sum omløpsmidler	**Kr 80 000**
SUM EIENDELER	**Kr 80 000**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt andelskapital kr. 5000 x 16 andeler	Kr 80 000
Sum egenkapital	**Kr 80 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**Kr 80 000**

Sted, Dato

_____ _____

Signatur

Note 1
Åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Document ID 09222115557555163393 Signert LBE

Verifikasjon

Document ID 09222115557555163393

Dokument

Åpningsbalanse - Vålerenggata 60
Hoveddokument
1 side
Initiert 2025-08-25 15:14:52 CEST (+0200) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt 2025-08-25 15:19:13 CEST (+0200)

Initiativtaker

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
vibeke.farnes@obos.no
+4741367236

Underskriverne

Lars Brinck Egge (LBE)
MVT Holding AS
lars@egge.no

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lars Brinck Egge"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-09-01 03:13:00 CEST (+0200)
Signert 2025-08-25 15:19:13 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Indikativt tilbud om lån

Vålerenggata 60 Borettslag
v/Tommy Benum
24.08.2026

BESKYTTET

Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Tre grunner til å velge OBOS-banken

1. **Trygt**. Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt**. Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt**. Gode betingelser over tid

Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregaranti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer

BESKYTTET

Indikativt tilbud om lån

Vi har gleden av å tilby lån med følgende betingelser:

Lånetaker	Vålerenggata 60 Borettslag
Låneformål	Finansiering av fellesgjeld
Lånebeløp	kr 4 050 000
Belåningsgrad	Inntil 5 prosent av kjøpesummen
Sikkerhet	1. prioritets pantedokument på kr 4 050 000 i borettslagets eiendom
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	40 år
Avdragsfrihet	3 år
Nominell rente	5,74 % pr år
Terminforfall	Månedlig
Omkostninger	Termingebyr kr 50. Etableringsgebyr kr 15 000. Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Forutsetninger:

*Tomten forutsettes overskjøtet heftelsesfritt til borettslaget før lån kan utbetales.
*Samtlige leiligheter/boliger forutsettes solgt iht. fastsatte priser og etter gjeldende lovgivning før lån kan utbetales.
*Kjøpekontrakt mellom utbygger (selger) og borettslaget (kjøper), som dokumenterer riktig riktige eiendomsbetegnelser og kjøpesum tilsvarende samlet kjøpesum iht. prisliste, må foreligge før utbetaling av lån finner sted.
*Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse forutsettes mottatt.
*Overtakelsesprotokoller må foreligge.
*Beskjed fra megler/oppgjørsinstans om at alle vilkår er oppfylt, og at lån til kjøp av borettslaget kan utbetales, må foreligge.
*Felleskostnadene må til enhver tid dekke borettslagets drifts- og kapitalkostnader.
*Borettslaget forplikter seg til å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret.
*Forretningsføreravtale med forretningsfører godkjent av OBOS-banken må være etablert før utbetaling av lån.
*Dersom forretningsføreravtalen avsluttes, må OBOS-banken underrettes omgående og godkjenne ny forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på at tilbudet er indikativt, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttende organer.

Når kredittbehandlingen er gjennomført sender vi et forpliktende lånetilbud til signering.

BESKYTTET

Vi håper at tilbudet er i overenstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid.
Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

Vennlig hilsen
Martin Malmstedt
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535913
Deres ref: 41464/ KKH@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 232, BNR. 398.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 232, bnr. 398.

GNR. 232 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1882.

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

410 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

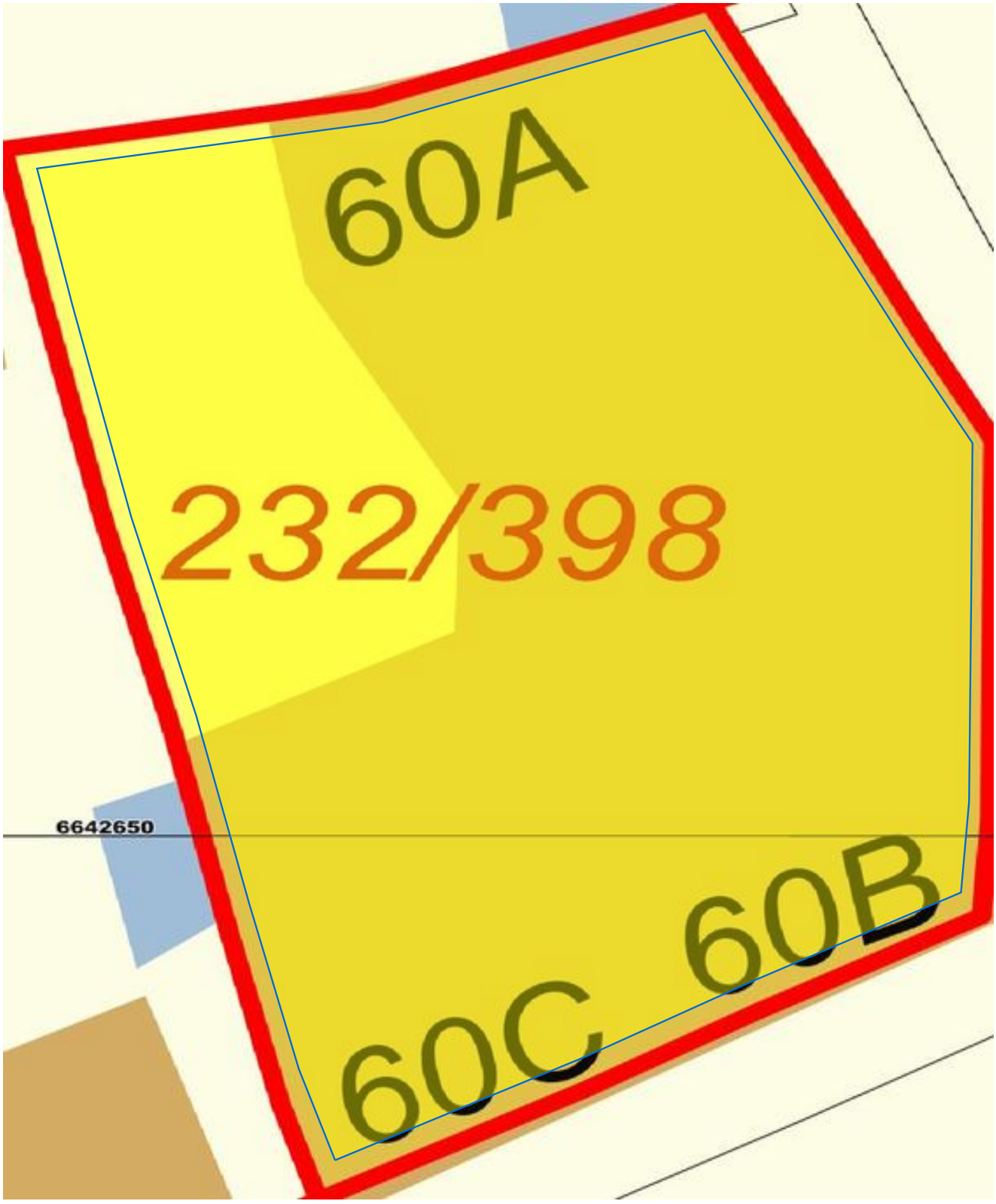
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

