NORDVIK

Vålerenggata 22A

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vålerenggata 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
42	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
76	Vedlegg
86	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 4-roms topp og endeleilighet over 2 plan | Privat takterrasse 24 m² & to balkonger | Garasjeplass m/el-lader

Prisantydning	**11 200 000,-**
Omkostninger	**282 230,-**
Totalpris	**11 482 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 372,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en sjelden mulighet i Vålerenggata 22A – presentert av Bjørnar Hagerup Nilssen v/Nordvik Bjørvika.

Moderne og innbydende leilighet over to plan, fra 2012, med en gjennomtenkt planløsning og gode kvaliteter.
Hjemmet utmerker seg med flotte uteplasser, bestående av en privat takterrasse og to balkonger, perfekte for å nyte gode solforhold gjennom dagen.
Boligen ligger i et attraktivt og sjarmerende område med idyllisk trehusbebyggelse. Her får du det beste fra to verdener: en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har kort vei til byliv, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

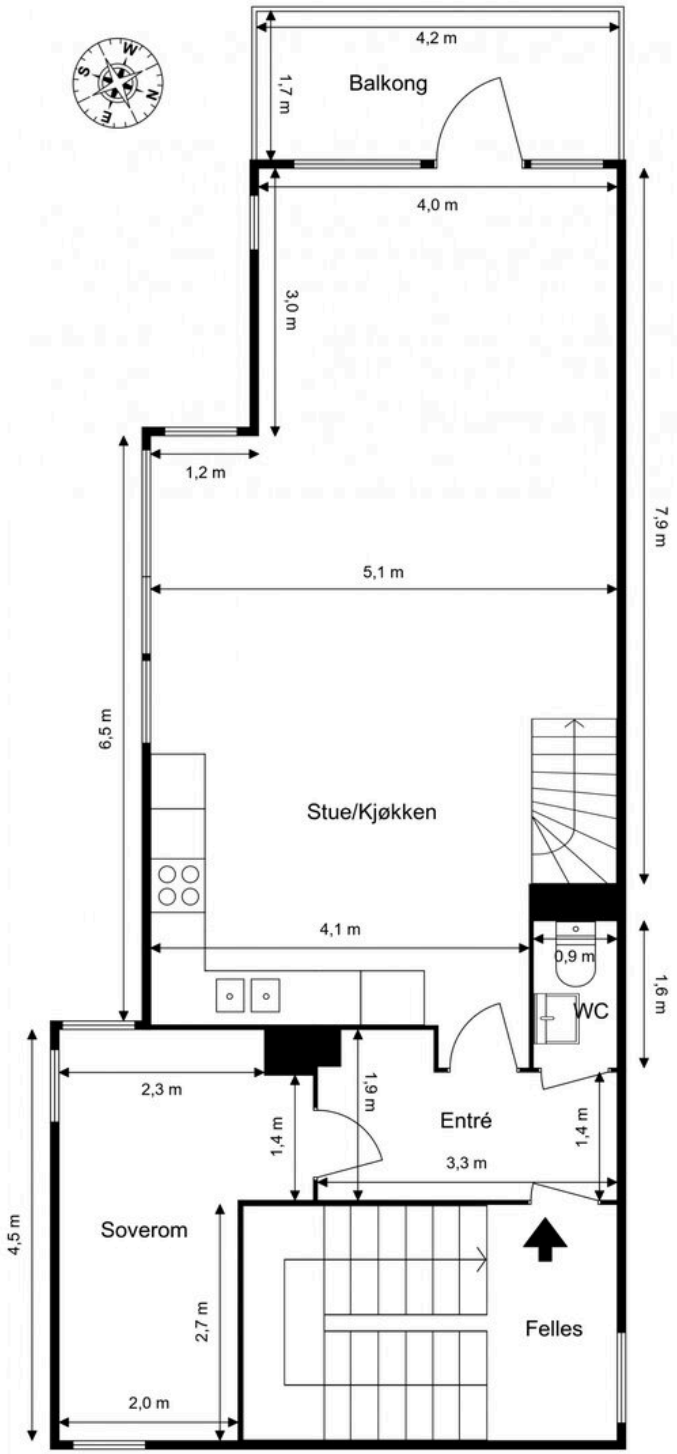
Privat takterrasse på 24 m²
3 soverom
2 vestvendte balkonger
Fjernvarme og v.v inkludert i felleskostnadene
Topp og endeleilighet med gode lysforhold
Garasjeplass m/lader

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Vålerenggata 22A

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


































UFFEO
BERLIN











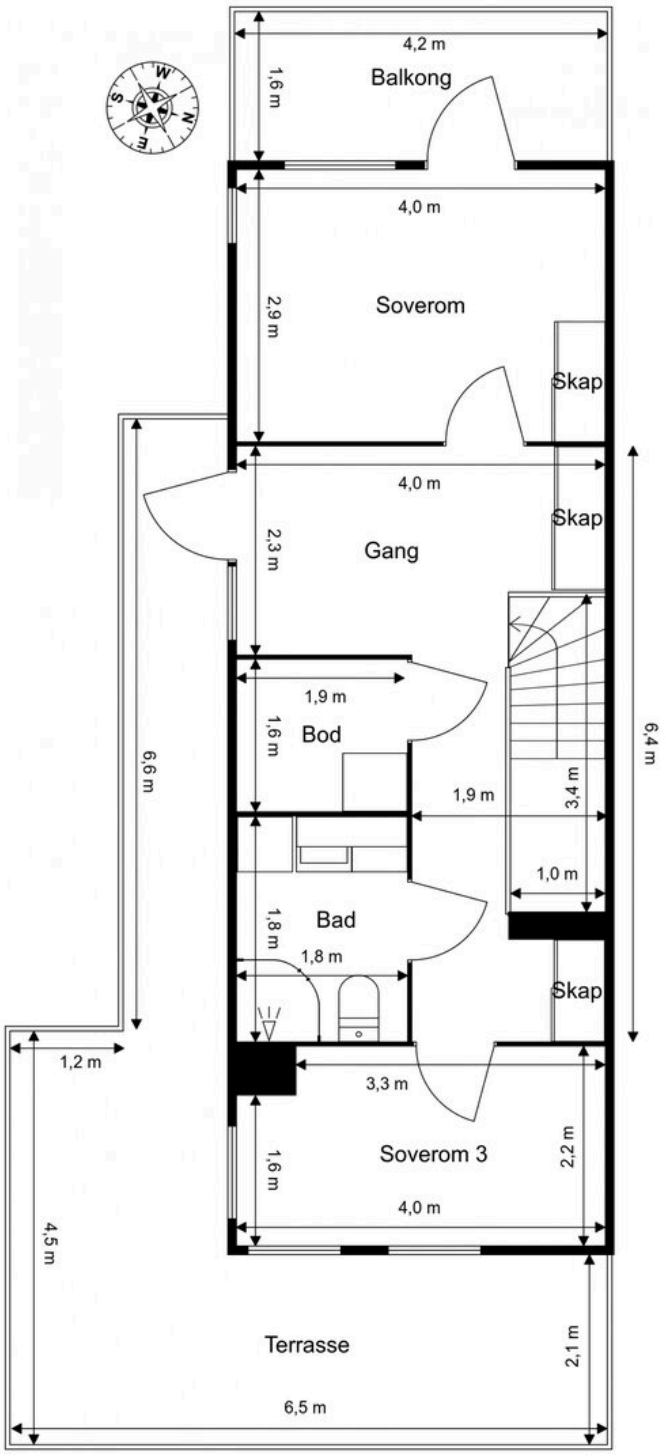

WE ARE ONLY HUMAN SCULPTORS

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Vålerenggata 22A

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




































LONG W
to FREE
MACHINES
















weber
PULSE















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0041/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 22A, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 274, snr 33 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ann-Hege Lorvik Waterhouse
Torgeir Andrew Waterhouse

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonskostnad eierskifte garasjeplass)
280 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
282 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 482 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 495 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse og balkongaeal

4. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse og balkongareal

garasjeannlegg
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrolert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med insta lasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Bod i garasjeanlegg er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e).
Boden er mekret T-33.
Selger har fremvist P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader. Plassen er merket 33.

Innhold
Boligen består av 2 plan og inneholder:
3. etasje: Entré, stue/kjøkken, toalett og soverom.
4. etasje: Gang, bad, 2 soverom og bod.

Standard
3.ETASJE
Entré:
Romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Det er parkett på gulv og malte veggflater. Himlingen er utført med malte plater og integrerte downlights som gir et behagelig lys. Praktisk plassert

radiator og sikringsskap.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys i rommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Fra stuen er det utgang til en flott vestvendt balkong på ca. 7 m², perfekt for ettermiddags- og kveldssol. Fra stuen er det trapp opp til boligens øvre etasje. Rommet har parkettgulv og malte vegger.

Kjøkken:
Pent og moderne kjøkken fra 2012 med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet har heltre benkeplate og innfelt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Hansgrohe og integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte. Parkett på gulv, fliser over benkeplate og malt himling gir et stilrent uttrykk.

Toalett:
Praktisk separat toalettrom utstyrt med servantskap, servant med blandebatteri, vegghengt WC og mekanisk avtrekk. Flislagt gulv og malte vegger.

Soverom:
Rommet kan enkelt tilpasses etter behov og passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet har plass til seng, romslig garderobeskap og skrivebord. Parkettgulv, malte overflater og radiator.

4.ETASJE
Gang med utgang til takterrasse:
Praktisk gang med skyvedørsgarderobe som enkelt kan tilpasses etter behov. Her er det plass til bokhylle, kommode og annet ønsket møblement. Herfra er det utgang til en nydelig takterrasse på ca. 24 m² som kan møbleres i flere soner med sittegruppe, spisebord og grill. Parkett på gulv, malte vegger og radiator.

Bad:
Delikat, flislagt bad med gulvvarme og himling med integrerte spotter. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj fra Hansgrohe. Videre består badet av vegghengt toalett, servantskap med skuffer, benkeplate i tre med servant, samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og fordelerskap med stoppekran er montert i himlingen.

Hovedsoverom:
Romslig soverom med parkett og malte flater, samt skyvedørsgarderobe. Fra rommet er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på ca. 7 m² med plass til utemøblement og planter. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Soverom 2:
Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Dette rommet er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og annet ønskelig møblement. Parkettgulv, malte overflater og radiator.

Bod:
Praktisk innvendig bod med parkett og malte vegger. Her finnes ventilasjonsaggregat og rørfordelingsskap med stoppekran.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillading. Det betales kr 350,- i felleskostnader for garasjeplassen per måned. Det påløper en administrasjonskostnad til Obos ved eierskifte av garasjeplassen på kr. 850,-

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
2026 - Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Bytte spotter gang 3stk + løsne stikk pga utforing vegg ca 1.5cm, ta med utforingsringer. Det ble også demontert downlights i entré og erstattet med 3 nye led downlights. Demontert defekt dimmer på sov v/entré og montert ny led med dimmer. Montert utforingsringer for stikk på bad i 2 etg. Det er også byttet dimmer på hovedsoverom hvor det er egen samsvarserklæring for jobben.
2025 - Kampen installasjon as. Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Bytte dimmer og spotter på bad. Datert 26.06.2025.
2020 - Bad 4 etg. skiftet servantskap.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Montør fra IKEA skiftet innredning. (Vi er ikke kjent med om vedkommende var faglært eller ikke.).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: ikke berørt av arbeidet

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet, utenom innredning, er som nybygd.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: malt fasade

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: ikke kjent med

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen installasjon as, juni 2025, skiftet til ledspotter på bad.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen installasjon as, juni 2025, skiftet til ledspotter på bad. Kampen installasjon as, april 2026, skiftet til ledspotter i gang i 3 etg og dimmer på to soverom.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameie før vi overtok, på vår plass i felles garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pentex, vedlikehold og bytte av komponenter i rørfordelingsskap

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsannlegg renset i 2022. Filter skiftes regelmessig (er abonnementsordning filter i sameiet)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke krav/anbefaling om radonmåling fra 3 etg og høyere.

Feil og mangler
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Lekkasje pga feilmonterte avløpsrør i garasjeanlegg, utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært skjeggkre i bodarealer i parkeringskjeller før vi overtok. Dette ble utbedret i 2019.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og takstrapport

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Trappeoppganger skal males og lamper skal skiftes i mai 2026. Har ikke fått informasjon om økning av husleien i forbindelse med dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i stål og tre. Fasader er kledd med fasadeplater og stående panel.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membran.
Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.
Ettersom dette er en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker. Det registreres stedvis knirk i gulvet

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting
Det registreres eldre terrassebord med slitt overflate, sprekker i treverk og mindre område med punktråte.
Minde merker i rekkverk.
Enkelte glassfelt er hvite. Dette indikerer på at limet mellom glassene har begynt å slippet. Selger har

informert om at dette er et problem i sameiet og at dette blir skiftet gjennom sameiet.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere da er er lagt terrassebord. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.
Anbefalt tiltak:
Slitte terrassebord med sprekker og begynnende råte gir økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Dette kan føre til redusert levetid og svekket bæreevne over tid. Det bør påregnes vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og sikre lengst mulig levetid.
Jevnlig kontroll av glassfelt anbefales. Utskifting av glassfelt gjøres om forholde utvikler seg. Det er informert om at det er sameiets ansvar for utskifting om det blir en forverring.

Vinduer og dører
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Løst håndtak på balkongdøren i 3 etg. Info: Selger har fremlagt vedtektene til sameiet hvor det informeres om følgende: "Sameiets
vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. "
Anbefalt tiltak:
Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid. Det bør påregnes vedlikehold/overflatebehandling på slitte overflater, for lengt mulig levetid.

Toalettrom
Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Dette gjelder i bunn på sideplatene.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det registreres knirk i gulvet.
Anbefalt tiltak:
Fuktskader på servantskap indikerer fuktpåvirkning fra vannsøl. Dette kan føre til videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og redusert levetid over tid. Det anbefales å begrense vannsøl, dette for å hindre videre oppsvelling.
Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.
Knirk i flislagt gulv kan indikere bevegelser i underlaget. Dette kan føre til sprekkdannelser i fliser og fuger, samt økt risiko for videre skadeutvikling over tid. Jevnlig kontroll av overflate anbefales, om forholdet utvikler seg, bør det påregnes tiltak.

Vannbåren varme
Det registreres rustdanneler rundt koblingene i fordelerskapet.
Selger opplyser at det ved enkelte anledninger har forekommet mindre drypp, som har medført at vannet automatisk stenges via lekkasjestopper.
Info: Styret har hatt som praksis de siste årene at sameiet dekker kostnader til service og deler hvis problemet er knyttet til sentralanlegget. Enkeltdeler som må skiftes pga slitasje dekkes av beboer. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør,
ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Anbefalt tiltak:
Rustdannelser rundt koblinger i fordelerskap indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til svekkelse av koblinger, økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll, om forholdet utvikler seg, må det påregnes tiltak på avviket.

Bad
Overflate
Det registreres riss/sprekker i flisfuger på vegg, samt enkelte riss/sprekker i fuger mellom rullestein i dusjsone.
Det registreres mindre glippe i silikonfug i overgang gulv/vegg. Kosmetisk skade/avskaling i gulvflis.
Anbefalt tiltak:
Riss/sprekker i fuger kan gi noe økt fuktbelastning over tid. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Dersom forholdet utvikler seg, kan det være behov for utbedring av avvikene. Utbedring/utskifting av silikon gjøres ved behov.

Sanitærutstyr
Det registreres skade/avskaling på speilfront.
Anbefalt tiltak:
Utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft
Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Selv om det ikke er avdekket skader/lekkasjer under befaringen på underliggende konstruksjon, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader/feil som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under
tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Info: Tak er sameiets ansvar. Eventuelle feil eller skader vil derfor kunne medføre kostnader som
dekkes gjennom sameiets felleskostnader.
Anbefalt tiltak:
Videre undersøkelser tak anbefales, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Varmesentral
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang og anlegger

er ikke kontrollert eller vurdert.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir
oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder
Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og anlegget er derfor ikke vurdert eller kontrollert.
Anbefalt tiltak:
Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

Fuktmåling
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet/HMS
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fa lulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger og:
- hyller i kjellerbod
- vaskemaskin
- tørketrommel

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Skoskap i gang
-Kjøleskap i bod i 2.etg
-Taklamper/pendel i begge soverom i 4. etg og stue.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet.

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

OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 793 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 372,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme leiligheter 1 405,-
Andel felles bredbånd avtale 220,-
Andel felleskostnader leiligheter 3 747,-

Felleskostnadene inkluderer: Internett, fjernvarme, varmtvann, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, styrehonorar m.m.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 492,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 273 724,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 094 894,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet er tilknyttet OBOS Nett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vålerenggata 22 Sameie, orgnr. 998 801 222

Om sameiet
Sameiet består av 44 seksjoner. Vålerenggata 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998801222.

Et sosialt og hyggelig sameie, med felles dugnader og julegrantenning med bålpanne, pølser og gløgg. Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men må brukes i henhold til husordensreglene og brannforskriftene. Styret har også kjøpt inn høytrykkspyler med terrassevasker som beboere kan låne

Styreleder opplyser om følgende i e-post 21.04.26
Pågående/planlagte prosjekter
Sameiet har planlagt oppstart av oppussing av trappeoppgangene, med forventet oppstart i mai. Arbeidet er allerede besluttet.

Planlagte låneopptak
I forbindelse med oppussing av trappeoppgangene kan det bli aktuelt med et mindre låneopptak, men sameiet har allerede det meste av nødvendige midler oppspart. Eventuelt lånebeløp antas derfor å bli begrenset.

Fellesgjeld og felleskostnader
Det er per i dag ikke planlagt noen større økning i felleskostnadene utover ordinær årlig indeksregulering.

Skadedyr
Det er ikke meldt om skadedyrproblemer i sameiet som helhet. Det er kjent at enkelte beboere tidligere har opplevd skjeggkre i egne leiligheter, men dette kan ikke knyttes til alle enheter. Sameiet har feller plassert i fellesområdene som et forebyggende tiltak.

Årsmøte 2026
Dato for årsmøtet er ikke fastsatt ennå, men det er planlagt avholdt i juni 2026, trolig som digitalt møte.

Trappeoppganger
Vi har samarbeidet med et arkitektfirma for å vurdere oppussing og oppgradering av trappeoppganger med behov for utbedring. Prosessen med å innhente tilbud har vært tidkrevende, men vi er nå i dialog med Selvaag og jobber videre med dette. Det er meldt oppstart vår 2026

Praktisk informasjon:
Grillregler: Bruk og oppbevaring av grill må skje på en forsvarlig måte. Det er ikke tillatt med trekullgrill, vedfyrt bålpanne eller lignende på takterrasser, i tråd med retningslinjer fra Oslo Brann- og redningsetat.
Solskjerming: Ønsker man markise, skal disse bestilles via Markisemannen. Riktig duk/farge er 407/151 screenduk i mørk grå.
Rørleggertjenester: Sameiets faste leverandør er Pentex AS, som blant annet håndterer reparasjoner i fordelingsskap og problemer med radiatorvarme

Elbillading:
Sameiet har installert CLOUDCHARGE, en moderne og brukervennlig løsning for elbillading.
Løsningen rulles ut i løpet av 2025 og vil forenkle både bruk og administrasjon for beboere.

Sykkelbod
Alle brukere av sykkelboden skal bidra til å holde nødvendig orden i boden. Sykkelboden skal brukes til parkering av sykler. Akebrett, ski og annet sportsutstyr må plasseres i annen bod.

Forsikring:
Reforhandling av sameiets forsikringer er utsatt etter tilbakemeldinger fra forsikringsselskapene. Arbeidet vil fortsette i 2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 485,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et årsresultat på kr. 138 621,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 5.500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyreeiere må sørge for at dyr(ene) ikke er til sjenanse for andre. På fellesområdene gjelder Oslo kommunes regler for båndbruk for hund.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7183519

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 216 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til 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
Vålerenggata 22A ligger i sentralt og tilbaketrukket på Vålerenga - bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med Vålerenga Park med Vålerenga Kirke som nærmeste nabo. Etterstad Kolonihage ligger også i nærheten med store grøntarealer, Tøyenparken, hvor Øya festivalen arrangeres. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer.

For den treningslade har man et godt utvalg med SATS treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner i gangavstand.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. Utover dette så går også busslinje 100 (Kjeller) og linje 110 (Lillestrøm) også fra busstoppet på Galgeberg.

Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten og her med linjene 1-4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien eller Coop Extra i St. Halvardsgate. Reko-ringen har også levering på Vålerenga. REKOringen.com er en uavhengig digital møteplass som kobler sammen lokale produsenter og forbrukere i tillegg til de lokale REKO-ringene. Dette sørger for at matprodusenter kommer direkte i kontakt med forbrukere uten å gå gjennom "tradisjonelle" markedsføringskanalene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.02.2014.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
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. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
201602885
Saken gjelder
ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL. SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga.
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
202002020
Saken gjelder
Østerdalsgata 1 A-L
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Vålerenggata 24 A - endring av bærende konstruksjon
Saksnummer
202513206

Strømsveien 20 - mulig ulovlig sammenslåing og bruksendring
Saksnummer
202505101

Ingeborgs gate ved nr.4 - forespørsel om mulig ulovlig drift - Pizzeria
Saksnummer
202505405

Vålerenggata 32 - oppføring av tilbygg, bruksendring av tilbyggskjeller til oppholdsrom m.m.
Saksnummer
202507813

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:

301/232/274/33:
06.11.1857 - Dokumentnr: 900123 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 232 bnr 278
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1857 - Dokumentnr: 900124 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra gnr 232 bnr 278
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1892 - Dokumentnr: 900481 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 232 bnr 278
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1913 - Dokumentnr: 900820 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1943 - Dokumentnr: 403541 - Bestemmelse om bebyggelse
ang lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 232 bnr 281
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1948 - Dokumentnr: 313118 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1962 - Dokumentnr: 505710 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1968 - Dokumentnr: 520261 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 282 bnr 283
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2006 - Dokumentnr: 18254 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456061 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:151
Bruksrett til 1 biloppstillingsplass.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved Plan- og Bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2012 - Dokumentnr: 224441 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:356 Snr:9
Bestemmelse om kotehøyde på dekke/terrassegulv m.m
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2026 - Dokumentnr: 327070 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055350 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/4581

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 250,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (Pga Kveldsbilder) kr. 5 800,-
Rabatt vederlag/provisjon (Pga Nordvik Ekstra Medium) kr. 6 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 stk på visning og privatvisning er gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg foto - Dagbilder og kveldsbilder kr. 11 500,-
Utlegg Takstmann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 100,- 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. 3 900,-.

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 4. mai 2026

Megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vålerenggata 22A

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	3 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

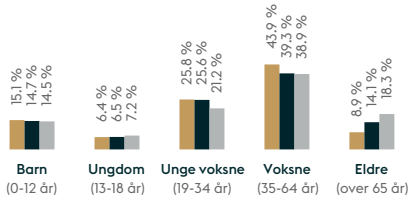
Offentlig transport

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

Barnehager

Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	1 min 0.1 km
Vålerenggata barnehage (0-5 år... 24 barn	2 min 0.1 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.1 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

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Vålerenga skole	4 min
SATS Kampen	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 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 2026

Vålerenggata 22A
0657 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Hovedbygg BRA:	108 m^2
Hovedbygg BRA-i:	108 m^2
Sum alle bygg BRA:	113 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	108 m^2
Rapportdato:	15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	4

Supertakst

GNR: 232 BNR: 274 SNR: 33

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Vålerenggata 22A
0657 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41725

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse	Slitte terrassebord, merker i rekkverk og skade i glass.
Vinduer og dører	Slitasje på utsiden av vinduer.
Toalettrom	Fuktsvelling i bunn på servantskap. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Vannbåren varme	Det registreres rustdanneler rundt koblingene i fordelerskapet.
Våtrom: Bad - Overflater	Riss/sprekker i fuger, glippe i silikonfug.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det registreres skade/avskaling på speilfront.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Ikke tilgjengelig for kontroll.
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.4.2026	**15.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Torgeir Andrew Waterhouse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ann Hege Lorvik Waterhouse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vålerenggata 22A, 0657 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**274**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**33**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2012** - Kilde: eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i stal og tre.. Fasader er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.
Ettersom dette er en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker. Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Kampen installasjon as. Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Bytte dimmer og spotter på bad. Datert 26.06.2025.	Ja
2026	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Bytte spotter gang 3stk + løsne stikk pga utforing vegg ca 1.5cm, ta med utforingsringer. [14.04.2026, 3 Johansen Jens Finborud] Demontert downlights i entré. Montert 3 nye led downlights på samme plass. Demontert defekt dimmer på sov v/entré. Montert ny led dimmer. Montert utflringsringer for stikk på bad i 2 etg." Datert. 14.04.2026.	Ja
2020	Bad 4 etg. skiftet servantskap.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	108	108	0	0	38
Garasjeanlegg	5	0	5	0	0
Totalt m²	**113**	**108**	**5**	**0**	**38**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, wc og soverom.	**0**	**0**	**7**
4. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Gang, bad, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**31**
Totalt m²	**108**	**108**	**0**	**0**	**38**

Bygning: Garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bod i garasjeanlegg er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er mekret T-33.
Selger har fremvist P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader. Plassen er merket 33.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse på ca 24 m². Takterrassen er vestvendt, sørvendt og østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert på arbeid etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Det registreres eldre terrassebord med slitt overflate, sprekker i treverk og mindre område med punktråte.
Minde merker i rekkverk.
Enkelte glassfelt er hvite. Dette indikerer på at limet mellom glassene har begynt å slippet. Selger har informert om at dette er et problem i sameiet og at dette blir skiftet gjennom sameiet. Det utgjør kun kosmetisk men ved forverring bør det påregnes tiltak/utskifting.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere da er er lagt terrassebord. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte terrassebord med sprekker og begynnende råte gir økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Dette kan føre til redusert levetid og svekket bæreevne over tid. Det bør påregnes vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og sikre lengst mulig levetid.
Jevnlig kontroll av glassfelt anbefales. Utskifting av glassfelt gjøres om forholde utvikler seg. Det er informert om at det er sameiets ansvar for utskifting om det blir en forverring.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 3 og 4.

Type	Balkong

Det er etablert en vestvendt balkong i 3 på ca 7 m².
Det er etablert en vestvendt balkong i 3 på ca 7 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke informert på arbeid etter byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert på befaringen.

Det er lagt løse treheller på balkongene og gulvet var ikke mulig å kontrollere. Anbefaler kontroll av gulvet når de en gang fjernes, tiltak vurderes etter kontroll.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med treramme og 3-lags glass.
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør med EI-30.
Innvendig dører med malt overflate.
Innvendig dør med treramme og glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke informert på arbeid etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Løst håndtak på balkongdøren i 3 etg.

Info: Selger har fremlagt vedtektene til sameiet hvor det informeres om følgende: "Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. "

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid. Det bør påregnes vedlikehold/overflatebehandling på slitte overflater, for lengt mulig levetid.

6.4 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Ingen synlig tegn på svekkelser eller skjevheter innvendig i boligen ved en visuell kontroll.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei

Ingen synlig tegn på sopp/råte eller treskadeinnsekt ved en visuell kontroll av innvendig overflater av tak.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Selv om det ikke er avdekket skader/lekkasjer under befaringen på underliggende konstruksjon, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader/feil som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Info: Tak er sameiets ansvar. Eventuelle feil eller skader vil derfor kunne medføre kostnader som dekkes gjennom sameiets felleskostnader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser tak anbefales, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

3.etasje
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over hele rommet og ca. 1 mm over 2 meter.