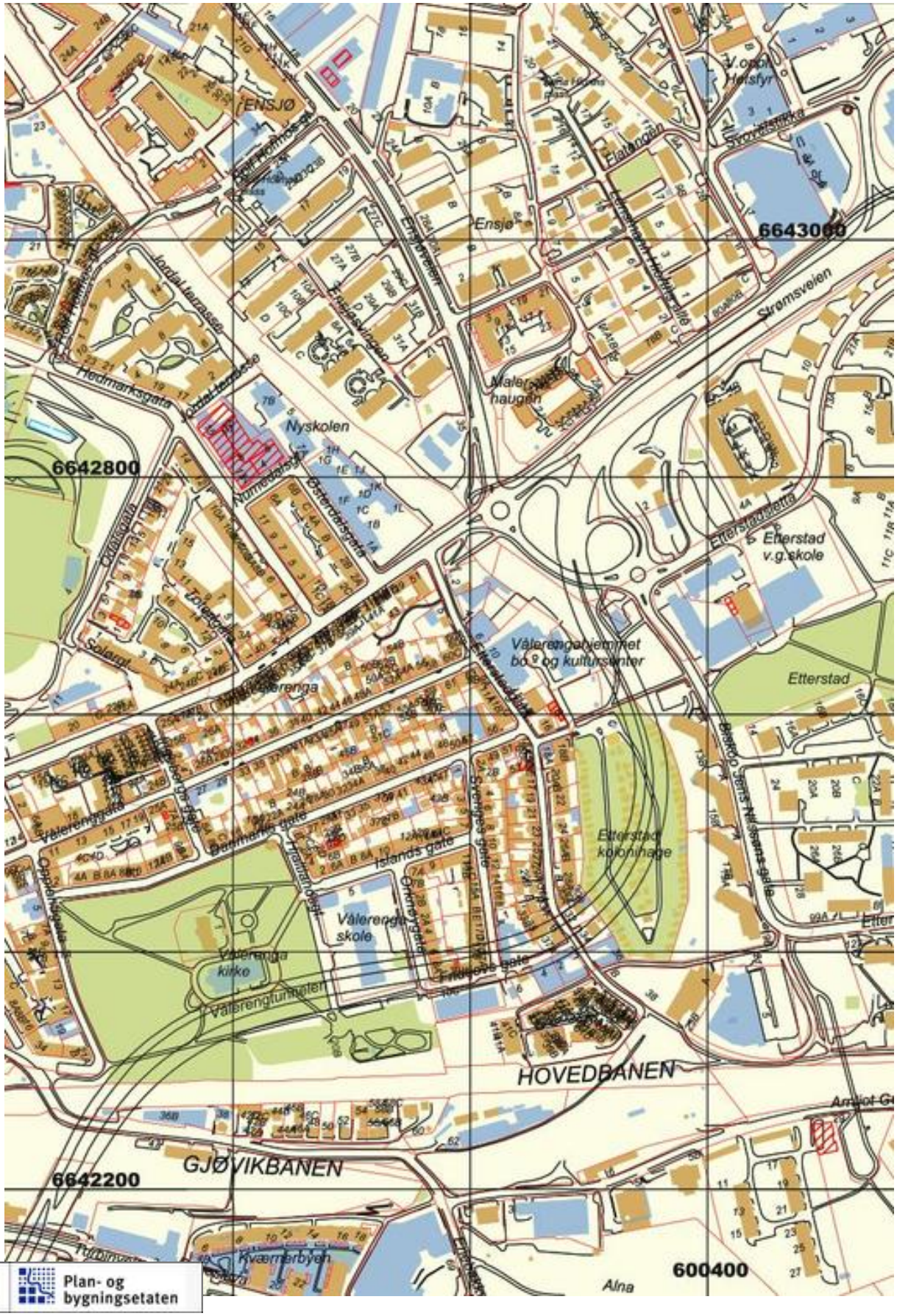
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

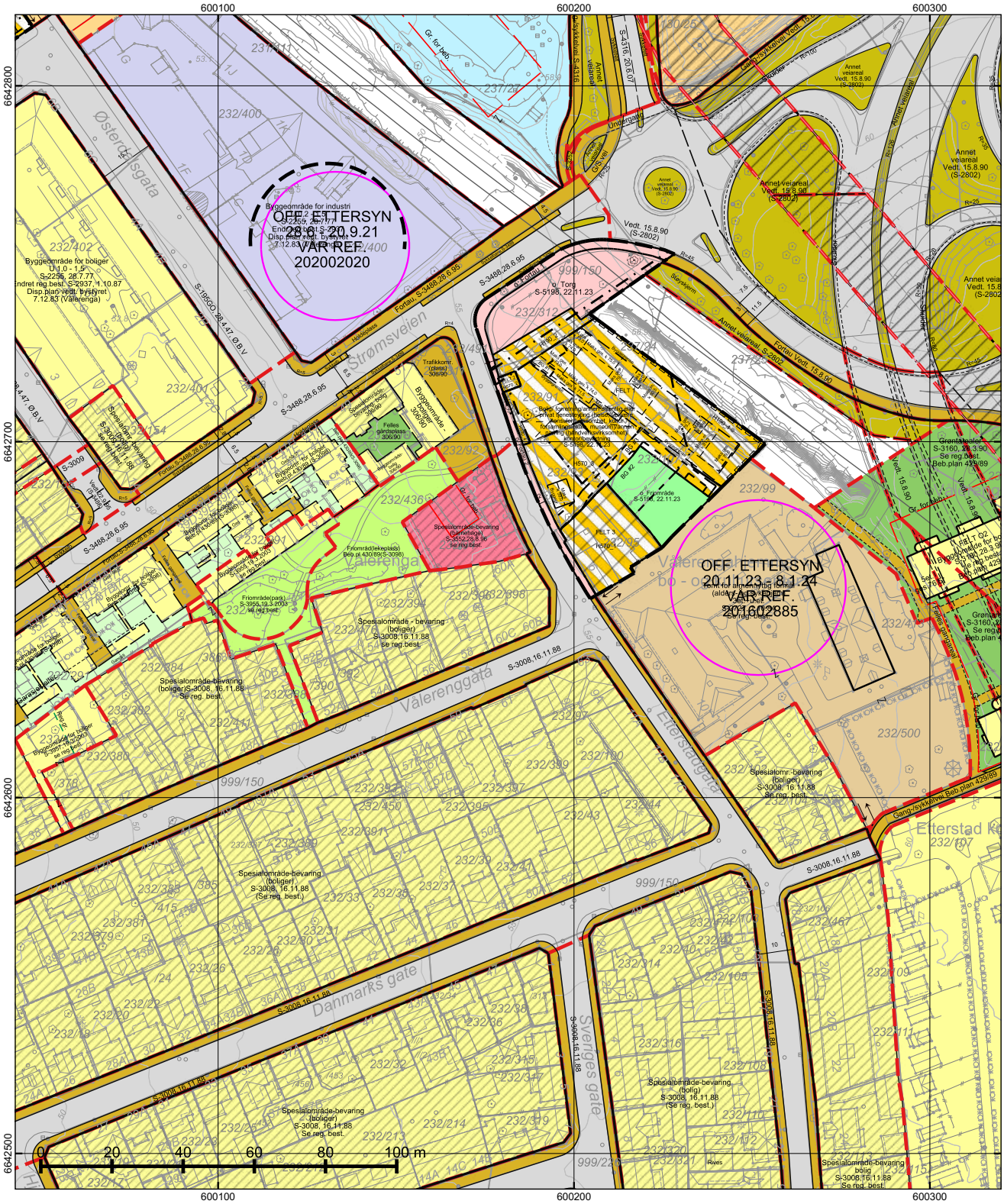
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