4.etasje
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Målinger er gjort etter beset evne, boligen er bebodd og det er møbler og ting.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Sigdal kjøkken fra 2012 med helheter benkeplate med innfelt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Hansgrohe. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav på søknadstidspunktet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet ferdigattest datert: 26.02.2014.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
3.etasje
Entré: 2,22 m.
Soverom: 2,22 - 2,48 m.
Toalettrom: 2,23 m.
Stue/kjøkken: 2,49 m.

4.etasje
Gang: 2,31 - 2,56 m.
Soverom 1: 2,48 - 2,55 m.
Soverom 2: 2,27 - 2,57 m.
Bad: 2,18 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten.
Brannslukningsapparat er datert 2022.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Dette gjelder i bunn på sideplatene.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskader på servantskap indikerer fuktpåvirkning fra vannsøl. Dette kan føre til videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og redusert levetid over tid. Det anbefales å begrense vannsøl, dette for å hindre videre oppsvelling.

Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Knirk i flislagt gulv kan indikere bevegelser i underlaget. Dette kan føre til sprekkdannelser i fliser og fuger, samt økt risiko for videre skadeutvikling over tid. Jevnlig kontroll av overflate anbefales, om forholdet utvikler seg, bør det påregnes tiltak.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Det er ikke informert på arbeid på avløpsrør etter byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.10 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er informert om følgende arbeid: Pentex, vedlikehold og bytte av komponenter i rørfordelingsskap.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Tilstandsgrad er basert på alder.

Det er montert fordelerskap i himlingen på bad.
Fordelerskap er for gulvvarme og bruksvann er plassert i boden. Det er montert automatisk vannstopper i fordelerskapet.
Stoppekran til boligen er montert i fordelerskapet og fungerer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet spotter i entre, og bad samt dimmer på soverom i 3. etg. Se samsvarserklæring under oppsumering.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke kjent med andre arbeider i boligen enn det som er fremlagt av samsvarserklæring/dokumentasjon.
Det legges derfor til grunn at det har blitt fremvist fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Det er montert samsvarserklæring i sikringsskapet merket: Nyanlegg - Installasjon i leilighet. Datert: 30/4-2012.
Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Bytte dimmer og spotter på badet. Datert: 26.06.2025.
Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Bytte spotter gang 3stk + løsne stikk pga utforing vegg ca 1.5cm, ta med utforingsringer.
[14.04.2026, 3 Johansen Jens Finborud] Demontert downlights i entré. Montert 3 nye led downlights på samme plass.
Demontert defekt dimmer på sov v/entré. Montert ny led dimmer. Montert utflringsringer for stikk på bad i 2 etg." Datert. 14.04.2026.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er montert radiatorer i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Det registreres rustdanneler rundt koblingene i fordelerskapet.

Selger opplyser at det ved enkelte anledninger har forekommet mindre drypp, som har medført at vannet automatisk stenges via lekkasjestopper.

Info:
Styret har hatt som praksis de siste årene at sameiet dekker kostnader til service og deler hvis problemet er knyttet til sentralanlegget. Enkeltdeler som må skiftes pga slitasje dekkes av beboer. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rustdannelser rundt koblinger i fordelerskap indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til svekkelse av koblinger, økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll, om forholdet utvikler seg, må det påregnes tiltak på avviket.

6.13 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang og anlegger er ikke kontrollert eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.14 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og anlegget er derfor ikke vurdert eller kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjon renset i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

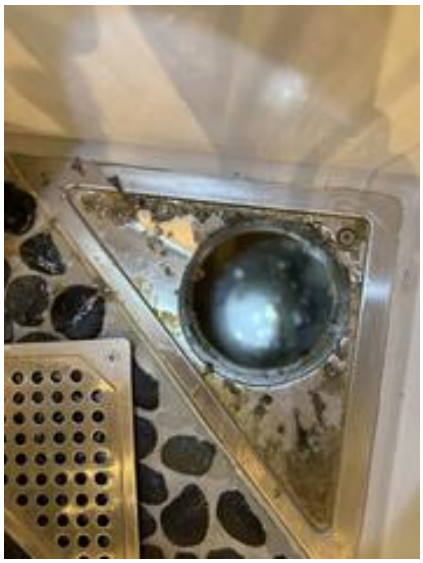
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen fungerer som tiltenkt. Ventilasjonsaggregatet er montert i boden.

Merknad/info: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.16 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Hvite metallplater med spotter i taket. Fordelerskap med stoppekran montert i taket. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Hansgrohe med regndusj og håndholdt slange. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer, benkeplate i tre med hvit servant og blandebatteri fra Hansgrove. Rommet har mekansik avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at det er satt inn nye spotter i taket og ny inredning med servant.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres riss/sprekker i flisfuger på vegg, samt enkelte riss/sprekker i fuger mellom rullestein i dusjsone. Det registreres mindre glippe i silikonfug i overgang gulv/vegg. Kosmetisk skade/avskaling i gulvflis.	

Anbefalte tiltak overflater
Riss/sprekker i fuger kan gi noe økt fuktbelastning over tid. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Dersom forholdet utvikler seg, kan det være behov for utbedring av avvikene. Utbedring/utskifting av silikon gjøres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke mulig å kontrollere klemring/membran på denne type sluk. Leiligheten har ferdigattest, og det må derfor legges til grunn at tettesjikt og sluk-løsning er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det registreres skade/avskaling på speilfront.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

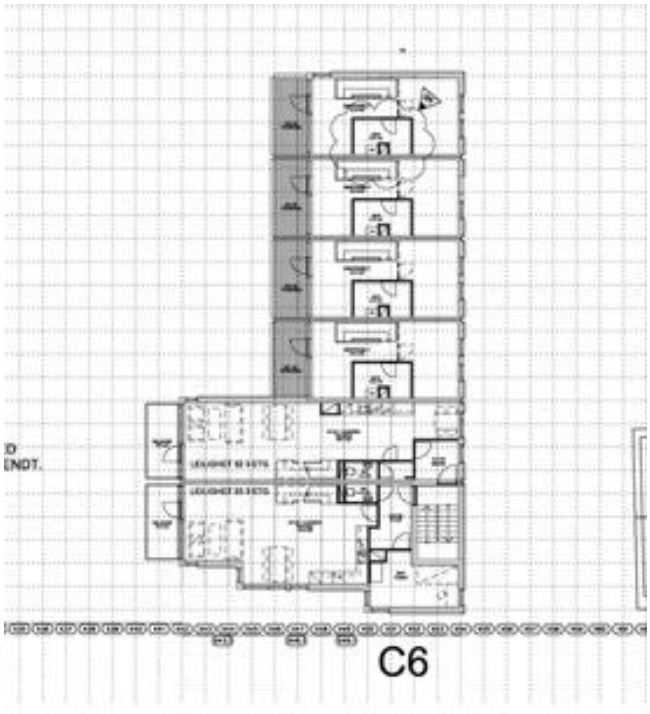
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

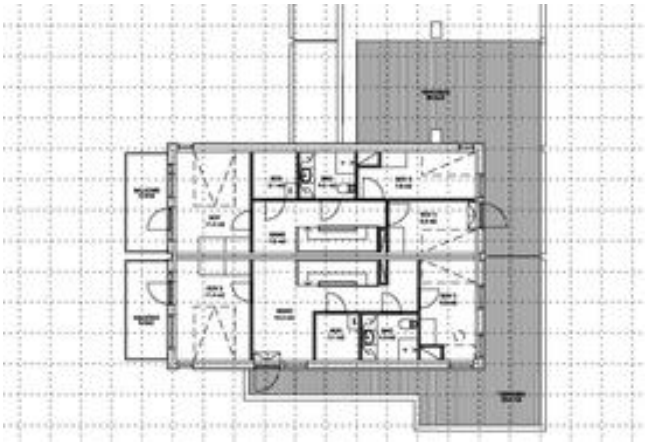
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ANN HEGE LORVIK WATERHOUSE	9578-5993-4-3844786	2026-05-02 12:36:38
TORGEIR ANDREW WATERHOUSE	9578-5993-4-3966986	2026-05-02 12:33:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vålerenggata 22A, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ann-Hege Lorvik Waterhouse, Torgeir Andrew Waterhouse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7183519
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montør fra IKEA skiftet innredning. (Vi er ikke kjent med om vedkommende var faglært eller ikke.)

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke berørt av arbeidet

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Badet, utenom innredning, er som nybygd.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: malt fasade

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjent med

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen installasjon as, juni 2025, skiftet til ledspotter på bad. Kampen installasjon as, april 2026, skiftet til ledspotter i gang i 3 etg og dimmer på to soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameie før vi overtok, på vår plass i felles garasje

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pentex, vedlikehold og bytte av komponenter i rørfordelingsskap

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsannlegg renset i 2022. Filter skiftes regelmessig (er abonnementsordning filter i sameiet)

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke krav/anbefaling om radonmåling fra 3 etg og høyere.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Lekkasje pga feilmonterte avløpsrør i garasjeanlegg, utbedret.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i bodarealer i parkeringskjeller før vi overtok. Dette ble utbedret i 2019.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Trappeoppganger skal males og lamper skal skiftes i mai 2026. Har ikke fått informasjon om økning av husleien i forbindelse med dette.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
TORGEIR ANDREW WATERHOUSE	2026-05-02	ANN HEGE LORVIK WATERHOUSE	2026-05-02

Identifikasjon

TORGEIR ANDREW WATERHOUSE

Identifikasjon

ANN HEGE LORVIK WATERHOUSE

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0041/26 . Vår ref.: 5892-1-33 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vålerenggata 22 Sameie
Organisasjonsnr:	998801222
Seksjonseier:	Waterhouse, Torgeir Andrew
Medeier:	Waterhouse, Ann Hege Lorvik
Leilighetsnummer:	33
Adresse:	Vålerenggata 22 A, 0657 OSLO
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	232
Bnr.	274

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7183519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader økes 5% fra 1.1.24. Internett/tv økes 5% fra 1.1.24.
Ja
Mulighet å kjøpe bruksrett til parkering som følger leiligheten ved salg som kan selges internt til sameiets eiere. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg.Det er totalt 42 plasser i kjeller. Se selskapets vedtekter.Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis.Felleskostnadene øker med 5% fra 1.6.22.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 372,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme leiligheter	1 405,00	
Andel felles bredbånd avtale	220,00	
Andel felleskostnader leiligheter	3 747,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	704,-
Fradragsberettigede kostnader:	118,-
Annen formue:	27 485,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Wika Jenssen, e-post: valerenggata22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5892
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5892

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Navneendring i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kaja Bye Svarveit og Marianne Massaiu er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5892 Vålerenggata 22 Sameie.pdf
2. 5892 Sameiet Vålerenggata 22 årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tommy Wika Jenssen

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

- Pushkin Karem Hama

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

- Erik Straume Bussesund

Sak 7

Navneendring i sameiet

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- For Navneendring i sameiet
- Mot Navneendring i sameiet

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

1. Vålerenga Hageby
2. Enga Hageby
3. Vålerenga Terrasse
4. Vålerenga Tun
5. Rødtunet Vålerenga
6. Vålerenga Sameiet
7. Sotagrenda

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Økonomi

I 2024 ble det ikke utført noen større arbeider som påvirket sameiets økonomi. Styret valgte likevel å øke de månedlige fellesutgiftene med 5 % fra 1. januar 2024, da de fleste av våre leverandører av fellestjenester økte sine satser i tråd med KPI på ca. 3,5 %. Det påløper fortsatt noen kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget, men disse har vært mindre den siste perioden. Vi må fortsatt regne med at det vil ta tid før vi har kvittet oss med alle partiklene som setter seg fast og må spyles vekk før de fanges opp i det sentrale filteret som ble installert for noen år siden. Det har blitt varslet økninger fra leverandører av fellestjenester i 2025 også, med en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Styret må derfor vurdere å øke fellesutgiftene på nytt, men størrelsen er ikke besluttet enda. Endringen vil varsles i forkant.

Tagging

I 2024 har det vært færre tilfeller av tagging sammenlignet med tidligere år, men vi fortsetter kampen mot tagging på fasaden vår. Vaktmesteren og noen gode hjelpere har gjennom året rykket raskt ut og malt over tagging. Teorien er at taggingen vil avta hvis den fjernes raskt.

Dugnad

Styret gjennomførte dugnad i mai 2024 med veldig godt oppmøte. Alle epletrær ble beskåret, fellesbed ble luket og mose fjernet. Det ble servert pølser og brus.

Dugnadsbasert vanning

Styret har så langt basert seg på en dugnadsbasert ordning med vanningsansvarlige på hver husrekke. Dette har fungert delvis. Med utfordringene knyttet til mer variabelt vær og lengre tørkeperioder, blir en dugnadsbasert ordning for sårbar. Styret vil derfor vurdere en ordning hvor tenåringer som bor i sameiet kan få betalt for å vanne i vår- og sommerhalvåret. Hvis dette ikke fungerer, må styret vurdere andre løsninger, som å installere automatiserte vanningssystemer. Vi håper alle kan bidra med å vanne i nærheten av sine boenheter.

Brannvern

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt garasjeanlegget. Under inspeksjonen i 2024 ble defekte røykvarslere skiftet ut. Norsk Brannvern er fortsatt engasjert for å kontrollere brannsikkerheten og vil utføre utbedringer fra årskontrollen. Vi jobber også med å finne en løsning for varsling i fellesområdene og garasjeanlegget i 2025.

Forsikring

Styret har lagt reforhandlinger av forsikringer på is, basert på tilbakemeldinger fra forsikringsselskapene etter en første runde med innhenting av tilbud. Styret vil fortsette dette arbeidet i 2025.