ENSJØ
Ensjø
6643000
6642800
6642200
600400
Nyskolen
Etterstad v.g.skole
Etterstad
Etterstad kolonihage
Vålerengahytta bo- og kulturcenter
Vålerenga skole
Vålerenga kirke
Vålerengtunnelen
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
Kværnerbyen
Alna
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

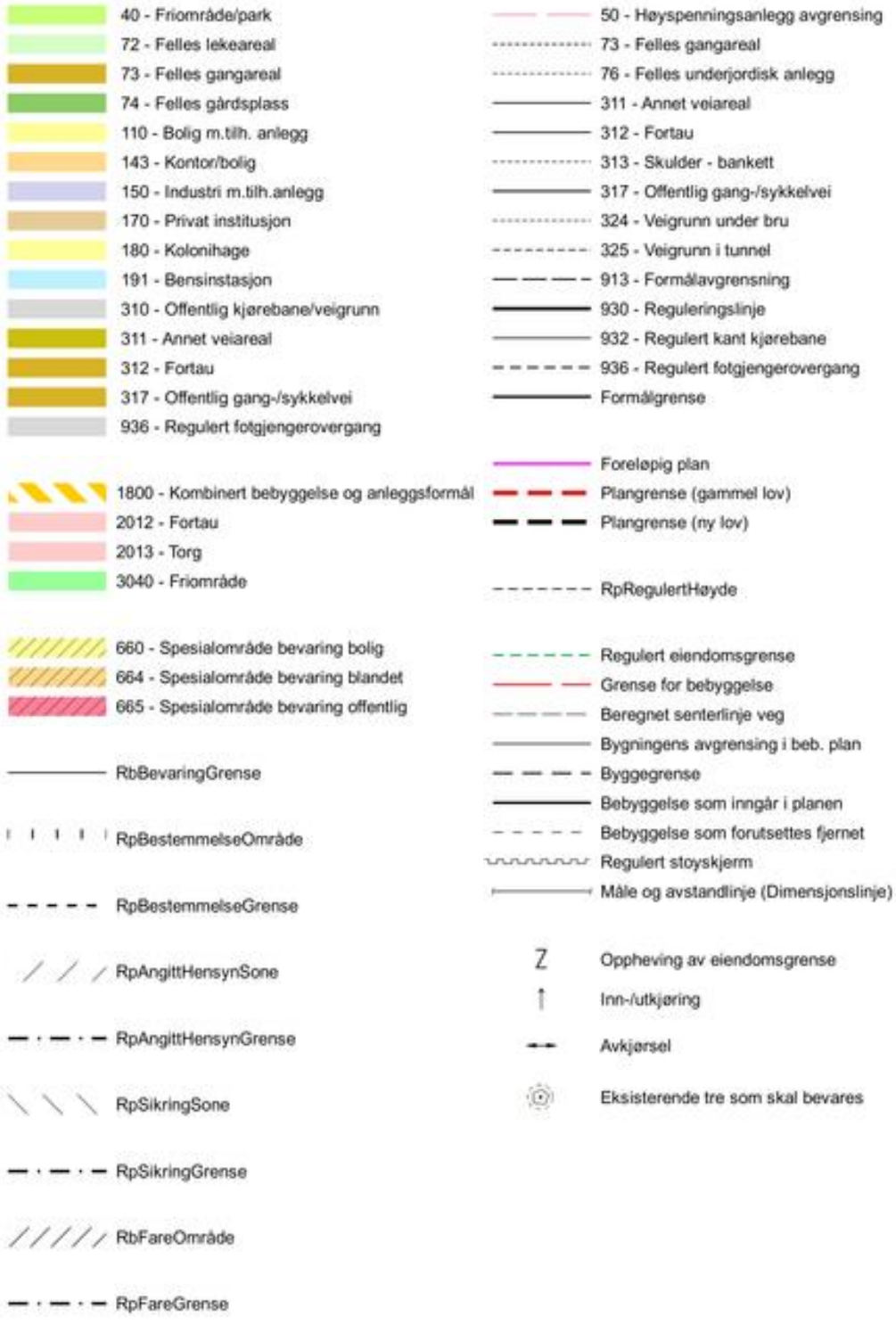
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

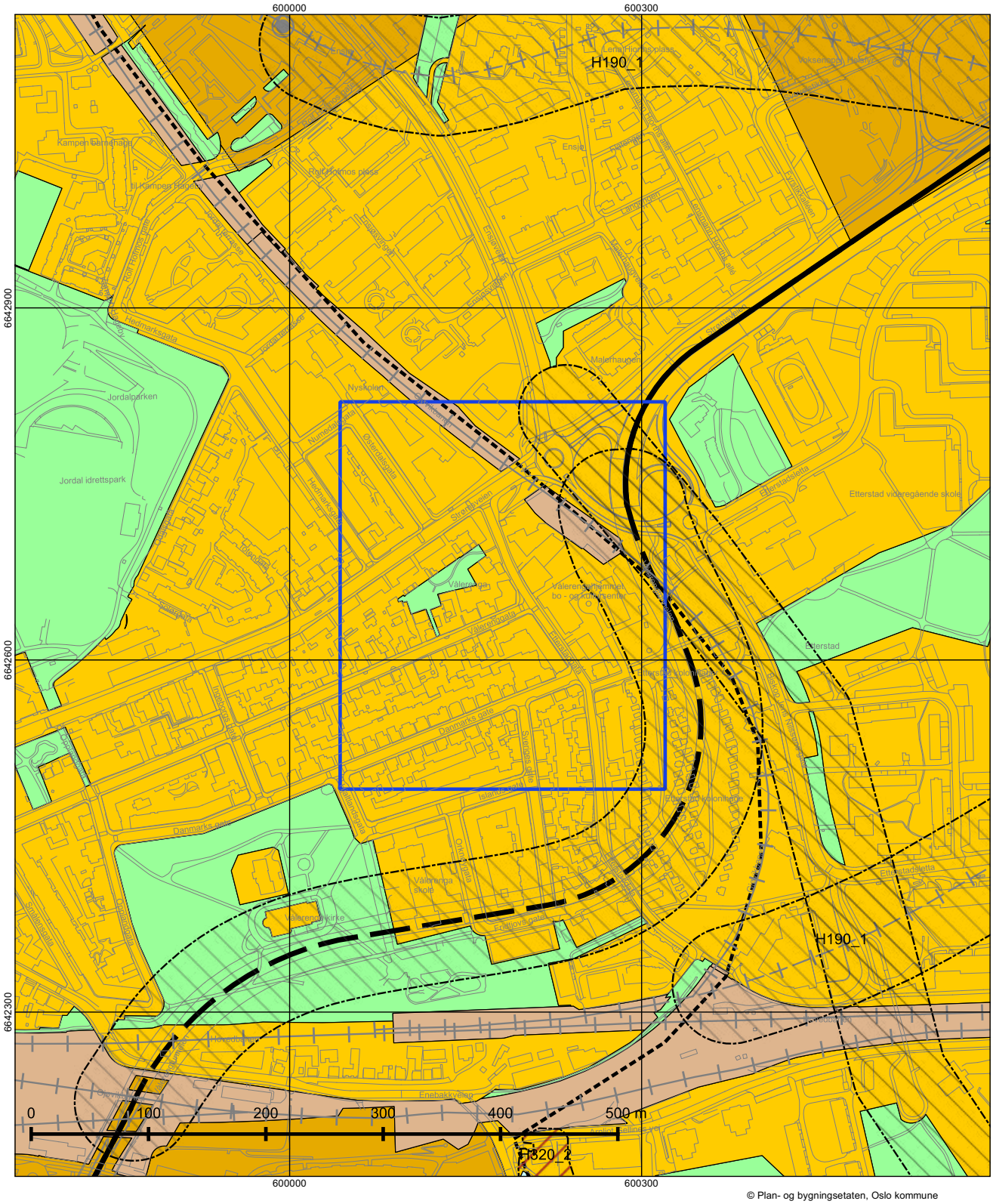
PlottID/Best.nr: 160035/ 86535913
Deres ref.:
Adresse: Vålerenggata 60
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/398