Pentex

Pentex AS er vår leverandør av rørleggertjenester, inkludert reparasjoner i fordelingsskap og varmeproblemer i radiatorene. Styret har jevnlig kontakt med Pentex AS, som har god kjennskap til anlegget vårt. Vi oppfordrer alle i sameiet til å melde fra til styret ved komplikasjoner knyttet til varme i boenhetene. Ved behov for vedlikehold anbefaler vi å kontakte Pentex for å unngå nye problemer.

Sykkelparkering

Vi jobber med å flytte enkelte sykkelparkeringer for å utnytte fellesområdene bedre. Under dugnaden fikk vi kastet mange sykler, og vi har nå kjøpt inn syv nye sykkelstativer som vil bli montert rundt i sameiet i 2025.

Trappeoppganger

Vi har samarbeidet med et arkitektfirma for å vurdere oppussing og oppgradering av trappeoppganger med behov for utbedring. Prosessen med å innhente tilbud har vært tidkrevende, men vi er nå i dialog med Selvaag og jobber videre med dette i 2025.

Cloudcharge

Vi har installert CLOUDCHARGE, en moderne og brukervennlig løsning for lading av elbiler i sameiet. CLOUDCHARGE tilbyr flere fordeler som vil gjøre hverdagen enklere for elbil-eiere og sameiet i administrasjonen av ladingen. Dette vil settes i gang i løpet av 2025.

Øvrige forhold

Vi har hatt seks styremøter i 2024. Det har vært noen mindre vannlekkasjer i bodområdet og garasjeanlegget, færre enn tidligere år. Vannlekkasjene oppstår i skjøtene på underdimensjonerte vannrør under styrtregn. Vaktmesteren tetter skjøtene, og vi ser at dette har hatt effekt. Det ble også utført garasjevask i 2024, noe vi fortsetter med ved behov. Styret fyrte opp bålpanne og grillet pølser og serverte gløgg med godt oppmøte av både voksne og barn. Vi hadde også julegrantenning med bålpanne, pølser og gløgg. Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men må brukes i henhold til husordensreglene og brannforskriftene. Styret har også kjøpt inn høytrykkspyler med terrassevasker som beboere kan låne. Kontakt styret for å låne bålpannen, høytrykkspyleren eller hageredskaper. Styret valgte å avholde årsmøtet digitalt i år også, etter ønske fra beboerne. Erfaringer fra Obos viser at deltakelse i årsmøter er høyere ved digitale møter. Et alternativ kan være et uformelt fysisk møte før fristen for avstemming går ut, hvis det er behov for muntlig diskusjon av innsendte forslag.

Nåværende styre

- Leder: Tommy Wika Jenssen (2023-2025)
- Styremedlem: Grim Otto Berg-Hansen (2023-2025)
- Styremedlem: Gudrun Kathle Lægreid (2024-2026)
- Varamedlem: Geir Mikkelsen Stokkebø (2024-2026)
- Varamedlem: Pushkin Karem Hama (2024-2025)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGGATA 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XN3EG-6021J-8E0JW-LDNEI-KCPFD-8OGKT

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:42:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XN3EG-6021J-8E0JW-LDNEI-KCPFD-8OGKT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 053 188	1 978 244	2 052 000	2 138 000
Andre inntekter	3	75 100	7 646	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 128 288**	**1 985 890**	**2 052 000**	**2 138 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-9 165	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 400	-10 478	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 898	-110 217	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-62 623	-5 545	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-306 671	-383 774	-365 000	-373 000
Forsikringer		-239 141	-221 280	-207 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-665 559	-574 215	-661 000	-747 000
Energi/fyring		-153 428	-155 773	-135 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 352	-159 353	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-247 874	-241 915	-272 500	-282 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 996 520**	**-1 936 716**	**-1 989 500**	**-2 145 500**
DRIFTSRESULTAT		**131 767**	**49 174**	**62 500**	**-7 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 690	9 602	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-4 837	-5 000	-35 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 853**	**4 602**	**-33 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**138 621**	**53 776**	**29 500**	**-5 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		138 621	53 776		

VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 456	35
Forskuddsbetalte kostnader		124 022	98 517
Driftskonto OBOS-banken		802 152	1 167 205
Sparekonto OBOS-banken		561 044	55 842
SUM OMLØPSMIDLER		**1 498 674**	**1 321 599**
SUM EIENDELER		**1 498 674**	**1 321 599**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 134 419	995 798
SUM EGENKAPITAL		**1 134 419**	**995 798**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 287	10 366
Leverandørgjeld		130 841	170 090
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Energiavregning	13	190 127	145 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		**364 255**	**325 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 498 674**	**1 321 599**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Tommy Wika Jenssen/s/ Gudrun Kathle Lægreid/s/ Grim Otto Berg-Hansen/s/

Geir Mikkelsen Stokkebø/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	1 689 228
Garasje	176 400
Andel felles bredbånd og TV avtale	116 160
Elbil lader, storbruker	45 000
Elbil lader, normalbruker	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 053 188**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon fakutaer fra Pantex AS	72 825
Andre inntekter, ørekorr	8
Refusjon strøm bysykler	2 267
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 100**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 400.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 186
LMR Arkitektur AS	-34 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 534
Drift/vedlikehold VVS	-168 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 071
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 844
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-306 671**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-394 253
Renovasjonsavgift	-271 306
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-665 559**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 972
Vaktmestertjenester	-219 337
Andre fremmede tjenester	-1 255
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Bank- og kortgebyr	-3 125
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-2 185
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 874**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
SUM FINANSINNTEKTER	**11 690**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 837
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 837**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-809 472
Techem	33 282
Fjernvarme	586 063
SUM ENERGIAVREGNING	**-190 127**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 5892 **Selskapsnavn:** VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kaja Bye Svarveit og Marianne Massaiu er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tommy Wika Jenssen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Pushkin Karem Hama

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Erik Straume Bussesund

Sak 7 Navneendring i sameiet

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

- ☐ For navneendring i sameiet
- ☐ Mot navneendring i sameiet

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

- ☐ Vålerenga Hageby
- ☐ Enga Hageby
- ☐ Vålerenga Terrasse
- ☐ Vålerenga Tun
- ☐ Rødtunet Vålerenga
- ☐ Vålerenga Sameiet
- ☐ Sotagrenda

Protokoll til årsmøte 2025 for VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 998801222
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 18:00 til 5. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kaja Bye Svarveit og Marianne Massaiu er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Wika Jenssen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Wika Jenssen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Pushkin Karem Hama (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pushkin Karem Hama

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Straume Bussesund (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Straume Bussesund

7. Navneendring i sameiet

Avstemning i saken:

Saken falt

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vålerenga Hageby

Forslag til vedtak 2:
Enga Hageby

Forslag til vedtak 3:
Vålerenga Terrasse

Forslag til vedtak 4:
Vålerenga Tun

Forslag til vedtak 5:
Rødtunet Vålerenga

Forslag til vedtak 6:
Vålerenga Sameiet

Forslag til vedtak 7:
Sotagrenda

Antall stemmer for vedtak 1: **11**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall stemmer for vedtak 4: **4**
Antall stemmer for vedtak 5: **0**
Antall stemmer for vedtak 6: **3**
Antall stemmer for vedtak 7: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

HUSORDENSREGLER FOR VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Sist endret på årsmøtet 16.03.21

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Vålerenggata 22.

1) Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2) Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Unngå for eksempel støyende oppussingsaktiviteter sent på kvelden. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Det skal vises hensyn ved røyking på sameiets område, på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

3) Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Dette gjelder også i og under de utvendige betongtrappene opp til rekkehusleiligheter med inngang i 3. etasje. Trapper og svalgang fungerer som rømningsveier og evakuering skal kunne skje uten hindringer. Seksjonseier plikter å rette seg etter styrets instruks om å fjerne eiendeler fra fellesområdene.

4) Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, garasjeanlegg, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal sorteres i tråd med kommunens ordning for kildesortering og legges i avfallskontainere for restavfall/plast/matavfall. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallskontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i kontainerne skal det oppbevares i husstanden til kontainerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte kontainere.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5) Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Styret oppfordrer til at skilt i hvitt eller grått benyttes. Slike skilt kan for eksempel bestilles fra www.posten.no

6) Solskjerming

De som ønsker markiser til uteplass og takterrasser: Markiser bestilles via Markisemannen (www.markisemannen.no) – stoff/farge: 407/151 screenduk mørk grå.

7) Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Skilt eller reklame må være i tråd med skiltvedtektene for Oslo kommune. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

8) Endringer av bygg

Seksjonseiere som ønsker å gjøre endringer på bygningene må søke styret om dette. Søknad må inneholde skisse til ønsket endring, samt opplyse om korrekte mål for den ønskede endringen. Dersom styret innvilger søknaden er det seksjonseier som selv må kontakte Plan- og bygningsetaten og avklare søknadsplikt, samt sende søknad til behandling for søknadspliktige tiltak. Tiltak kan ikke oppføres i strid med styrets og/eller Plan- og bygningsetatens beslutninger.

Ved ønske om fastmonterte ekstra glasskillevegger til balkonger og takterrasser skal dette bestilles fra firmaet Windoor – i tråd med materialer og farger/utforming som er angitt i sameiets avtale med Windoor. Seksjonene dekker utgiftene til slike vegger fullt ut selv.

9) Dyr

Dyreeiere må sørge for at dyr(ene) ikke er til sjenanse for andre. På fellesområdene gjelder Oslo kommunes regler for båndbruk for hund.

10) Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11) Felles signalanlegg

For at felles signalanlegg for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV mm) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Eventuell parabolantenne må monteres under rekkverkshøyde på terrasse/balkong.

12) Brannforebyggende sikkerhet

Styret plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og minst en røykvarsler i hver enkelt seksjon. Styret er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på røykvarslere knyttet til felles brannsikring minst en gang per år. Øvrig brannsikring utover felles røykvarslere og sprinkelanlegg, er den enkelte seksjonseiers ansvar

13) Grill

All bruk og oppbevaring av grill må skje på forsvarlig måte. Unngå brannfare, eksplosjonsfare og plagsom røyk/os til naboen. Trekullgrill, vedfyrt bålpanne eller lignende kan ikke benyttes på takterrassene på grunn av brannfare, jf. anbefalingene fra brann- og redningsetaten i Oslo.

Oppbevaring av gassflasker i kjeller (dvs. i garasjebodene eller garasjen) er ikke tillatt, jf. forskrift om håndtering av farlig stoff. Det er også begrenset hvor mye gass det er tillatt å oppbevare per boenhet. De som skaffer seg gassgrill må sette seg inn i regelverket som gjelder oppbevaring av gass for å unngå eksplosjonsfare 1).

14) Sykkelbod

Alle brukere av sykkelboden skal bidra til å holde nødvendig orden i boden. Sykkelboden skal brukes til parkering av sykler. Akebrett, ski og annet sportsutstyr må plasseres i annen bod.

15) Garasjeplasser

Garasjeanlegget er laget for parkering av biler. Det skal ikke oppbevares gjenstander i garasjen som ikke defineres som bilrelaterte gjenstander, i henhold til Brannvesenets definisjoner. Som bilrelaterte gjenstander defineres : Skiboks og ett sett dekk med felger. I tillegg kan kano/kajakk oppbevares når det monteres en heisanordning, slik at disse blir hengende oppunder taket. Alt annet skal oppbevares i bodene. Gjenstander som oppbevares i strid med ordensreglene kan bli fjernet av styret eller vaktmester.

16) Parkering foran sykkelbod

Sameiet disponerer området foran sykkelboden. Det er plass til to biler her. Disse plassene kan benyttes som gjesteparkering, i tråd med skiltmerking. Dersom seksjonseiere benytter disse parkeringsplassene jevnlig, vurderes det som brudd på husordensreglene.

Biler som parkeres på gjesteparkeringene skal skal utstyres med et Parkeringsbevis utarbeidet av sameiet. Det er den enkelte beboers ansvar at de bilene som parkeres på disse plassene merkes med parrkingsbeviset innen 10 minutter fra parkeringsplassene tas i bruk

17) Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

18) Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at

husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

*1) Det finnes gode råd om brannsikkerhet ved bruk av gass på nettsidene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap; http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Farlige-stoffer/Privat-bruk-av-gass--gassvettereglene/ Regelverket finnes på http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20090608-0602.html

V E D T E K T E R

for

Vålerenggata 22 Sameie org. nr. 998 801 222

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte dd.mm.åååå i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter 16.12.2011.

Sist endret på ordinært årsmøte 13.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vålerenggata 22 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.12.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 232 bnr. 274 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Terrasse
- Parkeringsplass der dette er spesifisert for den enkelte seksjon

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3-2 Fellesareal og bruk av eiendommen

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillat å sette opp privat TV/radio-antenne uten styrets samtykke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke

er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
I hvert bygg er det ett inngangsparti og trappeløp som kun betjener 2 av seksjonene. Selv om arealet i seksjoneringsbegjæringen er definert som fellesareal skal følgende seksjoner ha eksklusiv bruksrett:

Seksjon 9 og 10 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 21.
Seksjon 18 og 19 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 19.
Seksjon 24 og 25 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 17.
Seksjon 32 og 33 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Vålerenggata 22.
Seksjon 38 og 39 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 15.
Seksjon 43 og 44 har eksklusiv bruksrett til trappeløp i Strømsveien 13.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 44 parkeringsplasser. Av disse ligger:

- 42 som fellesareal i kjeller
- 2 som fellesareal utendørs

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i parkeringskjeller.

(2) Det fremgår av egen liste og private kjøpskontrakter hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av listen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Bruksrett til biloppstillingsplass i parkeringskjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon eller fra og med ikrafttredelse av gjeldende eierseksjonslov (01.01.2018) iht. esl § 67.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Bruksretten kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboerne i sameiet.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er tilrettelagt for lading av el-bil til samtlige plasser i garasjekjelleren. En seksjonseier kan tilkoble seg anlegget etter samtykke fra styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Ved et slik bytte av parkeringsplass, skal den som krever bytte, være ansvarlig for at den som må bytte parkeringsplass blir kompensert for alle påkostninger som er gjort på parkeringsplassen, som for eks ladepunkt, heis for skiboks o.l. Kompensasjonen skal ikke tilbakebetales ved et bytte tilbake til opprinnelig parkeringsplass

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Utgifter til kabel-TV og andre tilsvarende produkter (internett m.m.) faktureres med likt beløp på hver enkelt seksjon.

(4) Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av inngangsparti og trappeløp hvor enkelte seksjoner har midlertidig enerett, jf. 3-1 (8), skal fordeles likt mellom rettighetshaverne.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- Årsmøtet nedsetter en egen valgkomité til neste årsmøte.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

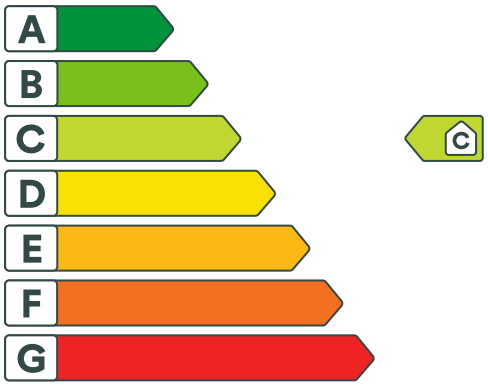
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

enova

Energiattest



Adresse	
Vålerenggata 22A, 0657 OSLO	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273392**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300097040**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
109,43 kWh/m²	**17 419 kWh**



Vålerenggata 22A, 0657 OSLO

Detaljering

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5892
Vålerenggata 22 Sameie

Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 22 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5892

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Navnebytte i Sameiet
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Grøntgruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Massaiu og Kaja Bye Svartveit er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. s. 5892 Vålerenggata 22_årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000,-.

Styrets innstilling
Vi ønsker justere styrehonoraret fordi dette ikke har blitt justert på en lengre periode, samtidig håper vi dette vil gjøre det mere atraktivt slik at flere melder seg for å sitte i styret fremover.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

Sak 6

Navnebytte i Sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har kommet inn forslag om muligheten for å bytte navn i sameiet vårt. I dag heter vi Vålerenggata22, men det er bare den ene bygningen som er tilknyttet Vålerenggata.

Styrets innstilling
Styret er positive til at sameiet vårt bytter navn. Ett av forslagene er Vålerenga Hageby. Styret mottar gjerne andre forslag fra eierne på potensielt nytt navn på sameiet.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med navneendring. Konkrete forslag/alternativ til navn vil bli lagt frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte når det er klart.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir Mikkelsen Stokkebø
- Gudrun Kathle Lægreid

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

- Pushkin Karem Hama

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Veslemøy Lode

Sak 9

Grøntgruppe

Dette er peroner som har vist interesse for å vedlikeholde sameiets grøntområder. Styret synnes det er lurt å opprette en gruppe som kan bistå med å holde grøntområdene vedlike.

Roller og kandidater

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

- Anne Bukten
- Velsemøy Lode

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Wika Jenssen	2023-2025
Styremedlem	Grim Otto Berg-Hansen	2023-2025
Styremedlem	Gudrun Kathle Lægreid	2022-2024
Styremedlem	Veslemøy Lode	2022-2024
Varamedlem	Ole Johnny Gauteplass	2023-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på valerenggata22@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Vålerenggata 22 Sameie
Sameiet består av 44 seksjoner.
Vålerenggata 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998801222, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 274

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vålerenggata 22 Sameie har ingen ansatte.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7183519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Styrets Arbeid og Økonomi:

I 2023 ble det ikke utført større arbeider som hadde vesentlig innvirkning på sameiets økonomi. Likevel valgte styret å øke den månedlige innbetalingen til fellesutgifter med 5 % fra 1. januar 2024. Dette tiltaket kom som følge av at de fleste av våre leverandører av fellestjenester økte sine satser i tråd med KPI (ca. 3,5 %). Selv om vi har unngått store prosjekter, påløper det fortsatt kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget. Vi må regne med at det vil ta tid før vi har kvittet oss med alle partikler som setter seg fast og som må spyles vekk før de fanges opp i det sentrale filteret som ble installert for noen år siden.

For 2024 har leverandører av fellestjenester varslet ytterligere økninger. Blant de største økningene som er lagt til grunn, finner vi en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Styret vil derfor måtte øke fellesutgiftene på nytt,
men størrelsen er ennå ikke besluttet. Endringen vil selvfølgelig varsles i forkant.

Tagging og Vedlikehold:

I 2023 opplevde vi det hittil verste tilfellet av tagging på fasaden vår. Store tagger lyste opp langs hele fasaden mot Ingeborgs gate og Strømsveien. Vi fortsetter kampen mot tagging og vaktmester har vært rask med å male over taggene.
Teorien er at taggingen vil avta hvis den fjernes raskt.

Dugnad og Vanning:

I mai 2023 gjennomførte styret en dugnad med godt oppmøte. Alle epletrær ble beskåret, fellesbed ble luket, og mose ble fjernet. Vi serverte pølser, brus og is.

Styret har så langt basert seg på en dugnadsordning for vanning, men denne har fungert bare delvis. Samtidig som vi står overfor utfordringer med mer ekstremt vær og lengre tørkeperioder enn tidligere år, blir en dugnadsbasert ordning sårbar.
Derfor vil styret se på muligheter for en annen løsning, for eksempel å betale tenåringer i sameiet for å utføre vanningsoppgaver. Hvis dette ikke fungerer, må vi vurdere mer kostnadseffektive alternativer, som for eksempel automatiserte vanningsløsninger der det er mulig.

Brannvern og Forsikring:

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter og garasjeanlegg. I 2023 ble defekte røykvarslere i boenhetene skiftet ut. Norsk Brannvern er fortsatt engasjert av sameiet for å kontrollere brannsikkerheten.

Videre vil de utføre utbedringer basert på årskontroll og utføre brannteknisk tilstandsanalyse av hele sameiet (anbefalt hvert 10. år). Vi jobber også med å finne en løsning for varsling i fellesområdet og i garasjeanlegget i 2024.

Styret har lagt reforhandlinger av forsikringer på is, men vi vil fortsette dette arbeidet i 2024.

Pentex og Vedlikehold:

Styret opprettholder jevnlig kontakt med Pentex AS, som har opparbeidet seg god kjennskap til anlegget vårt. Vi oppfordrer alle beboere i sameiet til å melde fra til styret når det oppstår komplikasjoner knyttet til varme i boenhetene.
Hvis du har behov for vedlikehold, som for eksempel skifte av deler eller assistanse fra rørlegger, anbefaler vi at dere kontakter Pentex. Dette vil sikre at nye problemer ikke oppstår ved at rørleggere uten kjennskap til anlegget utfører arbeidet.

Sykkelparkering

Vi jobber aktivt med å optimalisere sykkelparkeringen i sameiet ved å flytte noen av sykkelstativ for å utnytte fellesområdene bedre. Samtidig ser vi på muligheten for å sette opp et nytt sykkelskur ved garasjeområdet utenfor nummer 22. Dette prosjektet vil bli videreutviklet i løpet av 2024.

Andre Forhold:

Vannlekkasjer: Vi har opplevd noen vannlekkasjer i bodområdet og garasjeanlegget i løpet av denne perioden. Antallet lekkasjer er noe lavere enn tidligere år. Lekkasjene oppstår i skjøtene på de underdimensjonerte vannrørene,
som ikke klarer å håndtere store mengder regn. Vaktmesteren har tettet skjøtene der det har vært lekkasjer, og vi ser at dette har hatt en positiv effekt.

Reparasjon av garasjeporten: I løpet av vinteren jobbet vi med å løse reparasjonen av garasjeporten som fører inn til garasjen. Dette var en prioritet for oss, slik at porten fungerer best mulig gjennom den kalde årstiden.

Julegrantenning: I år valgte vi å flytte julegrantenningen til andre søndag i advent for å unngå kollisjon med Vålerenga Vels julegrantenning.
Styret arrangerte en hyggelig sammenkomst med bålpanne, grilling av pølser og servering av gløgg. Det var god oppslutning både blant voksne og barn.
Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men husk å følge husordensreglene og brannforskriftene.

Høytrykkspyler med terrassevasker: Styret har også kjøpt inn en høytrykkspyler med terrassevasker som beboere kan låne.
Hvis dere ønsker å låne bålpannen eller høytrykkspyleren, ta kontakt med styret.

Vedtekter:
Grunnet uklarheter i hva som er gjeldende kostnadsfordeling etter vedtektene, etter endringene gjort i 2021, har styret bedt juridisk hos Obos om bistand. Denne gjennomgangen pågår, og vil ikke være ferdig til årsmøtet. Det vil derfor bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte på nett, dersom det er behov for endringer i vedtektene.

Oppgradering trappeløp/svalganger:
Styret har satt i gang et arbeid med oppgradering av trappeløp/svalganger. Dette arbeidet. Dette arbeidet avhenger av en klargjøring av ovennevnte gjennomgang, og kan derfor også bli en sak på ekstraordinært årsmøte.

Digitalt Årsmøte:

Styret valgte å avholde årsmøtet digitalt i år også, til tross for at det ikke lenger er pålagt å begrense fysiske møter. Erfaringene fra OBOS viser at deltakelsen i årsmøter er høyere ved digitale møter enn ved fysiske. Alt dette gjorde at vi valgte å fortsette med digitale møter. Et alternativ kan være et uformelt fysisk møte før fristen for avstemming går ut, hvis et innsendt forslag bør diskuteres muntlig.

Nytt Styre 2024-

Styreleder:	Tommy Wika Jenssen (2023-2025)
Styremedlem:	Grim Otto Berg-Hansen (2023-2025)
Styremedlem:	Gudrun Kathle Lægreid (2024-2026)
Varamedlem:	Geir Mikkelsen Stokkebø (2024-2026)
Varamedlem:	Pushkin Karem Hama (2024-2025)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 995 334.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 22 Sameie.

Lån
Vålerenggata 22 Sameie har lån i Obosbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGGATA 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 2GPCO-08W3N-PJJKQ-M7ECU-3KG6O-7ITT4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 15 av 25 s. 3892 Vålerenggata 22_årsrapport.pdf

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2GPCO-08W3N-PJJKQ-M7ECU-3KG6O-7ITT4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-21 14:14:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2GPCO-08W3N-PJJKQ-M7ECU-3KG6O-7ITT4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 978 244	2 191 801	1 911 000	2 052 000
Andre inntekter	3	7 646	1 434 781	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 985 890**	**3 626 582**	**1 911 000**	**2 052 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-11 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 478	-9 979	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 217	-105 963	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-5 545	-20 430	-21 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-383 774	-297 261	-380 000	-365 000
Forsikringer		-221 280	-153 483	-168 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-574 215	-484 045	-572 000	-661 000
Energi/fyring		-155 773	-154 986	-135 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 353	-236 438	-240 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-241 915	-229 113	-270 000	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 936 716**	**-1 765 863**	**-1 980 165**	**-1 989 500**
DRIFTSRESULTAT		**49 174**	**1 860 719**	**-69 165**	**62 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 602	2 310	0	2 000
Finanskostnader	12	-5 000	-62 984	0	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 602**	**-60 674**	**0**	**-33 000**
ÅRSRESULTAT		**53 776**	**1 800 045**	**-69 165**	**29 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	858 023		
Til opptjent egenkapital		53 776	942 021		

VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	168 236
Forskuddsbetalte kostnader		98 517	231 649
Driftskonto OBOS-banken		1 167 205	888 558
Sparekonto OBOS-banken		55 842	54 372
SUM OMLØPSMIDLER		**1 321 599**	**1 342 814**
SUM EIENDELER		**1 321 599**	**1 342 814**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		995 798	942 021
SUM EGENKAPITAL		**995 798**	**942 021**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 366	27 936
Leverandørgjeld		170 090	367 172
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Energiavregning	13	145 345	5 160
Annen kortsiktig gjeld		0	525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 801**	**400 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 321 599**	**1 342 814**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Tommy Wika Jenssen/s/ Veslemøy Lode/s/ Gudrun Kathle Lægreid/s/

Grim Otto Berg-Hansen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	1 587 626
Andel felles bredbånd og TV avtale	145 068
Garasje	176 400
El-bil lader, normalbruker	26 400
El-bil lader. Storbruker	42 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 978 244**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon strøm, bysykler	2 065
Lading el-bil	5 581
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 646**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165

SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag or kr 8 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 478.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 545
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 545**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 587
Drift/vedlikehold VVS	-4 781
Drift/vedlikehold elektro	-8 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 187
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-120 357
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 198
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 900
Kostnader dugnader	-10 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-383 774**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-325 310
Renovasjonsavgift	-248 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-574 215**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 137
Vaktmestertjenester	-218 242
Andre fremmede tjenester	-1 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 500
Bank- og kortgebyr	-3 004
Øreavrunding	81
Tap på fordringer,	-27

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-241 915**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 542
Andre renteinntekter	2 060
SUM FINANSINNTEKTER	**9 602**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 000**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

Techem	31 238
Fjernvarme	612 736
Akonto innbetalinger	-789 320
SUM ENERGIAVREGNING	**-145 345**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.24
Selskapsnummer: 5892 **Selskapsnavn:** Vålerenggata 22 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Massaiu og Kaja Bye Svartveit er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Navnebytte i Sameiet

Styret fortsetter arbeidet med navneendring. Konkrete forslag/alternativ til navn vil bli lagt frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte når det er klart.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Mikkelsen Stokkebø

☐ Gudrun Kathle Lægreid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Pushkin Karem Hama

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Veslemøy Lode

Sak 9 Grøntgruppe

Grøntgruppe (kun 2 skal velges)

☐ Anne Bukten

☐ Velsemøy Lode

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vålerenggata 22 Sameie

Organisasjonsnummer: 998801222
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 18:00 til 7. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Massaiu og Kaja Bye Svartveit er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000,-.