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160035/86535913
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

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 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 VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse:
Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

§ 4. For byggeområdene utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. Næringsvirksomhet.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

$7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2021
Marius Pedersen	202015147 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse:	VÅLERENGGATA 60 A-C	Eiendom:	232/398/0/0
Tiltakshaver:	EGGE EIENDOM ANS	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vålerenggata 60 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg og nødlys, mottatt 23.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oda Havstein - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

175. 1913.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 901
1913
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende paaningshus.

paa Matr.-No. 60 Vaalerenggaten.

Indleveret 22de april 1913. Attesteret 30 desember 1917

79/1913

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og Hr. sundhetsmagnusson.

Kristiania den 23de april 1913. Ole Bachke

J.N. 1103/1913

5-32/1913

Reguleringen er ikke med en rød linje. Paa Vaalerenggaten som Ekkersbergaten er offentlige gater. De reguleres begge paa fastsatte indtegnede planen med blaa tal Vaalerenggt. og Ekkersbergaten er begge 12.5 m brede. Den midlere bredde paa bakken er 15 m.

For byen erhvervelse av det til bakken anskrevne grundstykke vil den paahvilende eiendommen medføre

Bebyggelsen skjønnes maa fastsettes ved skjøn

Kria 26 April 1913

Hjalmar Lous

Nielsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

Vålerengaten 60

84/2205

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidet anses utført
(jfr. kontr. sirkulæret nr. 10/87.)
Oslo, den 3/12 87.
B. Saarnes

23 41 03
7. avd.

Arbeidets art
Sammenslåing leiligheter,
innredning bad, WC m.m.

Ansvarshavende
Ing. Rolv Thorstensen
Fort. Grandahls vei 16
Oslo 5

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
232	398		

Matr. nr.
Vålerengata 60
Adresse
Byggherre
Volker Jensen
Adresse: Rydsdet.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 9/90 dato — sign.
- ☐ Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
1-10-84	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
A D.I.nr. 02205
Mottatt - 4 JUNI 1984

X

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Vålerenggaten 60	Journalnr.	84/2205
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn. bad og w.c. m.m.	innlevert	4.6.84
Byggherre	Valter Jensen, Eckersbergt. 33, 0266 Oslo 2		
Anmelder	Lerche, Harildstad, Bakkmoen, Fagerheimgt. 16, 0567 Oslo 5		

20 JUNI 1984

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27-06-1984

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK. 21 JUNI 1984
NR. E

233-6 bil.

0371B/AK/ak

VÅLERENGGATA 60
SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER, INNREDNING BAD WC, INNR. mm.

BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 20.06.84.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommen ligger i det prioriterte byfornyelsesområde VÅLERENGA.

Planløsninger tilfredsstiller de kommunale krav til minstestandard ved utbedring (30-års standarden).

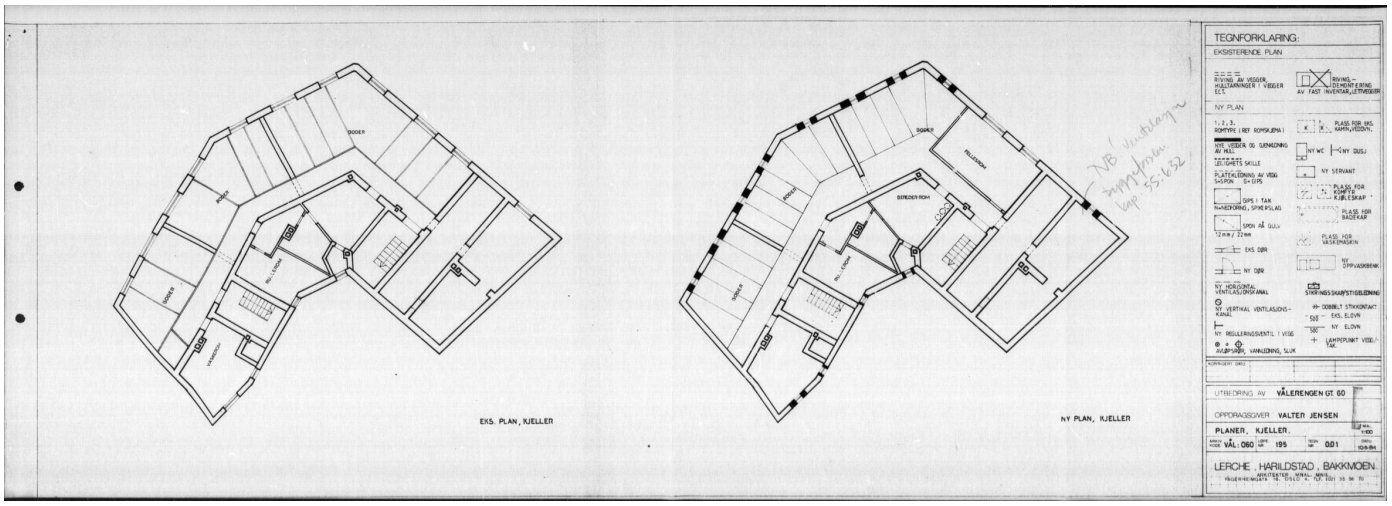
Byggemeldingen anbefales godkjent.

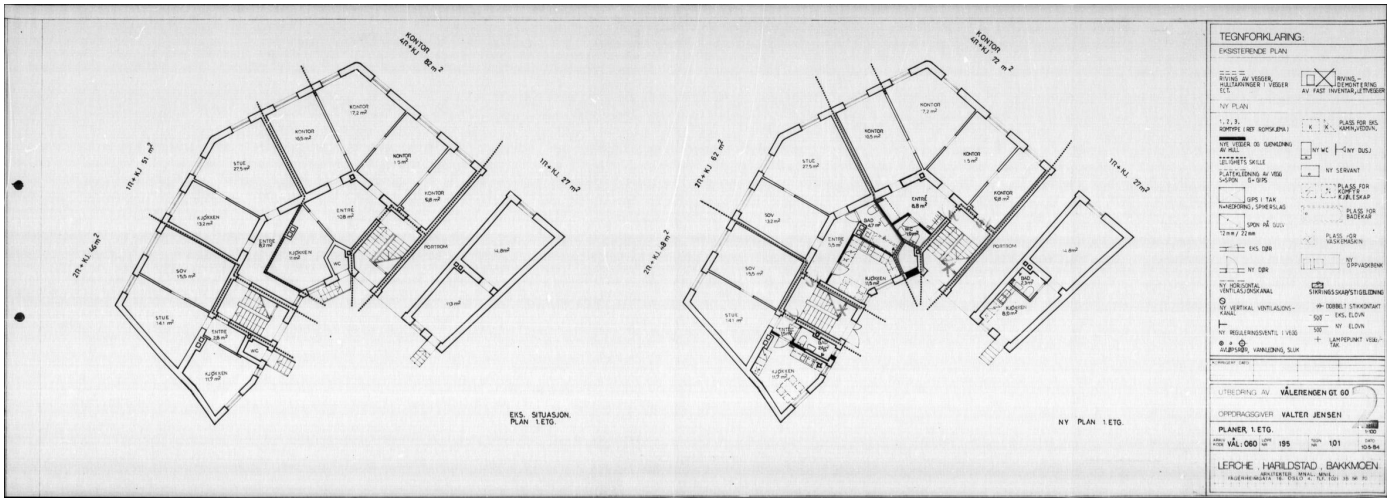
Oslo 22.06.84.
Boligetatens utbyggingsavdeling