Styrets innstilling
Vi ønsker justere styrehonoraret fordi dette ikke har blitt justert på en lengre periode, samtidig håper vi dette vil gjøre det mere atraktivt slik at flere melder seg for å sitte i styret fremover.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Navnebytte i Sameiet

Har kommet inn forslag om muligheten for å bytte navn i sameiet vårt. I dag heter vi Vålerenggata22, men det er bare den ene bygningen som er tilknyttet Vålerenggata.

Styrets innstilling
Styret er positive til at sameiet vårt bytter navn. Ett av forslagene er Vålerenga Hageby. Styret mottar gjerne andre forslag fra eierne på potensielt nytt navn på sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter arbeidet med navneendring. Konkrete forslag/alternativ til navn vil bli lagt frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte når det er klart.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gudrun Kathle Lægreid (23 stemmer)
Geir Mikkelsen Stokkebø (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gudrun Kathle Lægreid
Geir Mikkelsen Stokkebø

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Pushkin Karem Hama (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pushkin Karem Hama

8. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Veslemøy Lode (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Veslemøy Lode

9. Grøntgruppe

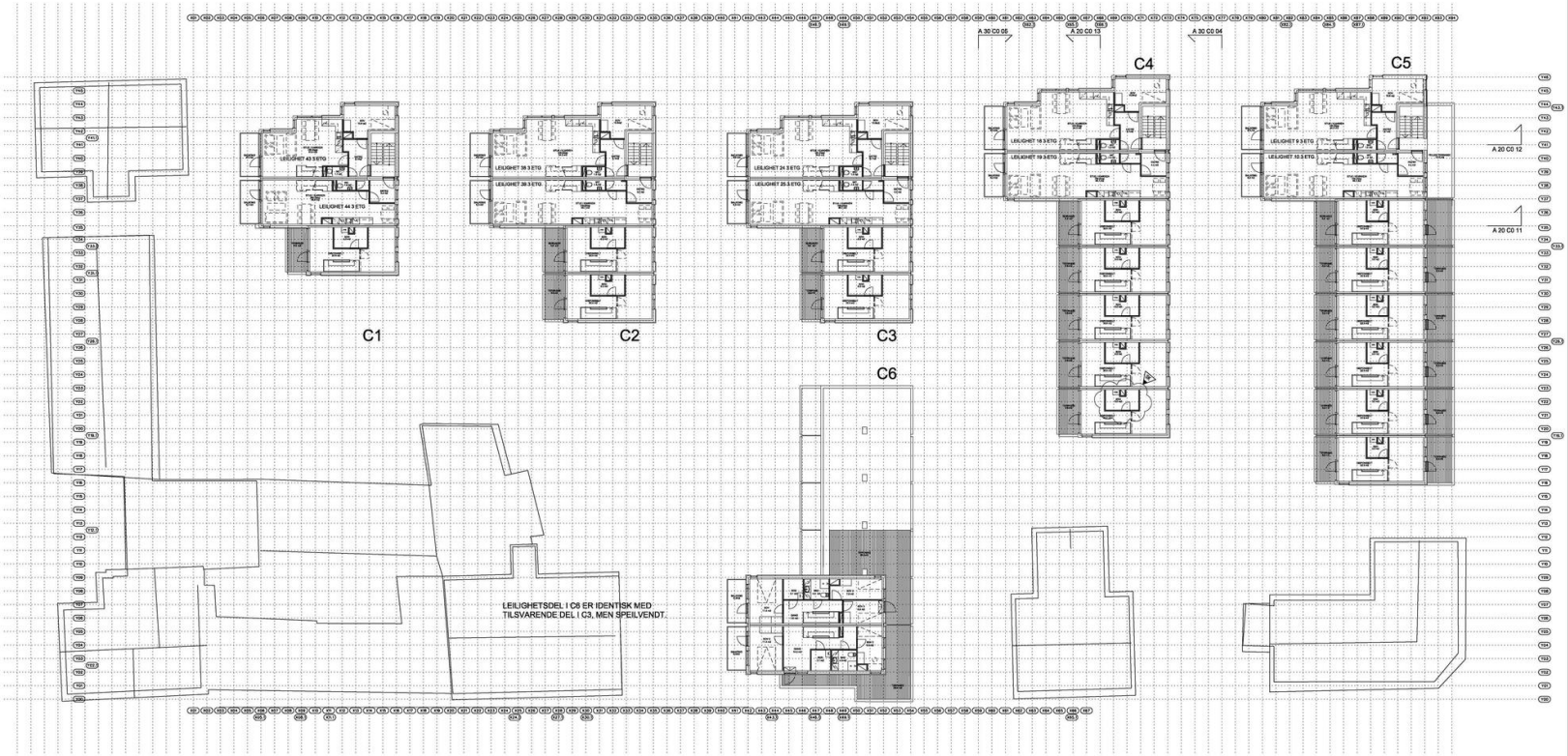
Dette er en gruppe for de i sameiet som har lyst til å fremme grønne tiltak for uterommene våre, og som gjerne tar initiativ til sosiale smådugnader for litt luking når det trengs. Gruppa skal ikke gjøre vaktmesterarbeid.

Styret synnes det er lurt å opprette en gruppe som dette i sameiet vårt.

Grøntgruppe (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Bukten (23 stemmer)
Velsemøy Lode (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Bukten
Velsemøy Lode



REFERANSER/LER GYLDIGE LAG

E 11

MERKNADSNUMMER

REVISJON 09
SPEILVENDT TEKST I C3, økT BOAREAL I 3ETG I REKKEHUS C1-2-3-4

REVISJON 10
TATT UT VINDU I BADEROM I 4ETG BYGG C6

0K	25.02.20	CCB	ID	ENDRINGSSØKNAD, SUPPLERING
0J	17.02.20	CCB	ID	REVIDERT KALKYLEUNDERLAG
0I	14.01.20	CCB	ID	ENDRINGSSØKNAD
0H	20.11.19	CCB	ID	JUSTERING HT ENDRET BYGG
0G	27.05.08	BJT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0F	31.03.08	BJT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0E	17.03.08	BJT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0D	14.03.08	BJT	ID	NY PLANLØSNING LEILIGHETER, KORRIGERT VINDUER REKKEHUS
0C	28.01.08	BJT	ID	NY PLANLØSNING REKKEHUS, ENDRET TIL REKKEHUS C5
0B	28.09.07	EVB	ID	RAMMESØKNAD
0A	29.06.07	EVB	ID	OPPDATERT TEGNING
09	[04.06.07]	EVB	ID	NY TEGNING
INDEX	DATO	SIGN.	KTR.	TEKST

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	A10203	0K

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200	ENDRINGSSØKNAD, SUPPLERING

PROSJEKT

VÅLERENGA FELT C
GNR 232 BNR 274

TILTAKSHAVER

PEAB BOLIGUTV AS DRAMMENSVN 40
PB 2989 SOLLI, 0706 OSLO
TLF: 23 30 30 00 FAX: 23 30 30 02

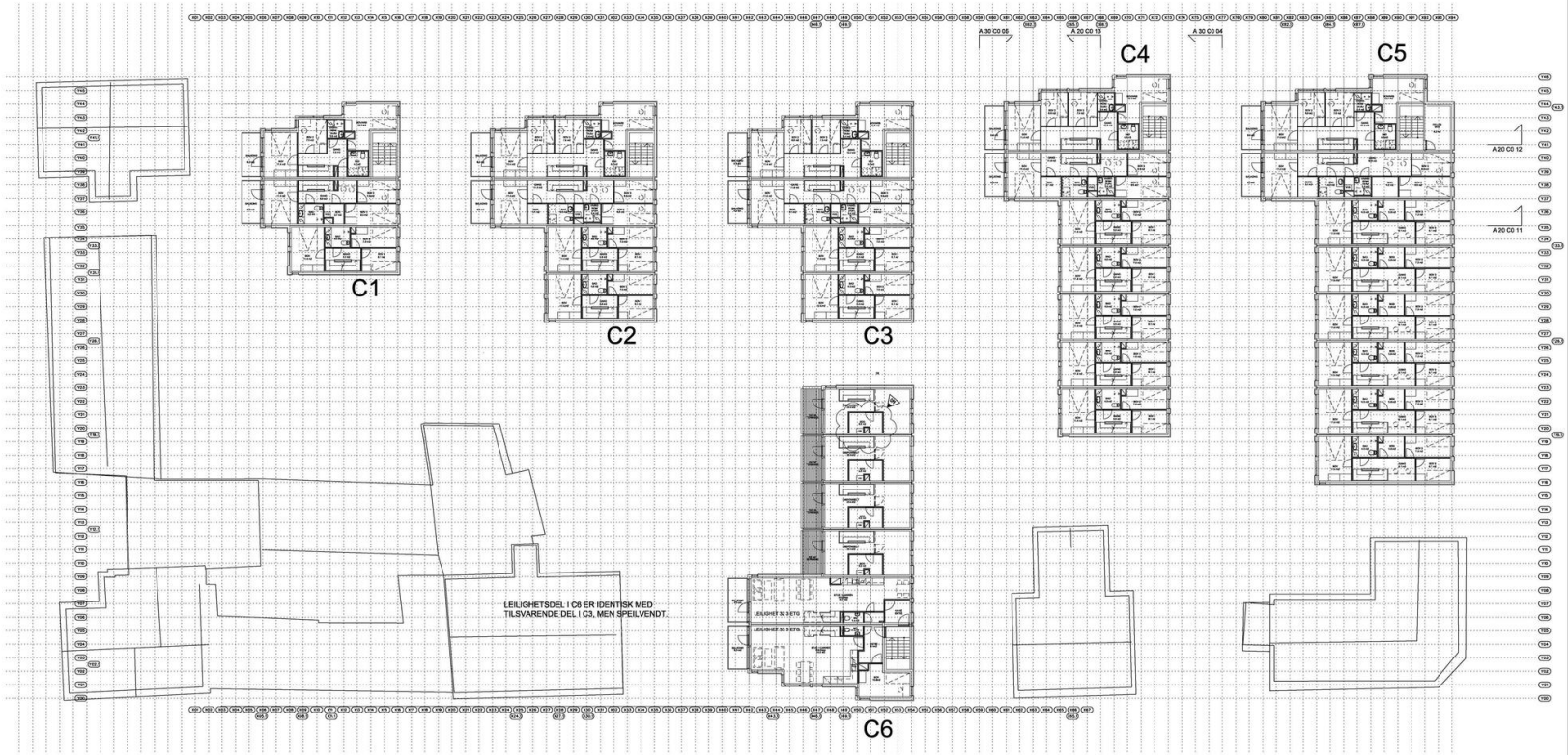
Lund+Slaatto ARKITEKTER
Drammensveien 245 A Pb 69 Skøyen 0212 Oslo Tlf 21525500 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL

FELT C
PLAN 3 ETG

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200	ENDRINGSSØKNAD, SUPPLERING

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	A10203	0K



REFERANSER GYLDIGE LAG

E 10

MERKNADER

REVISJON 0M:
SPEILVENDT TEKST I C6, ØKT BODAREAL I 3 ETG, C6.

REVISJON 0L:
VASKEROM/TØRK I KJELLER FLYTTET INN MOT YTTERVEGG.
REDUSERER AREAL FRA 2,5M2 TIL 2,4M2

VINDU I GAVLVEGG I BYGG C5, EI30.

0M	25.02.10	CCB	ID	ENDRINGSSøKNAD, SUPPLERING
0L	11.02.10	CCB	ID	REVIDERT KALKYLEGRODS.AG
0K	21.01.10	CCB	ID	Flytter vervaret på kjelleter
0J	15.01.10	CCB	ID	INNSENDINGSGRAD
0J	20.11.09	CCB	ID	JUSTERING AV ENDRET BYGG
0H	21.10.09	BIT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0G	21.05.09	BIT	ID	FLYTTET BYGG INNENFOR EIENDOMSGRENSER, 220 MM MOT, 500 VENSTRE
0F	29.04.09	BIT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0E	17.03.08	BIT	ID	REVIDERT RAMMESØKNAD
0D	11.03.08	BIT	ID	NY PLANLØSNING LEILIGHET, KORRIGERT VINDUER BOKKOLHUS
0C	28.01.08	BIT	ID	NY PLANLØSNING BOKKOLHUS, ENDRET TIL BOKKOLHUS C5
0B	28.09.07	CVB	ID	RAMMESØKNAD
0A	04.06.07	CVB	ID	RAMMESØKNAD NABOVARSEL
00	04.06.07	CVB	ID	NY TEGNING
INDEX	DATO	SJEK.	KTR.	TEKST

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	A10202	0M

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
A1, 1:200 A3, 1:400	ENDRINGSSøKNAD, SUPPLERING

PROSJEKT

VÅLERENGA FELT C
GNR 232 BNR 274

TILTAKSHAVER

PEAB BOLIGUTV AS DRAMMENSVN 40
PB 2989 SOLLI, 0706 OSLO
TLF. 23 30 30 00 FAX: 23 30 30 02

Lund+Slaatto ARKITEKTER

Drammensvn 245 A Pb 69 Skøyen 0212 Oslo Tlf 21125500 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL

FELT C
PLAN 2 ETG

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
A1, 1:200 A3, 1:400	ENDRINGSSøKNAD, SUPPLERING

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	A10202	0M

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gunnar Kind AS
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Dato: 26.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708249-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 15 - 19 - VÅLERENGGATA 22	Eiendom:	232/274/0/0
Tiltakshaver:	Peab Bolig AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Gunnar Kind AS	Adresse:	Drammensveien 126A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

STRØMSVEIEN 15 - 19 - VÅLERENGGATA 22
FERDIGATTEST

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200708249			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan inntegnet på reguleringskart	A00003	12.01.2010	27/6
Situasjonsplan	A00001 (D1)	30.11.2009	27/7
Takplan	A10205	14.01.2010	27/17
Snitt/oppriss på langs av tomt	A20200	14.01.2010	27/22
Tverrsnitt/oppriss	A20202	14.01.2010	27/23
Oppriss mot gater	A20201	14.01.2010	27/24
Generelle planer rekkehus - Felt C	A10 C001	25.02.2010	29/8

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan sokkel - Felt C	A1020S	25.02.2010	29/9
Plan 1. etasje - Felt C	A10201	25.02.2010	29/10
Plan 2. etasje - Felt C	A10202	25.02.2010	29/11
Plan 3. etasje - Felt C	A10203	25.02.2010	29/12
Plan 4. etasje - Felt C	A10204	25.02.2010	29/13
Utomhusplan	LA 1 1 101	28.06.2011	58/16
Fasader hus C - som bygget	A 4 C 01	07.02.2014	79/3
Fasader hus D - som bygget	A 4 D 01	07.02.2014	79/4
Fasader hus E - som bygget	A 4 E 01	07.02.2014	79/5
Fasader hus F - som bygget	A 4 F 01	07.02.2014	79/6

Sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

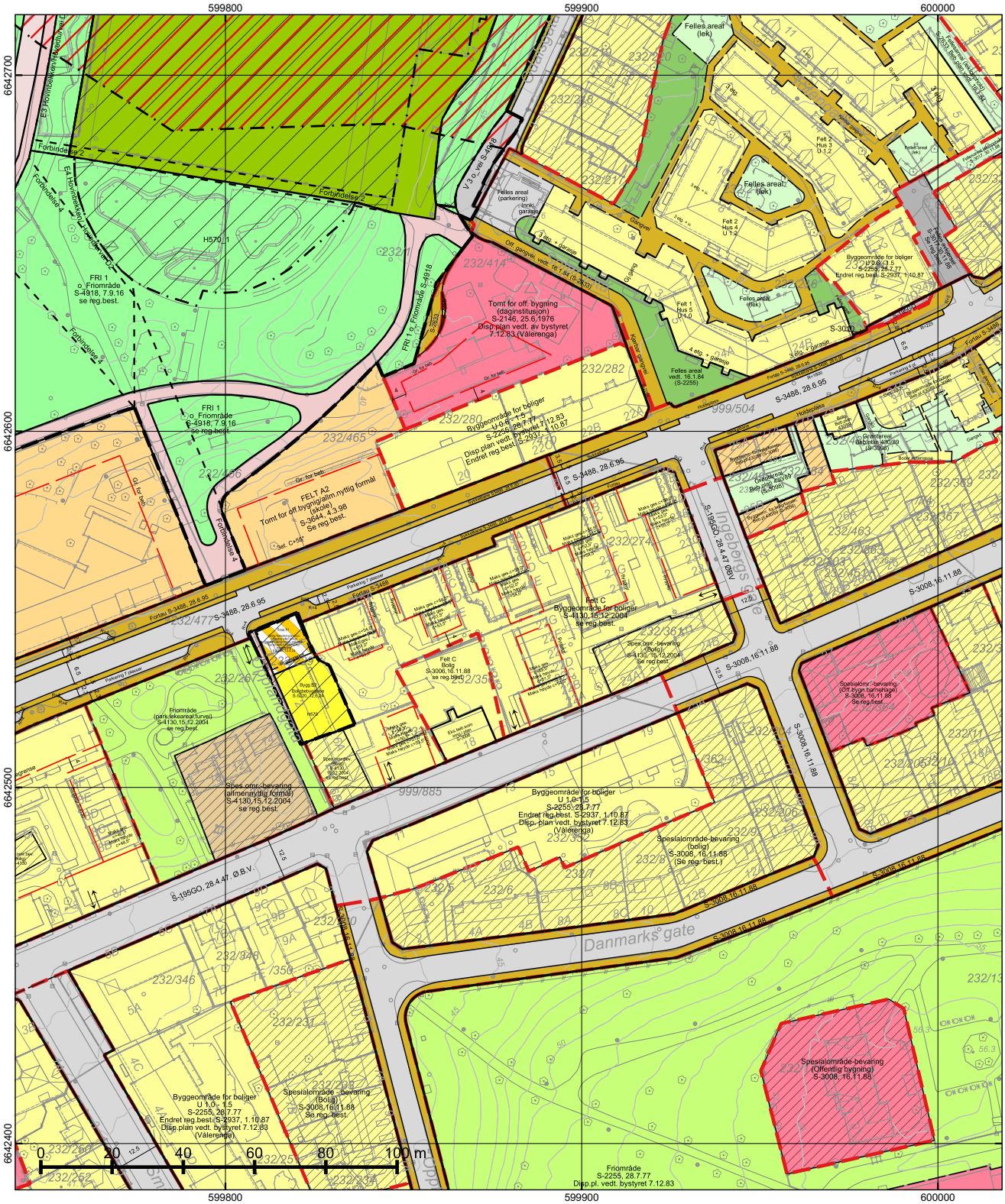
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Peab Bolig AS, Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO, bolig@peab.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

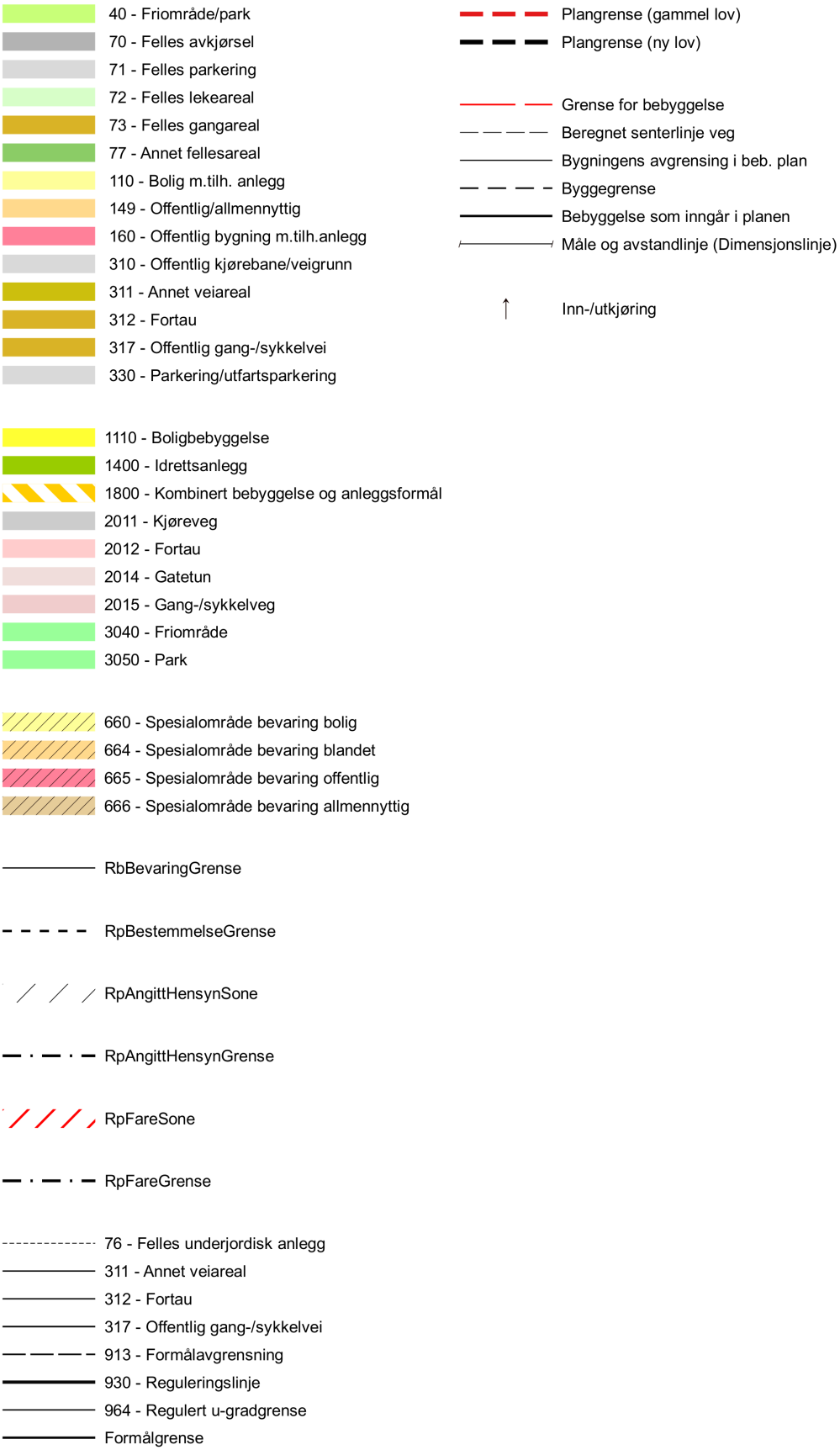
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

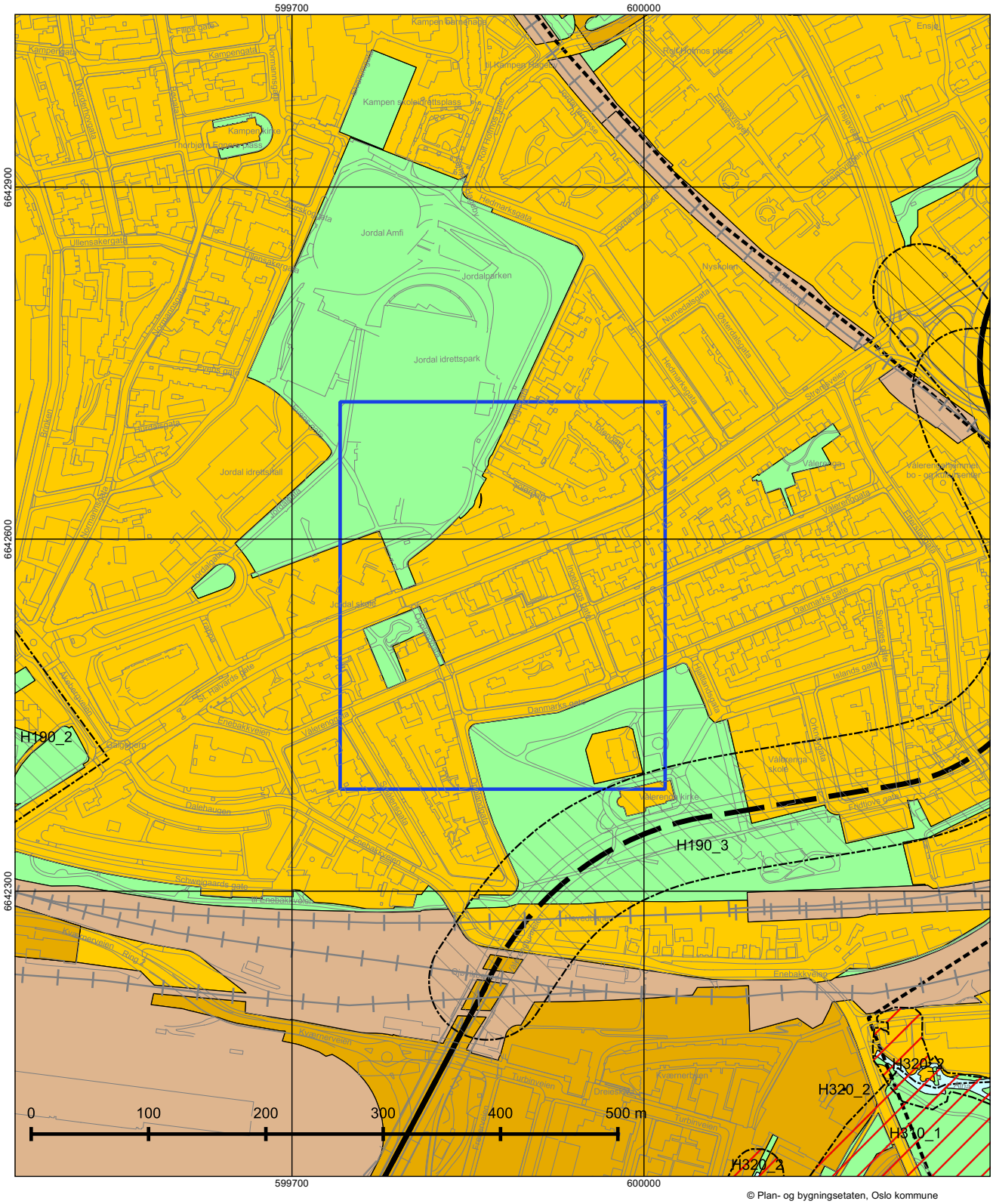
PlottID/Best.nr: 155974/ 86530423
Deres ref.:
Adresse: Vålerenggata 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/274

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: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155974/86530423
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



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

Fakturabruker
VÅLERENGGATA 22A

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530423
9124412

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 274

Vi viser til bestilling av 20260414 for VÅLERENGGATA 22A.

GNR. 232 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1889.