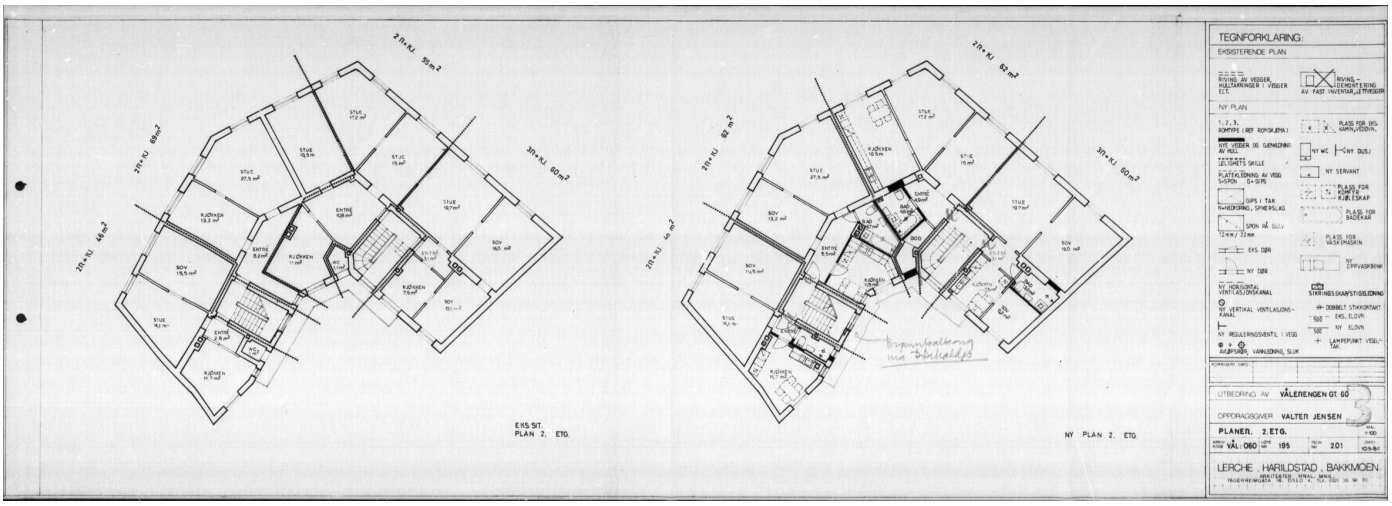
E. Kruse-Jensen
avdelingssjef

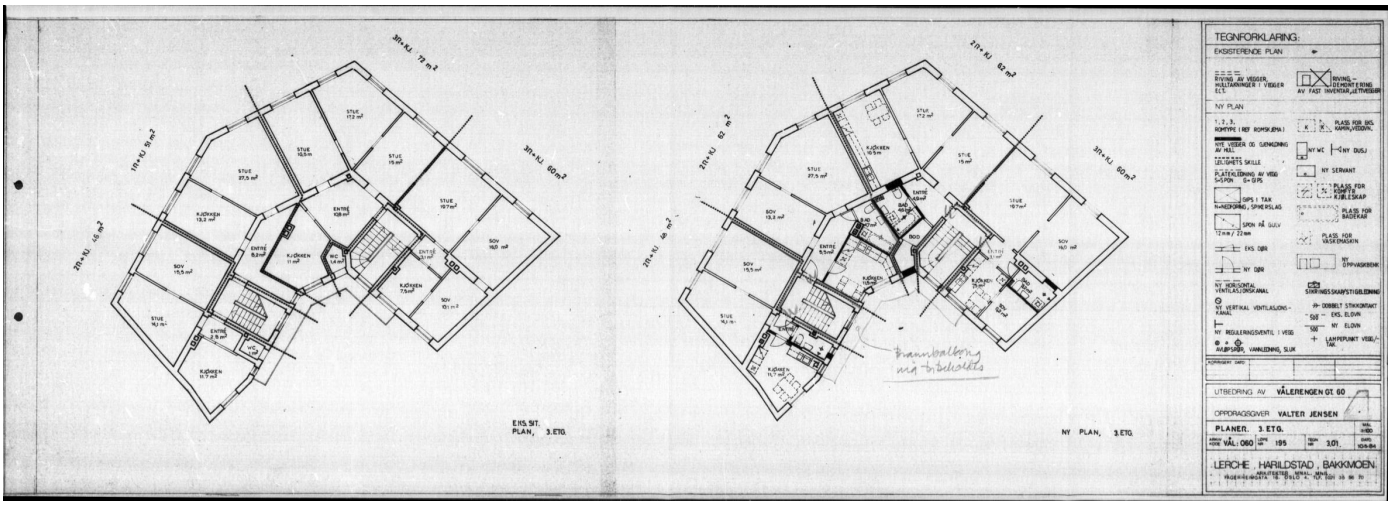
Anne Kindt

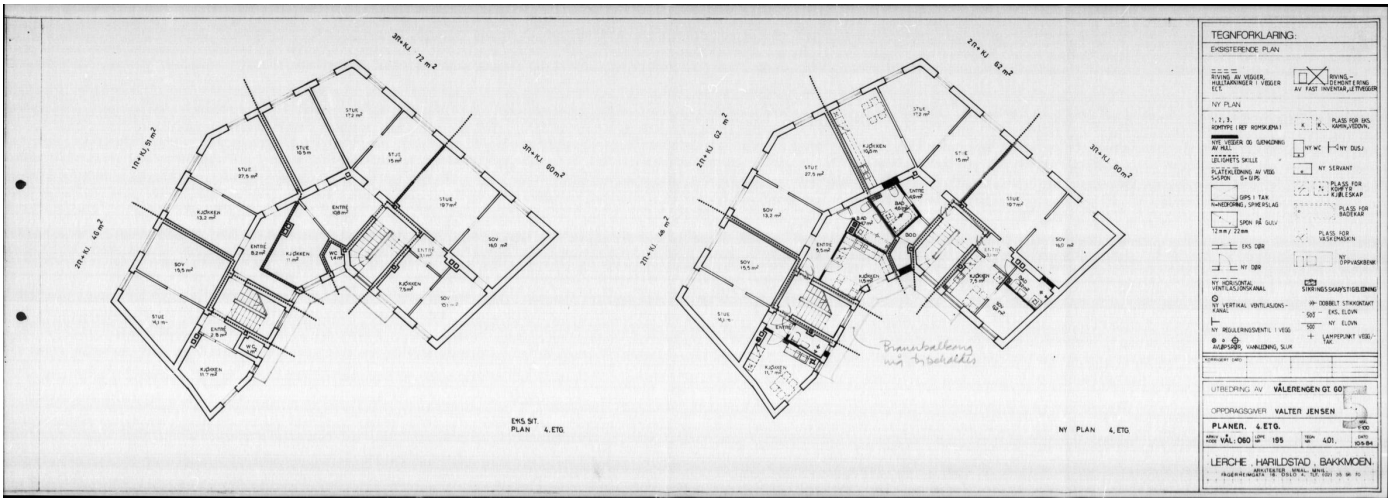
Bl. 8 14 Arkivnr.

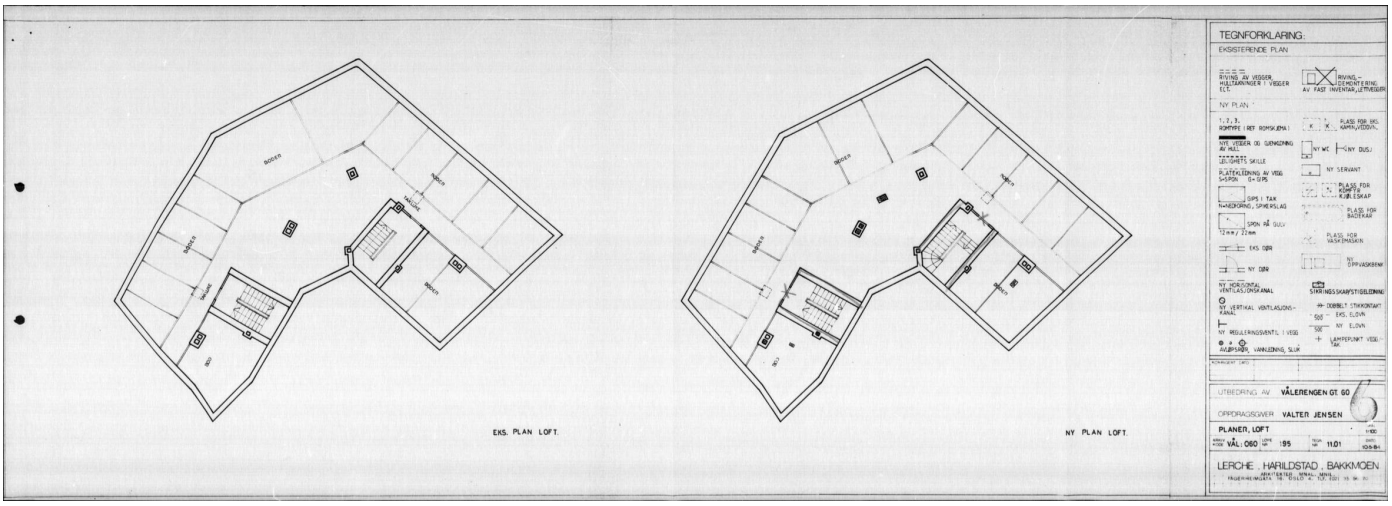

EKS. PLAN, KJELLER
NY PLAN, KJELLER
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, KJELLER.
VÅL. 060
195
001
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.


EKS. SITUASJON.
PLAN 1.ETG.
NY PLAN 1.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, 1.ETG.
VÅL: 060
195
101
LERICHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.

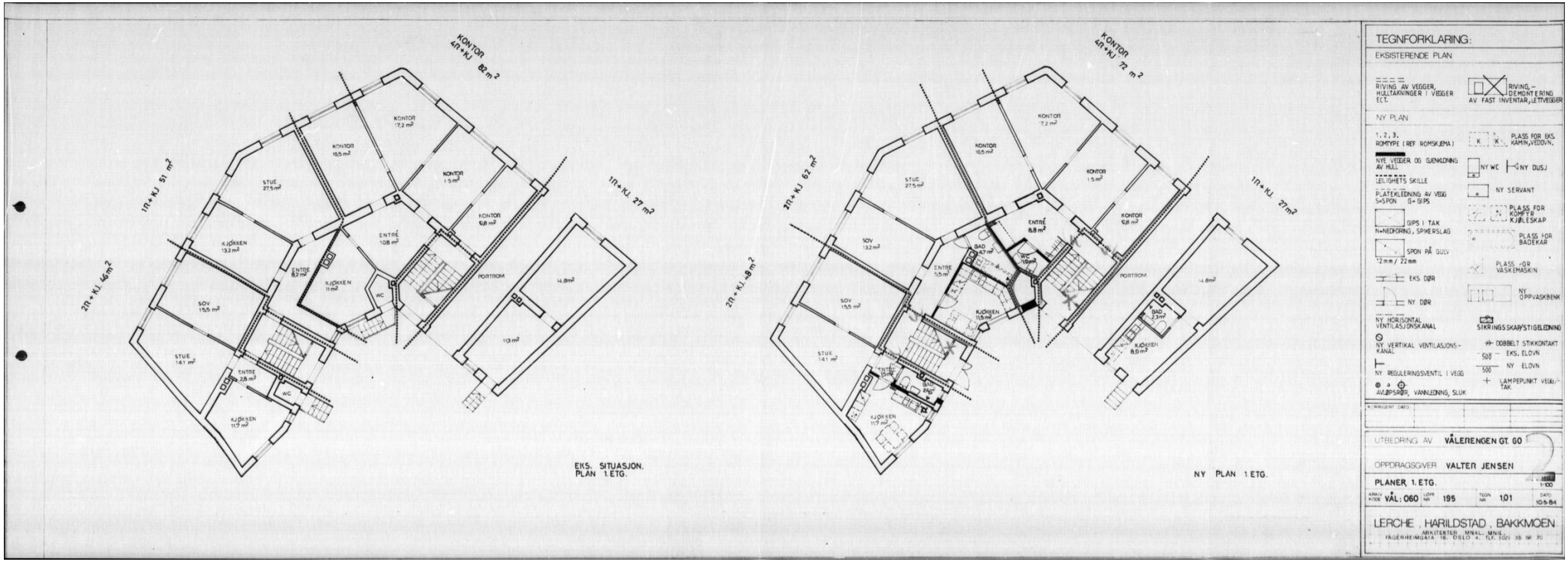

2 Rm.Kj. 55m2
2 Rm.Kj. 60m2
2 Rm.Kj. 46 m2
3 Rm.Kj. 80m2
STUE 17,2 m2
STUE 18,9 m
STUE 27,5 m2
KJØKKEN 13,2 m2
ENTRE 8,2 m2
SOV 10,5 m2
STUE 10,1 m2
KJØKKEN 11 m2
ENTRE 4,8 m2
STUE 15 m2
KJØKKEN 7,5 m2
STUE 18,7 m2
SOV 14,1 m2
SOV 10,1 m2
EKS. SIT.
PLAN 2. ETG.
2 Rm.Kj. 62 m2
2 Rm.Kj. 62 m2
2 Rm.Kj. 46 m2
3 Rm.Kj. 80m2
STUE 17,2 m2
KJØKKEN 18,9 m
STUE 27,5 m2
SOV 13,2 m2
ENTRE 4,8 m2
BAD 4,8 m2
SOV 11,5 m2
STUE 10,1 m2
KJØKKEN 11,1 m2
STUE 15 m2
SOV 10,1 m2
STUE 18,7 m2
SOV 14,1 m2
SOV 10,1 m2
Bygningsavdelning
NY PLAN 2. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAKNINGER I VEGGER ETC.
RIVING - DEMONTERING AV FAST INVENTAR, LITTER
NY PLAN
1, 2, 3, ROMTYPE (REF ROMSKJEMA)
NYE VEGGER OG GJENMUNING AV NAL.
LETTDELTS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG 1=SPON G=GIPS
GIPS I TAK PANELOVNING, SPAREKLAG
SPON PÅ GULV
EKS. DØR
NY DØR
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
NY INNLEIRINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
PLASS FOR EKS. KAMIN/VEDOVN
NY WC
NY DUSJ
NY SERVANT
PLASS FOR KOMFYR KJØLESKAP
PLASS FOR BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK
STIKNINGSSKAPSTIGELEDNING
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELOVN
NY ELOVN
LAMPEPUNKT VEGG/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 2. ETG.
VÅL: 060
195
201
LERICHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.