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

4216 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

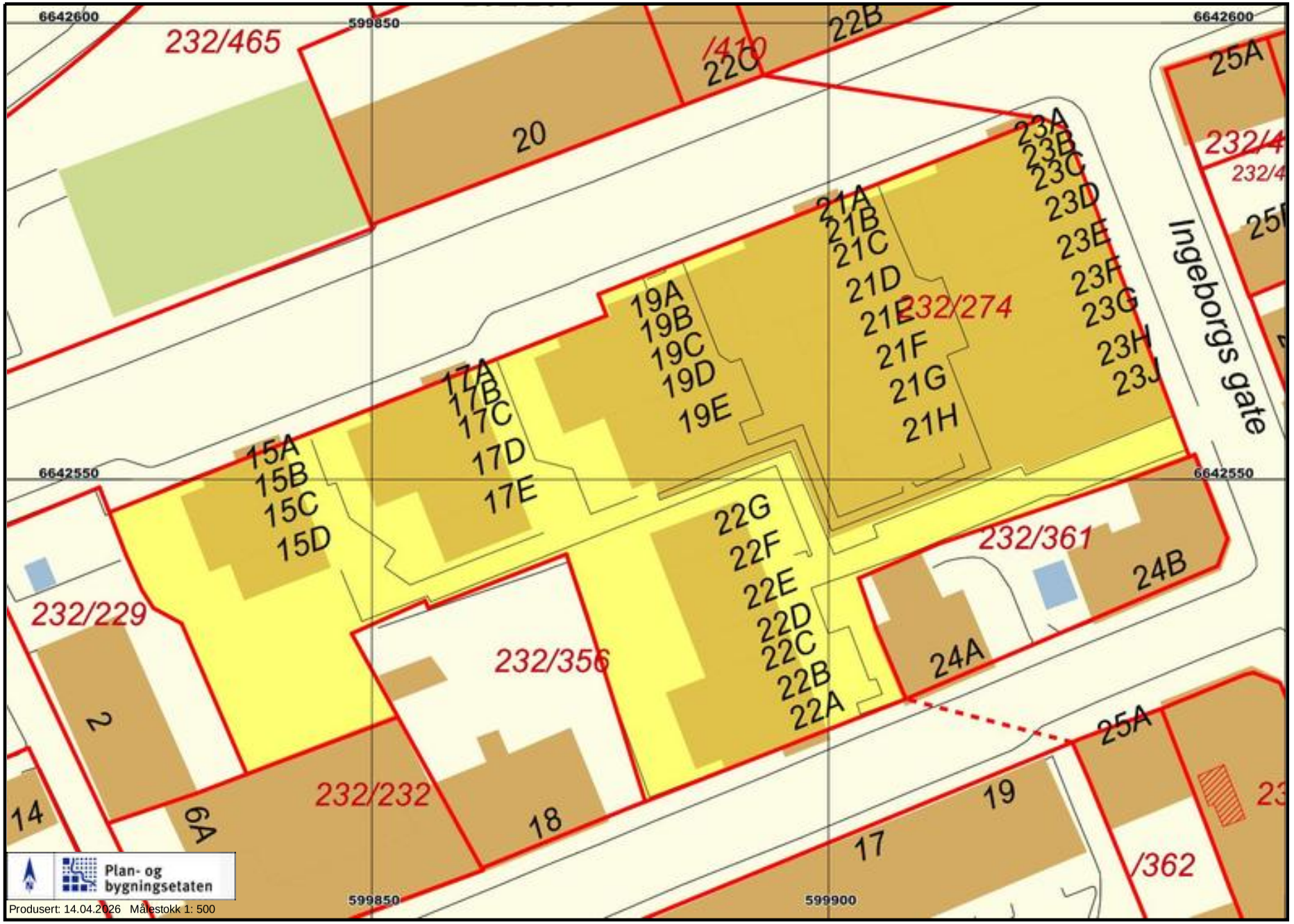
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6642600
599850
6642600
232/465
/410
22C
22B
20
25A
232/4
232/4
25
23A
23B
23C
23D
23E
23F
23G
23H
23J
Ingeborgs gate
21A
21B
21C
21D
21E
21F
21G
21H
232/274
19A
19B
19C
19D
19E
17A
17B
17C
17D
17E
15A
15B
15C
15D
6642550
6642550
22G
22F
22E
22D
22C
22B
22A
232/361
24B
24A
232/229
232/356
2
14
6A
232/232
18
19
17
25A
/362
23
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 500
599850
599900

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

Oslo

S-4130

Endret reguleringsplan fot Strømsveien 1 m.fl.,Vålerenga felt B og C.

Vedtaksdato: 15.12.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199806178
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199806178

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRØMSVEIEN 1 M. FL. - VÅLERENGA FELT B OG C GNR. 232 BNR. 151 M. FL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00204 datert 11.12.2002, revidert 17.06.2004 og 12.01.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlig/allmennyttig formål (bygning for religionsutøvelse)
- friområde: park, lekeareal, turvei
- spesialområde bevaring: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål

§ 3. Byggeområder

3.1 Felles for byggeområdene

Bebyggelse mot gate skal etableres i reguleringsgrense og ellers innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimale høyder. Leilighetsfordelingen skal være: Maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 70 % 3-roms leiligheter eller større, hvorav 30 % 4-roms eller større. Det tillates ikke bygging av 1-romsleiligheter.

I 1. etasje eller underetasje langs Strømsveien og Vålerenggata kan det innpasses strøkstjenende virksomheter. Enhetene skal ikke overstige T-BRA = 750 m². Underetasjer som benyttes til strøkstjenende virksomhet skal gis et fasadeuttrykk mot gaten som gjenspeiler bruken. Eventuelt lokale for barneaktiviteter skal innpasses i bebyggelsen mot friområdet, og skal ha direkte gangatkomst fra friområdet.

Balkonger og karnapper tillates fra 2.etasje og opp, og kan utkrages maksimum 1,2 meter mot gate og 1,6 meter mot gårdsrom ut over byggegrense over 1.etasjeplan. Maksimum dybde på privat uteplass/ terrasse på bakkeplan skal være 3 meter. Verdifull vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Byggeområde for bolig, felt B

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m², ekskludert underjordisk parkering og bebyggelse som er regulert til bevaring. Bebyggelsen mot parken skal ha minst én åpen gjennomgang i minst én etasjehøyde med minimum 4 meter bredde.
Bebyggelsen langs Vålerenggata skal ha en åpning i fasadelivet på minimum 10 meter i hele byggets høyde inn mot eksisterende trehus som er regulert til bevaring i Vålerenggata 6 (gnr.232/bnr.347). Passasjen skal sikre atkomst til huset og skal plasseres slik at trehuset på best mulig måte kommer til syne i gateløpet. Ny bebyggelse i St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal utformes med fasade som henvender seg mot sydvest.

3.3 Byggeområde for bolig, felt C

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 700 m², ekskludert underjordisk parkering og bebyggelse regulert til bevaring. Bebyggelse skal utformes slik at fasadene henvender seg mot Strømsveien og Vålerenggata. Gjennom bruk av bygningselementer skal gatefasadene bindes sammen slik at de framstår som helhetlige vegger i bymessige gateløp. Øverste etasje i de bygningslamellene som er orientert i retning nord - sør skal være tilbaketrukket.

§ 4. Friområde

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er tillatt å etablere ballplass innenfor området.
Opplandsgata skal opparbeides som turvei. Turveien skal gi gangforbindelse mellom Strømsveien og Vålerenggata, og skal samtidig gi atkomst til Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) fra Strømsveien (jamfør § 7). Før opparbeidelse skal det utarbeides en plan for disponering av friområdet. Planen skal godkjennes av Friluftsetaten.

§ 5. Spesialområde bevaring

5.1 Fellesbestemmelser

Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at gatefasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes til oppsluttende karakter. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn. Ved utvendig

vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Verdifull vegetasjon skal vises på utomhusplanen og bevares.
Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Ved eventuell brann eller totalskade på bevaringsverdig bebyggelse skal omfanget av en gjenoppbygging vurderes på nytt gjennom ny regulering.

5.2 Spesialområde bevaring: bolig
I Strømsveien 1, Vålerenggata 24 og Ingeborgs gate 5 kan det innpasses strøkstjenende virksomhet i 1.etasje.

5.3 Spesialområde bevaring: allmennyttig formål
Forhagene i Vålerenggata 10, 12 og 14 skal opparbeides slik at den opprinnelige eiendomsstrukturen fremgår og integreres i parken. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre stengsler mot parken.

§ 6. Utforming
Nybygg og fasadeendringer skal tilpasses det eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljøet på Vålerenga. Med tilpasning forstås vektlegging av grunnleggende arkitektoniske grep som volumoppbygninger, proporsjoner, skala, detaljeringsgrad og forholdet mellom horisontale og vertikale elementer, og ikke arkitektoniske uttrykk eller byggestil.

§ 7. Avkjørsler og atkomst
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering til virksomheter langs Strømsveien skal i størst mulig grad løses på egen eiendom og uten konflikt med gatebruken og kollektivtrafikken i Strømsveien. Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) skal ha atkomst fra Strømsveien via friområdet (jamfør § 4). St. Halvards gate 77 (Gnr.232/bnr.152 og 461) skal ha atkomst fra Vålerenggata via gnr.232/bnr.462.

§ 8. Parkering
Parkering skal skje i underjordiske parkeringsanlegg. Parkeringsdekningen skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering til St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal ligge innenfor parkeringsanlegg for den øvrige bebyggelsen på felt B.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak for byggeområdene i felt B og C skal det foreligge detaljert plan for den ubebygde del av planområdet. Utomhusplanen skal innsendes ved søknad om rammetillatelse og være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Arealet skal være opparbeidet før ferdigattest utstedes. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og høydeforhold, beplantning, behandling av dekke over evt. underjordisk parkeringsanlegg, gangarealer, ramper og trapper, felles oppholdsarealer, forstøtningsmurer og gjerder, sykkelparkering, eventuelt komposterings- og avfallsanlegg, materialbruk, belysning og utendørs møblering.

§ 10. Tomtedelingsplan
Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor byggeområdene skal det være gjennomført sammenføyning og eventuell ny deling av eiendommer i henhold til godkjent tomtedelingsplan for henholdsvis felt B og C, jamfør Plan- og bygningsloven § 28-1 nr.3. Ved utforming av tomtedelingsplanen skal det påses at gjensidige rettigheter mellom foreslåtte eiendommer vedrørende atkomst, parkering og tilgang til utearealer sikres.

§ 11. Støy og forurensning
Krav om skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til de laveste verdier i Miljødepartementets skriv T–8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 12. Tidsrekkefølge
Ved brann eller annen totalskade av bebyggelsen i Vålerenggata 10, 12 eller 14 (gnr.232/bnr.351, 353, 354) skal disse inngå som del av friområdet med tilhørende bestemmelser i § 4.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3006

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Strøms- veien 13 - 23, Vålerengata 18 - 24, og Opplandsgata 2 - 6, felt C, Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198806937

Lovverk: PBL 1985 eller før

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, FELT C.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde/ bevaring (boliger) og spesialområde/bevaring (forretning og kontor).

§ 2. For byggeområde for boliger gjelder:
Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyder som vist på plankartet. Det tillates tilbaketrukket etasje eller loftsetasje over angitte gesims. Bebyggelsen skal gis et variert uttrykk, med markert oppdeling av bygningsvolumer tilsvarende opprinnelig eiendomsstruktur (16-20 m). Med sikte på variert fasadeuttrykk kan også gesimshøyder angitt på planen avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg eller lignende.

I tillegg til boliger kan det i 1. etasje for ny bebyggelse og underetasje innpasses forretningslokaler. Totalt gulvareal for ny bebyggelse skal ikke overskride 12.000 m2 hvorav maks 700 m2 kan være næringsareal og 900 m2 bydelshus.

§ 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 gatefasaden 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 omgivelser 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.
Bestemmelsene i dette punkt skal også gjelde ved oppføring av ny bebyggelse på ubebyggete tomter.
f. Verdifull vegetasjon skal vises på kart for bebyggelsesplan og bevares.
g. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 4. Det skal i underjordiske anlegg innpasses 0,5 - 1,0 parkeringsplasser pr. bolig samt beredskapsparkering for næring med min. 2 plasser pr. 1000 m2 næring. Besøksparkering skal opparbeides med min.0,1 plass pr. bolig og min. 8 plasser pr. 1000 m2 næring. Besøksparkering kan opparbeides på gategrunn/terreng.

§ 5. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-18/79 om veitrafikkstøy. Innendørs skal støynivået ikke overstige 34 dB(A), og utenfor fasaden, samt for oppholdsarealer (gårdsrom) inklusiv verandaer skal støynivået ikke overskride 55dB(A). Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

§ 6. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

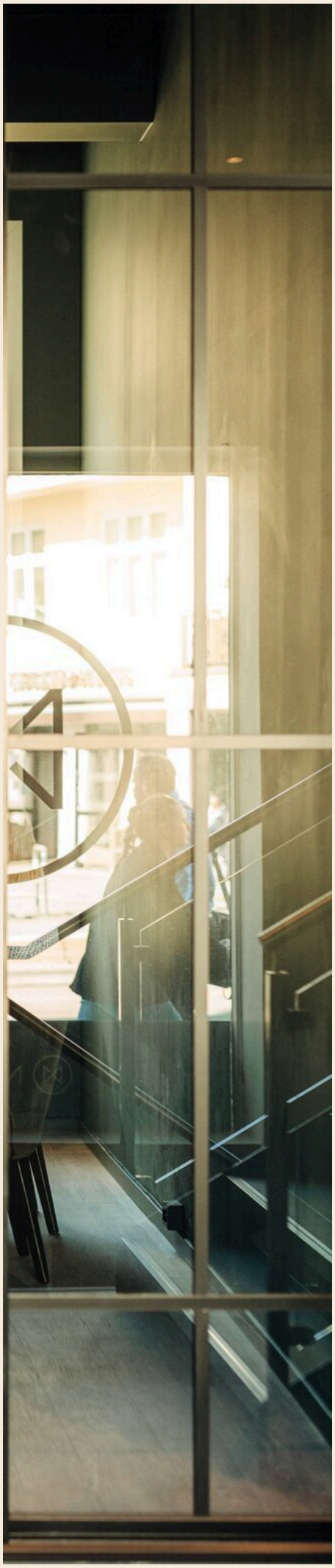
§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vålerenggata 22A 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 274, snr 33 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850