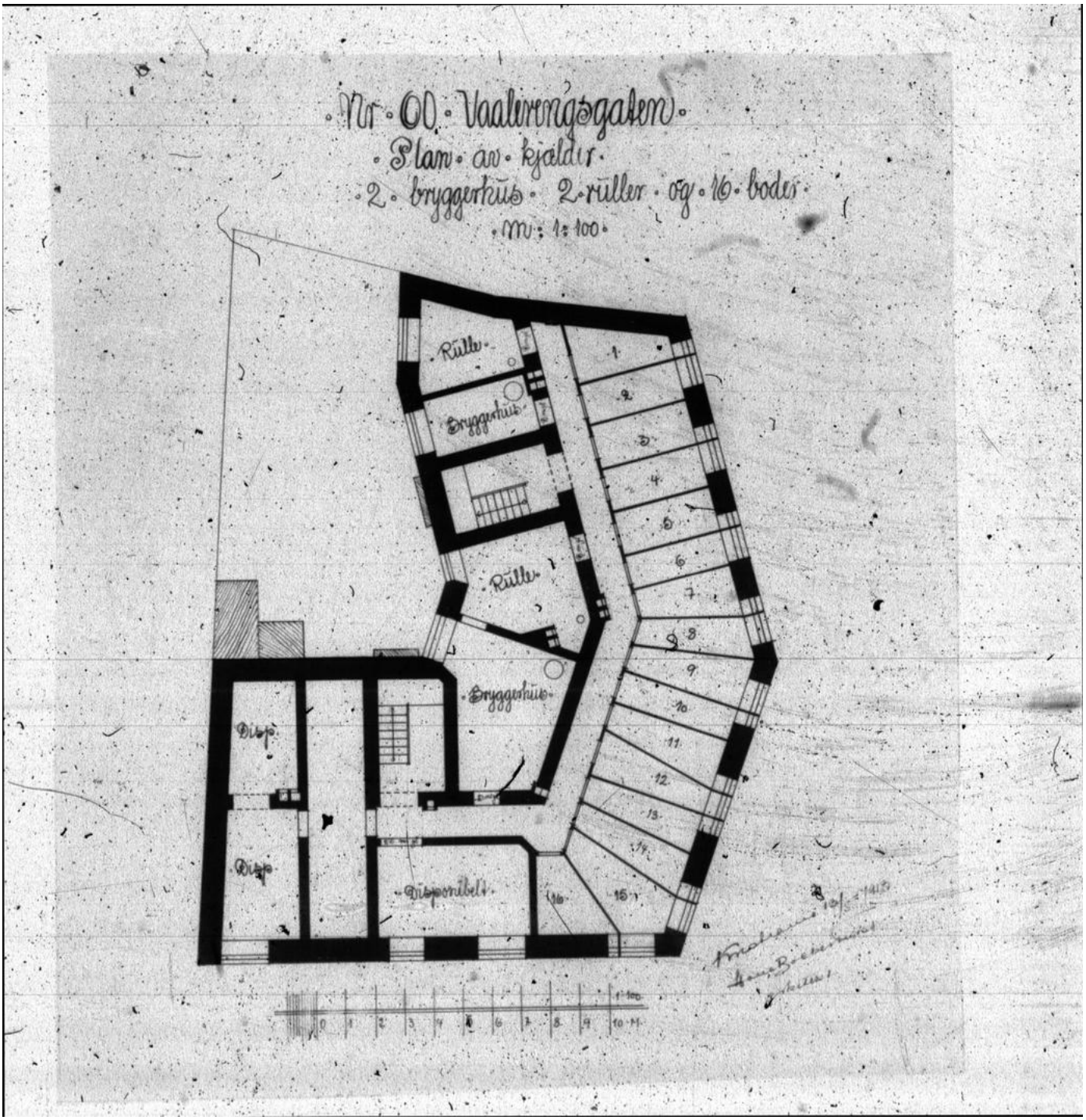

3m+kj 77 m2
1m+kj 9 m2
3m+kj 60m2
2m+kj 46 m2
EKS. SIT. PLAN, 3.ETG.
2m+kj 62 m2
2m+kj 62 m2
3m+kj 60m2
2m+kj 46 m2
NY PLAN, 3.ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 3. ETG.
VÅL. 060
195
3.01.
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN

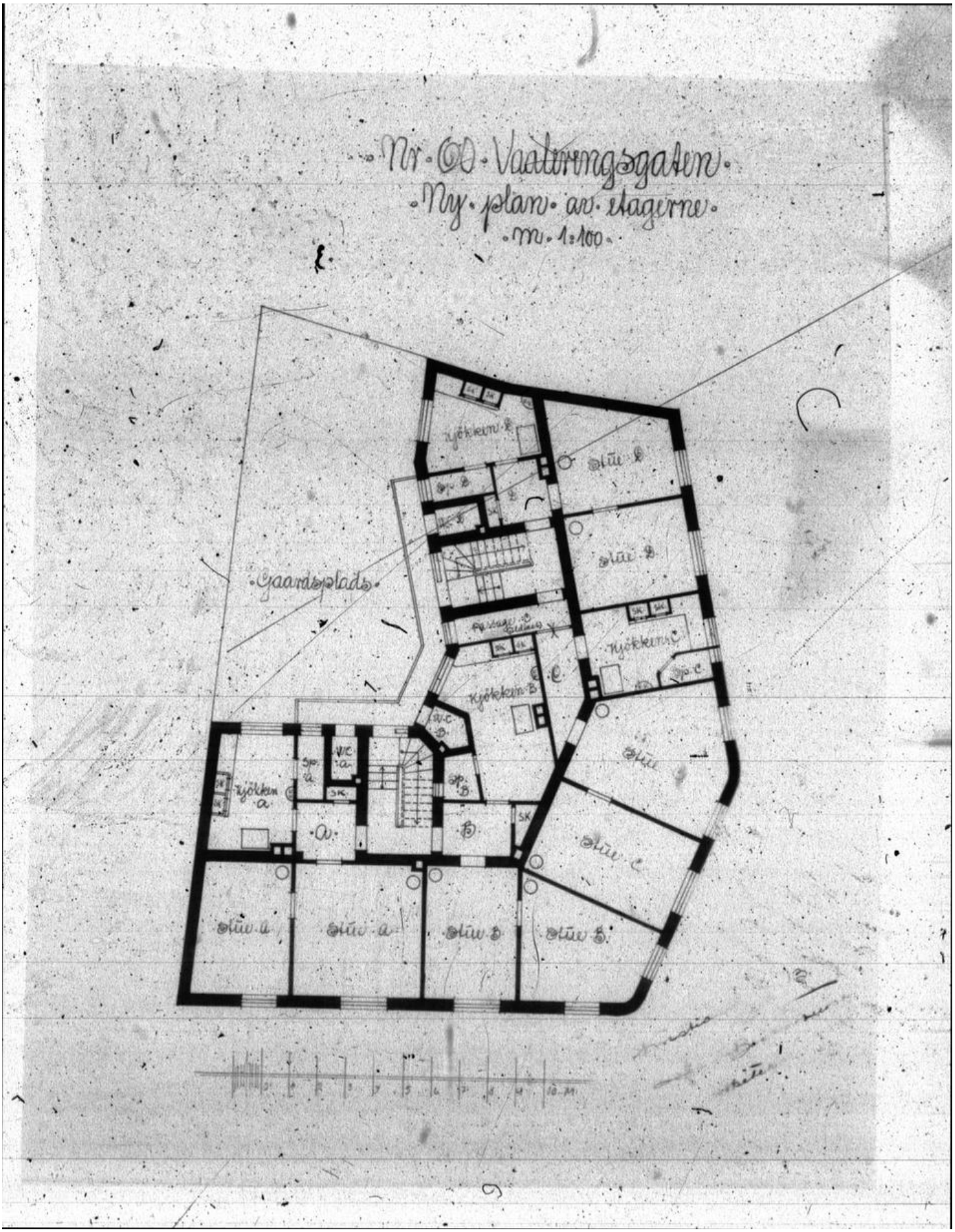

3½-KJ. 71 m²
3½-KJ. 60 m²
2½-KJ. 63 m²
EKS. SIT. PLAN 4. ETG.
NY PLAN 4. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER. 4. ETG.
VÅL. 060
195
401.
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.


EKS. PLAN LOFT.
NY PLAN LOFT.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, LOFT
1:100
VÅL: 060
195
11.01
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN.


EKS. FASADE MOT BAKGÅRD. UTBRETTET OPPRI'55.
NY FASADE MOT BAKGÅRD. UTBRETTET OPPRI'55.
Braun balkonger tilføres vedlø kjernel
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAKNINGER I VEGGER ETC.
RIVING - DEMONTERING AV FAST INVENTAR, UTSTYR
NY PLAN
1, 2, 3, ROMTYPE (REF ROMSKJEMA)
NYE VEGGER OG GJENMURING AV HULL
EKSISTERENDE SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG GASPON G+GIPS
GIPS I TAK NEDHENGING, SPHERSLAG
SPON PÅ GULV
EKS. DØR
NY DØR
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
PLASS FOR EKS. KAMIN/VEDOVN
NY WC
NY DUSJ
NY SERVANT
PLASS FOR KJØKKEN KJØLESKAP
PLASS FOR BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK
SIKRINGSSKAPET GJELDENDE
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELOVN
NY ELOVN
LAMPEPUNKT VEGG-/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
FASADE MOT BAKGÅRD
VÅL: 060
195
13.01
1:100
105-80
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN


KONTOR 4R+KJ 82 m²
1R+KJ 51 m²
2R+KJ 46 m²
1R+KJ 27 m²
KONTOR 17.2 m²
KONTOR 10.5 m²
KONTOR 1.5 m²
KONTOR 9.8 m²
STUE 27.5 m²
KJØKKEN 13.2 m²
ENTRE 8.2 m²
ENTRE 10.8 m²
KJØKKEN 11 m²
WC
SOV 15.5 m²
PORTROM
4.8 m²
11.3 m²
STUE 14.1 m²
ENTRE 2.8 m²
KJØKKEN 11.7 m²
WC
EKS. SITUASJON. PLAN 1. ETG.
KONTOR 4R+KJ 72 m²
2R+KJ 62 m²
1R+KJ 27 m²
2R+KJ 48 m²
KONTOR 7.2 m²
KONTOR 10.5 m²
KONTOR 1.5 m²
KONTOR 9.8 m²
STUE 27.5 m²
SOV 13.2 m²
ENTRE 8.8 m²
BAD 4.7 m²
WC 1.0 m²
ENTRE 5.5 m²
SOV 15.5 m²
KJØKKEN 11.5 m²
PORTROM
4.8 m²
BAD 2.3 m²
KJØKKEN 8.0 m²
STUE 14.1 m²
ENTRE 10.6 m²
BAD 2.4 m²
KJØKKEN 11.7 m²
NY PLAN 1. ETG.
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAKNINGER I VEGGER ECT.
RIVING, – DEMONTERING AV FAST INVENTAR, LETTVEGGER
NY PLAN
1, 2, 3. ROMTYPE (REF ROMSKJEMA)
NYE VEGGER OG GJENKLEDNING AV HULL
LEILIGHETS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG S=SPON G=GIPS
GIPS I TAK
N=NEDFØRING, SPIKERSLAG
SPON PÅ GULV 12 mm / 22 mm
EKS DØR
NY DØR
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
a AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
K PLASS FOR EKS. KAMIN, VEDOVN.
NY WC
NY DUSJ
NY SERVANT
PLASS FOR KOMFYR KJØLESKAP
PLASS FOR BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
NY OPPVASKBENK
STIKRINGS SKAP/STIGELEDNING
DOBBELT STIKKONTAKT
EKS. ELOVN
NY ELOVN
LAMPEPUNKT VEGG-/TAK
UTBEDRING AV VÅLERENGEN GT. 60
OPPDRAGSGIVER VALTER JENSEN
PLANER, 1. ETG.
1:100
ARKIV NR. VÅL: 060
LØPE NR. 195
TEGN NR. 1.01
DATO 10-5-84
LERCHE . HARILDSTAD . BAKKMOEN
ARKITEKTER MNAL. MNIL
FAGERHEIMGATA 16 . OSLO 4 . TLF. (02) 35 66 70


Nr. 00. Vaalirengsgaten.
Plan av kjelder.
2. bryggerhus. 2 ruller og 16 boder.
m: 1:100
Rulle
Bryggerhus
Rulle
Bryggerhus
Disp.
Disp.
Disponibel
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

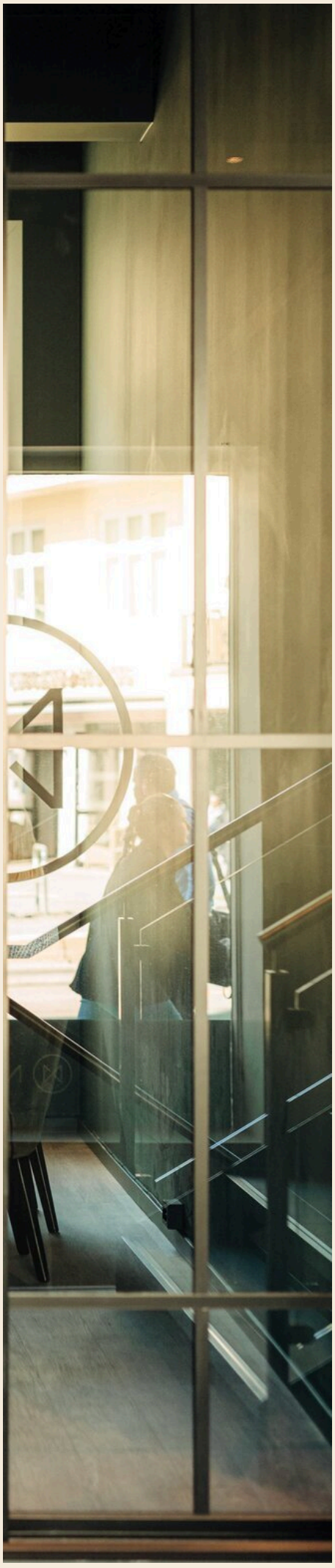

Nr. 60. Vaalarmsgaten.
Ny plan av etagerne.
m. 1:100.
Gaardsplads
Kjøkken B
Kjøkken C
Kjøkken a
Stue a
Stue a
Stue b
Stue b
Stue c
Stue c

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0555/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vålerenggata 60C 0658 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 398 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oskar Johansson
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069



Mads S. Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: