NORDVIK

Vålerenggata 13

3 soverom | 97 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vålerenggata 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
24	Om boligen
37	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomført 4-roms familieleilighet over 2 plan| Balkong | 3 sov, 2 bad| Garasjeplass m/lader| Vesentlig oppgradert 2023

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**9 676 703,-**
Fellesgjeld	**175 613,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 791,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Vålerenggata 13 - gjennomført og innholdsrik 4-roms leilighet over to plan, med smarte løsninger, lekre farge- og materialvalg og gode bokvaliteter.

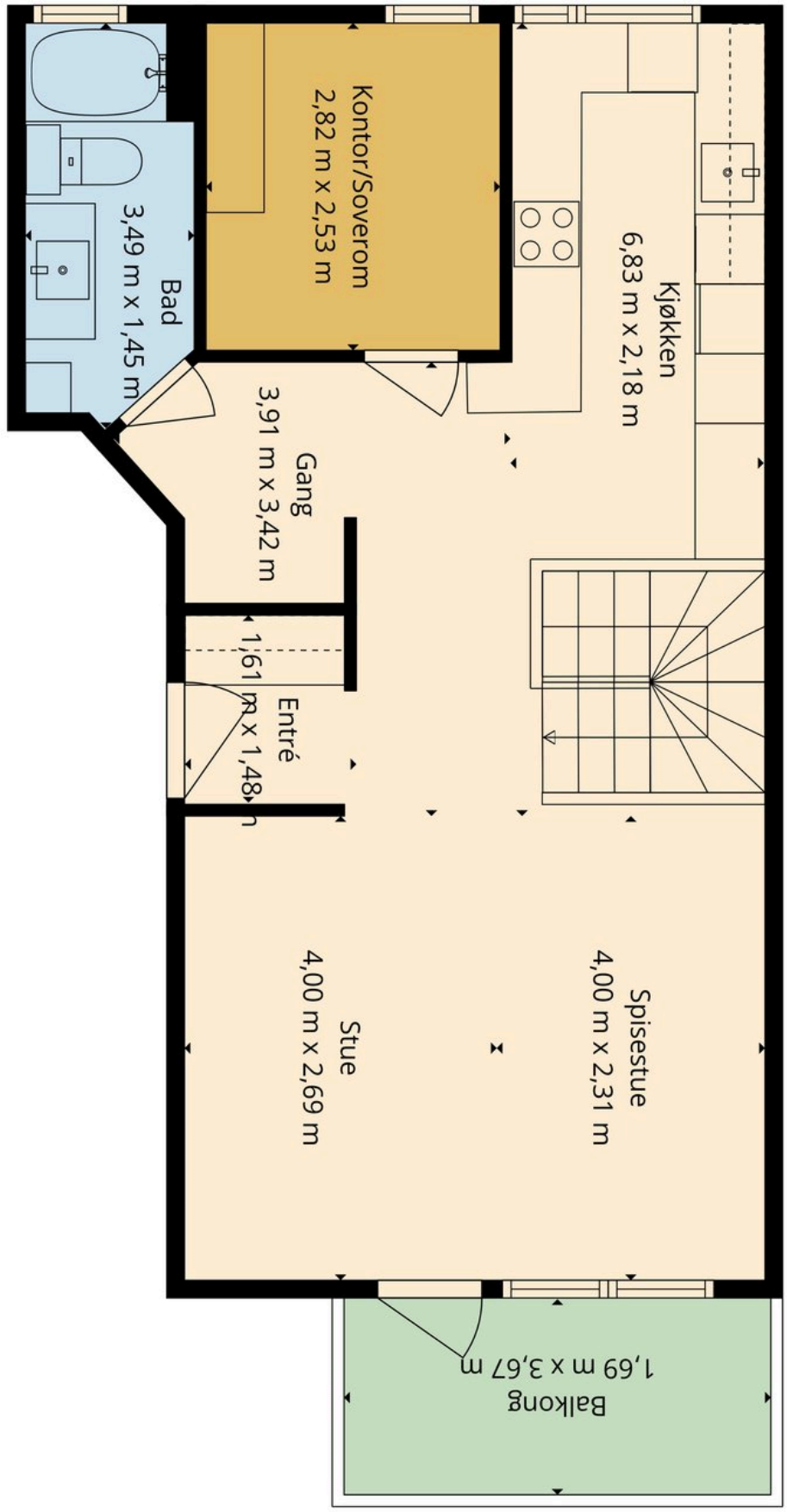
Hovedetasjen består av et romslig kjøkken, stue, soverom og bad, mens underetasjen byr på to soverom og rålekkert bad. Fra stuen er det direkte utgang til en meget hyggelig balkong vendt mot bakgård.

Boligen ligger i en rolig og hyggelig gate med sjarmerende trehus og lite trafikk, samtidig som du har kort vei til Vålerengaparken, servicetilbud og byens fasiliteter. Dette er en bolig som kombinerer plass, funksjonalitet og en attraktiv beliggenhet på Vålerenga.

Høydepunkter:
Nyoppusset i 2023
3 soverom og 2 bad
Trappefri adkomst
Smartstystem fra Homey
Behagelig gulvvarme i alle rom
Garasjeplass med elbillader

Planløsning

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



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N


















Uije
vitrosol
reinswipe





Soverommet i hovedetasjen er lyst, hyggelig og enkelt å tilpasse ulike behov.





Skapsenga gjør at rommet kan brukes som kontor/gjesterom eller lekerom for barna.

Smart og plassbesparende skapseng som enkelt kan slås ut ved behov – perfekt for overnattingsgjester.







Leiligheten er på over to plan byr på rekkehusfølelse. Balkongen er vendt mot skjermet gårdsrom.





Balkongen vender rolig og skjermet mot den hyggelige bakgården.

En herlig forlengelse av stuen på varme vår- og sommerdager.

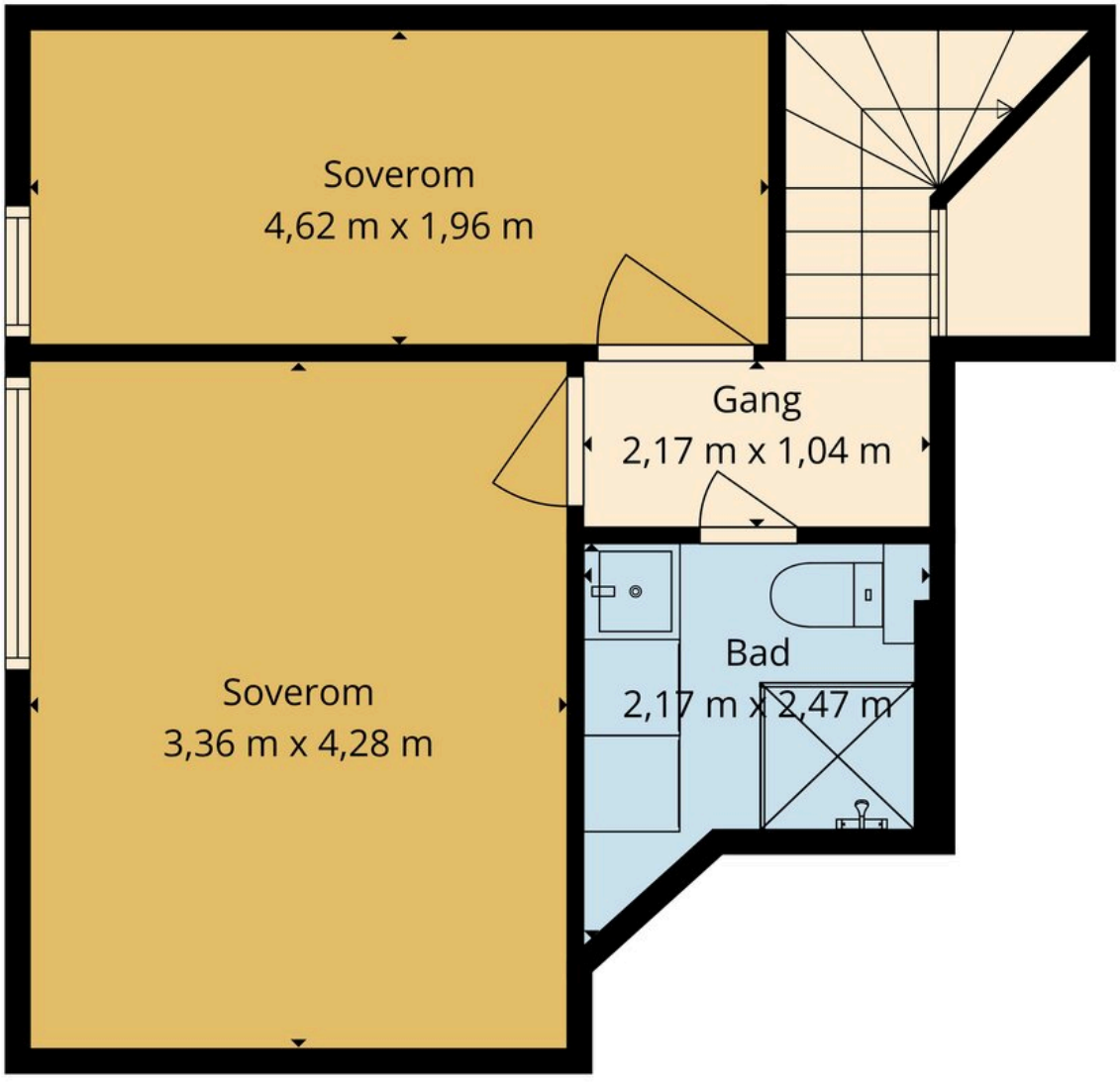






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 43 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

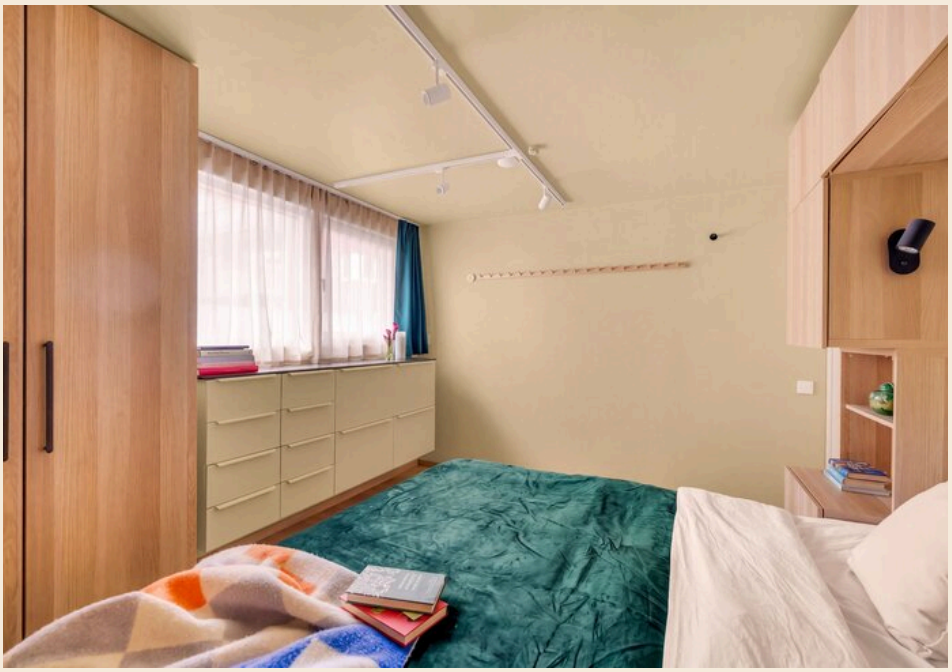
Hovedsoverommet er romslig og har svært gode, plassbygde oppbevaringsløsninger.





Plassbygde skap rundt sengen gir rommet et helhetlig og gjennomført uttrykk.

Plassbygde skap rundt sengen gir rommet et helhetlig og gjennomført uttrykk.



Barnerom i u.etasje.





Perfekt som barnerom, gjesterom eller et skjermet hjemmekontor.

Soverom nummer tre er et koselig og fleksibelt rom med flere bruksmuligheter.



Badet har dusjhjørne og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.





Stilrene fliser, downlights og gulvvarme gir badet et moderne uttrykk.

Det er installert et Geberit AquaClean-toalett, med fokus på en god kombinasjon av funksjonalitet og design.



Meget barnevennlig bakgård. Leiligheten har en barnevennlig beliggenhet i hjertet av sjarmfulle Vålerenga.





Hyggelig og barnevennlig bakgård med lekestativ – et fint samlingspunkt for både små og store.

Vålerenga park som nærmeste nabo. Kort gange til barnehager og Vålerenga skole.



Vålerenggata 13

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	4 min / 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	7 min / 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min / 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	3 min / 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	18 min / 1.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min / 0.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	18 min / 1.4 km

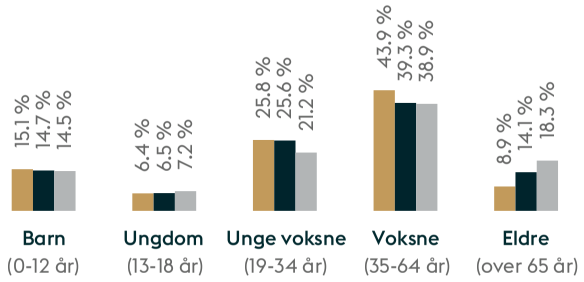
Offentlig transport

Vålerenga	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min / 0.2 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min / 0.9 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	16 min / 1.2 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	24 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 3.5 km

Barnehager

Enga barnehage (0-5 år)	32 barn	1 min / 0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	29 barn	1 min / 0.1 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år...	24 barn	1 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	2 min
Vålerenga skole	4 min
SATS Kampen	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

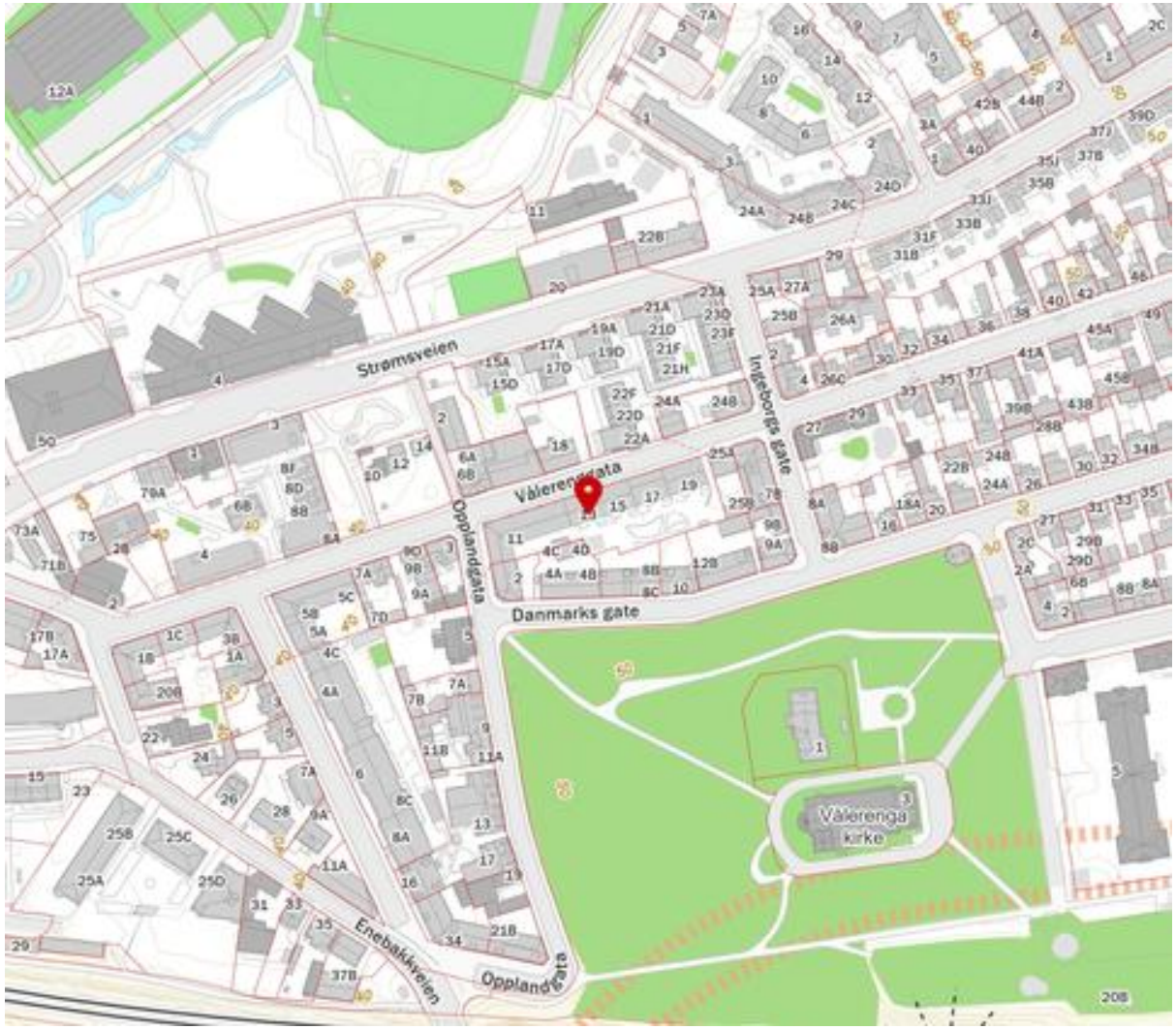
«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0043/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 13, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 352 i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Vålerenggata Borettslaget, org.nr. 953007584

Selgere
Ingrid Marie Vaag Endrerud
Didrik Leganger

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
175 613,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 675 613,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 676 703,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 686 203,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad og 2 soverom
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom/kontor
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og består av to plan.
1.etasje: Kjøkken, bad, entré, stue og soverom/kontor.
Kjeller: Bad, gang og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7m².

Boligen ligger idyllisk til, med flotte uteområder og en innbydende balkong.

Standard
Velkommen hjem til en lekker og gjennomført 4-roms leilighet over to plan. Her får du en bolig med smarte løsninger, lekre farge- og materialvalg og en svært god utnyttelse av planløsningen. Leiligheten ble totalrenovert i 2023/2024, med unntak av badet i 2. etasje. På badet i 2. etasje er det tilført nye rør og satt inn badekar, mens øvrige deler av badet ble pusset opp av forrige eier i

2016.

Totalrenoveringen omfattet blant annet nye gulv med varmefolie eller varmekabler i alle rom, nye dører og nytt kjøkken fra IKEA med fronter fra Superfront. I 1. etasje ble det tidligere lille toalettrommet utvidet til et fullverdig bad. Det er trukket nye vannrør i hele leiligheten, og det er satt inn en ny og større varmtvannsbereder. Alle vegger er enten helsparklet eller kledd med gipsplater.

1. ETASJE

Entré
Innbydende entré med smarte skap- og benkeløsninger som gir god og praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har praktisk flislagt gulv og lyse fargetoner på veggene. Dette gir et flott førsteinntrykk og gjør deg nysgjerrig på resten av boligen!

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper et innbydende og sosialt oppholdsrom. Plassen er godt utnyttet med rikelig med skuffer og skap, samt gode oppbevaringsmuligheter for matvarer i hel kjøleskapsløsning, hel fryseskapsløsning og fullt høyskap.

Det moderne og delikate kjøkkenet fra IKEA har stilrene fronter fra Superfront og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er videre velutstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt platetopp med integrert ventilator, kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn. Det er installert Quooker-kran, som gjør hverdagen enklere med kokende vann lett tilgjengelig. I tillegg kan du tappe kullsyrevann direkte i glasset.

Stue
Den lyse og innbydende stuen har en fin planløsning som gjør det enkelt å innrede med sofa, TV-møbler og et stort spisebord. De nøytrale fargetonene gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 m², perfekt for å nyte fine dager utendørs. Balkongen vender ut mot en hyggelig bakgård. Det er sprekk på en list på stua.

Soverom
Lyst og hyggelig soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, enten du ønsker et soverom, gjesterom, barnerom eller kontor. Det er to hakk på ca. 1 cm på et av gulvbordene på kontoret.

Bad
Pent flislagt bad fra 2016 med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og innebygd badekar med dusjopplegg. Rommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon med utlufting via vindu.

UNDERETASJE

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom hvor plassen er godt utnyttet med plassbygde løsninger og god oppbevaringsplass. Det er plass til dobbeltseng med plassbygd nattbord og skap rundt sengen. I tillegg er det en stor, plassbygd garderobeløsning som gir rikelig med praktisk oppbevaring. Overflatene er malt i en behagelig fargetone som legger til rette for en god og avslappende nattesøvn.

Soverom 3
Koselig og fleksibelt rom som passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, med plass til seng, kommode og annet ønsket møblement.

Bad
Lekkert bad fra 2023 med moderne og stilrene fliser og materialvalg, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant, underskap med skuffeseksjon, speilskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er installert et Geberit AquaClean-toalett, med fokus på en god kombinasjon av funksjonalitet og design. Rommet har mekanisk avtrekk.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med elbil-lader.

P-plass nr. 9 i garasje (ikke oppvarmet) på bakkenivå. Plassen har el-billader og abonnementet er gjennom Joulia. Borettslaget har investert i solceller på taket, som bidrar med strøm til ladeanlegget for biler.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Totalrenovering av leiligheten 2023/2024 - bortsett fra bad 2. etg. Der har vi tilført nye rør og satt inn badekar, men badet for øvrig er pusset opp av forrige eier i 2016.

Totalrenoveringen bestod blant annet av (ikke uttømmende):
-Nye gulv med varmefolie eller varmekabler i alle rom

-Nye dører
-Nytt kjøkken fra IKEA med fronter fra Superfront
-Nytt bad i 1. etg – utvidet tidligere mindre toalettrom til bad
-Trukket nye vannrør i hele leiligheten og satt inn ny og større varmtvannsbereder
-Helsparkling eller gipsplater på alle vegger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Rehabilitering av tak og det er installert solceller.

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
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki, Protech Elektro. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki, Protech Elektro. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har rehabilitert taket og installert solceller.

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: 2023: Protech Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 24.10.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før vi flyttet inn i samarbeid med borettslaget.

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: Det var brudd i et avløpsrør under bygget som ble rettet i 2026, dette var en sak for borettslagets forsikring.

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, kjenner ikke til

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, kjenner ikke til kontroll av felles ventilasjonsanlegg.

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

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, vinduene er fra byggeår, og det har vært diskutert på tidligere generalforsamlinger om disse skal skiftes, men det er ikke gjort vedtak om dette per nå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, som tidligere nevnt var det brudd i et avløpsrør under bygningen, som ble rettet i 2026.

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, har ved enkelte anledninger observert det som kan ha vært skjeggkre eller lignende på badet. Observasjonene har vært svært sporadiske, og vi har derfor ikke vurdert det som nødvendig å iverksette tiltak eller tenkt nevneverdig over dette.

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

Ja, vi har brukt fryserskap med enkelte åpne hyller innvendig, der er det mulig å montere plastdører.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport september 2026, og takstrapport fra forrige salg i 2022/2023.

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? Kjenner til ved salg i 2022/2023 på 96 kvm og nå i 2026 på 97 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei, kjenner ikke til

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, kjenner ikke til

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei, kjenner ikke til

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, det er et barnevennlig nabolag med lek og aktivitet i bakgården. Dette har for oss vært utelukkende positivt.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei, kjenner ikke til

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, kjenner ikke til

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, på et tidspunkt vil det bli aktuelt å skifte vinduer, men det er ikke besluttet noe om dette per nå. Styret arbeider med oppgradering av lekeplassen, der de ser på skifte av dekke og lekestativet vedlikeholdes.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, kjenner ikke til

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

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:

Utvendig:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1985
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås fra 1985. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006
Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.
Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

- Ytterdører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel.
Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av dører, da elementene har passert forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for varmetap, trekk, redusert sikkerhet og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er observert behov for stedvis vedlikehold av rekkverkets overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandlingen er stedvis

nedbrutt. Manglende vedlikehold over tid kan føre til videre nedbrytning av materialene og økt risiko for korrosjon eller svekket levetid. Rekkverket bør rengjøres, overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning av materiale

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
*Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2-2,5cm igjennom rommet
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdiene i NS 3600. Forholdet kan medføre møbleringsmessige og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert symptomer som tilsier pågående setninger eller konstruktive skader på befaringsdagen. Forholdet vurderes som stabilt, men bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av gulv og overflater.

- 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
*Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen
*Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.
Konsekvens: Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.
Tiltak: Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.
*Fuger har registrerte aldringstegn og vedlikehold eller utskifting må forventes. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid
Konsekvens: Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
Tiltak: Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

- 1. etasje > Bad > Overflater gulv:
Luftingen til det innebygde badekaret er redusert.
Konsekvens/tiltak: Begrenset ventilasjon under innbygget badekar kan føre til forhøyet fuktbelastning i skjulte konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for biologisk vekst og skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjon til konstruksjonen under badekaret.

- 1. etasje>Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Konsekvens/tiltak
Konsekvens: Begrenset tilgang til sluket vanskeliggjør rengjøring, vedlikehold og inspeksjon av sluk og tilstøtende tettesjikt.
Tiltak: Tilgang til sluk bør forbedres slik at regelmessig rengjøring og kontroll kan utføres.

- 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut
av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.
Konsekvens/tiltak
Konsekvens: Manglende avtrekk til friluft medfører at fukt og matos ikke transporteres ut av boligen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak: Det anbefales å undersøke om tilkobling til byggets ventilasjonssystem eller avtrekk til friluft kan etableres. Dersom dette ikke er mulig, bør kullfilter vedlikeholdes og skiftes regelmessig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 1. etasje> Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

- Kjeller > Bad >Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Louis Poulsen-lampe, fastmontert kommode 2. etg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 791,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 25.09.26 utgjør kr. 6.791,- pr md og er fordelt slik:
- Trappevask: 195,00
- TV/bredbånd: 763,00,-
- Garasje: 170,00,-
- Felleskostnader: 5.663,00,-
- Eiendomsskatt: 145,25,- fra 01.11.2026

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene inkluderer: Trappevask, garasje, TV/bredbånd (Telenor), eiendomsskatt, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 053 343,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 213 371,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Gjennomførte større prosjekter i siste periode:

Installering av solcellepaneler: I forbindelse med takprosjektet ble det montert solcellepaneler på taket. Våre fellesarealer benytter solcellestrøm, dette viser nå konstante resultater i form av lavere strømkostnader enn budsjettert for i foregående år.

Bakgård: Bakgårdsprosjektet er løpende, og det er gjort en investering i form av ny og bedre belysning. Dessverre måtte vi fjerne det store vakre treet i bakgården da det var en risiko for beboere og bygningsmasse pga. treets tilstand. Dette medførte en del uforutsette men nødvendige kostnader for borettslaget Prosjektet er tatt opp igjen på vårparten 2026. Se mer under videre planer under.

Nedbetaling av lån: Borettslaget har i 2025 nedbetalt lån med 2,5 millioner kroner fra oppsparte midler. Selv etter nedbetaling av lån har borettslaget sunn økonomi og god likviditet. Denne disposisjonen er også noe som har kommet alle andelseiere til gode, idet andel fellesgjeld tilhørende den enkelte boenhet vil bli mindre. Disse disposisjonene synliggjøres i regnskap for 2025.

Planer for 2026 og videre:
Perioden 2023-2025 har vært preget av høy aktivitet og store investeringer. Kommende periode vil nok ha mer preg av konsolidering av utførte prosjekter, samt planlegging for fremtiden.
- Planleggingsmoduler på Styrerommet.
- Bakgården (vår/sommer 2026)
- Reforhandle borettslagets avtaler (høst 2026).

Styret opplyser i e-post pr. 06.10.26 at per nå har ikke styret planlagt noen øking i felleskostnader, fellesgjeld eller større projekt, men det kan fort forandre seg då vi arbeider med en ny vedlikeholdsplan for borettslaget, men per nå er der ingenting som er planlagt eller avtalt. Fallunderlaget ved lekeplassen skal skiftes ut, men det er det allerede budgetert for, så ingen økte kostneder mtp det,
Ingen skadedyr i borettslaget, vi har avtale med rentokil som har tilsyn x4 per år og råttefeller i bakgården ved søppelskur.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 175 613,-pr. 25.09.2026

Borettslaget 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.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057081
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 2 578 497,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057057
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 6 454 811,00
Innfrielsesdato: 30.05.2060
Type rente:Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 148.883,74,-
Kapitalkostnader: 804,69,-
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057065
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo: 1 158 856,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 26.729,66,-
Kapitalkostnader: 154,47,-
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 181,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 824 398,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 111 745,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse. De av beboerne som ønsker å holde hund eller katt, må undertegne spesiell erklæring. Se vedlagt husordensregler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80589889

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 276 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra Kartverket.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. 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
Selgers beskrivelse av naboene og nabolaget:
"Et hyggelig og trygt nabolag med en fin blanding av unge par med små barn, familier med eldre barn og eldre beboere som har bodd her helt siden bygget var nytt. Det er lett å slå av en prat i bakgården, og mange engasjerer seg i borettslaget og bidrar til et godt bomiljø - enten det er gjennom å plante blomster eller arrangere felles visning av fotball-VM. Vålerenggata oppleves som rolig og lite trafikkert. Mesteparten av trafikken går i Strømsveien, mens bommen ved Galgeberg bidrar til å begrense trafikkmengden i gaten."

Dette er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm! Bydelen har frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. Boligen sokner til Vålerenga skole ca 5 minutters gange unna. I tillegg er det flere barnehager i umiddelbar nærhet - blant annet Vålerenggata Barnehage, Norlandia Enga og Sotamyggen. Kiwi er 3 minutters gange fra leiligheten. Vålerenga er et idyllisk boligområde med mange aktiviteter for store og små herunder festivaler og teater i parken, fakkeltog og julegrantenning ved Vålerenga Kirke, Etterstad kolonihager, Reko-ringen (månedlig småskala utsalg) og en av Oslos beste skateparker på Jordal.
Oslo`s nye bydel Bjørvika byr på et yrende folkeliv. Her finner du flere restauranter, barer og butikker ved Barcode og Sørenga, egen strand og saunaer ved Oslofjorden. På samme tid ligger leiligheten i nærhet til Ensjø, som er under utvikling med bygninger av et moderne preg. Fra leiligheten er det kort vei til det meste av byens fasiliteter og man kommer seg raskt til andre områder som Galgeberg, Etterstad, Tøyen, Gamlebyen, Løren og sentrum med mer.

Kollektivtilbudet i området er meget godt utbygd med en rekke buss- og t-banelinjer. Tre minutters gange til busstopp med flere avganger, blant annet 37-bussen som går hele døgnet til og fra sentrum. Ensjø T-banestasjon med sine hyppige avganger for linjene 1-4, ligger ca. 14 minutters gange fra leiligheten. I Strømsveien like ved går det busser i flere retninger. Videre er det enkel adkomst med bil fra Ensjøveien.

Av rekreasjonsmuligheter, så har du mye å velge i like ved; Vålerenga parken, Kampen park, Svartdalsskogen, Middelalderparken, Botanisk Hage, Zoologisk museum og Munchmuseet ligger en liten spasertur unna. Kampen økologiske barnebondegård som driver med grønnsakdyrking, dyrehold og rideundervisning ligger også like ved, og det er ikke uvanlig å møte på hest og kjerre mellom trehusene. For den treningsglade, så er det kort vei til treningssentrene SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg. Jordal idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet med fotball- og skøytebaner, ishockeyhall og andre sportsanlegg.

De fleste utdanningsinstitusjoner er enkelt tilgjengelig via kollektivtrafikken. Både UiO og Handelshøyskolen BI ligger 20-30 minutter unna.

Området byr på flere hyggelige spisesteder. I Kampen bydelshus ligger restauranten Kampen Bistro, samt en rekke fritidstilbud som sjakklubb, musikkundervisning,

teater osv. Bydelshuset arrangerer festivalen Kampendagene hver vår hvor Kampen feires i over 3 dager. I området finnes også kafeene Lille Kampen, Dileks og Javelin, blomsterbutikker og andre sjarmerende små forretninger og gallerier, samt de nyetablerte tilbudene i tilknytning til Ensjø-utbyggingen. Det er videre god dekning på dagligvarehandler i området med blant annet nærbutikkene Kiwi, Rema1000 og CoopPrix innen gangavstand.

Offentlig kommunikasjon
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.02.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet i underetasjen er i følge byggetegningen opprinnelig et toalettrom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

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

Regulerings- og arealplaner
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 (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/232/352:
03.10.1985 - Dokumentnr: 60765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 232 bnr 360

07.04.1986 - Dokumentnr: 21234 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.1876 - Dokumentnr: 900152 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 234B

26.02.1986 - Dokumentnr: 13531 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 232 bnr 355, 358 og 360

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Selger opplyser at ved enkelte anledninger observert det som kan ha vært skjeggkre eller lignende på badet. Observasjonene har vært svært sporadiske, og har derfor ikke vurdert det som nødvendig å iverksette tiltak eller tenkt nevneverdig over dette.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 650,- 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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vålerenggata 13, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 352

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3921 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1017

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje samt kjelleretasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1985

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås fra 1985. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er oppgitt som annet.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til badekar og det ble målt 1cm fall. Det er Nedsenket badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap, nfryser og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system-. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert under trappen og er på 194 liter og produksjonsår 2023

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen iflg kunde.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer Gå til side

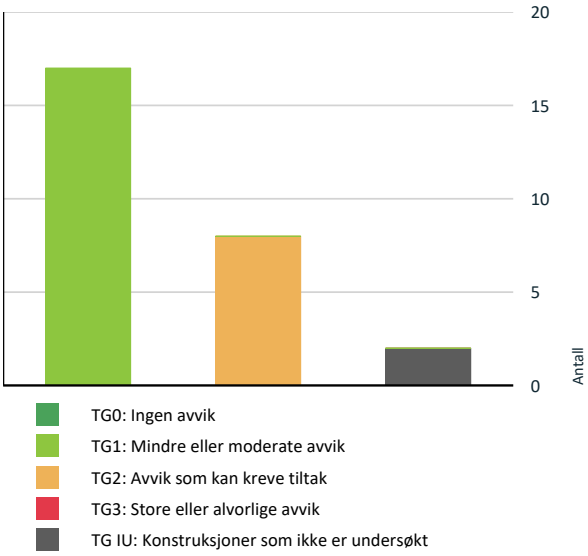
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1985

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås fra 1985. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av dører, da elementene har passert forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for varmetap, trekk, redusert sikkerhet og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

Vurdering av avvik:
• Det er observert behov for stedvis vedlikehold av rekkverkets overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt. Manglende vedlikehold over tid kan føre til videre nedbrytning av materialene og økt risiko for korrosjon eller svekket levetid.
Tiltak
Rekkverket bør rengjøres, overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning av materialene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2-2,5cm igjennom rommet
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdiene i NS 3600. Forholdet kan medføre møbleringsmessige og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert symptomer som tilsier pågående setninger eller konstruktive skader på befaringsdagen.
Tiltak
Forholdet vurderes som stabilt, men bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av gulv og overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til badekar og det ble målt 1cm fall. Det er Nedsenket badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på membran fra Protan AS.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.
Tiltak:
Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

• Fuger har registrerte aldringstegn og vedlikehold eller utskifting må forventes. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til innebygd badekar og det ble målt 1cm fall. Forhold under badekar ikke vurdert. Nedsenket dusjsone under badekar.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Luftingen til det innebygde badekaret er redusert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Begrenset ventilasjon under innbygget badekar kan føre til forhøyet fuktbelastning i skjulte konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for biologisk vekst og skjulte fuktskader over tid.
Tiltak
Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjon til konstruksjonen under badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er montert innebygd badekar som gjør att det er begrenset tilgang til sluk eller forhold under badekaret.

Det er ett plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset tilgang til sluket vanskeliggjør rengjøring, vedlikehold og inspeksjon av sluk og tilstøtende tettesjikt.
Tiltak:
Tilgang til sluk bør forbedres slik at regelmessig rengjøring og kontroll kan utføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er plassert en fastmontert seng på veggen.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.
Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater.
Hvis det ikke foreliggerdokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG RØD Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller undermembransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap, nfryser og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Manglende avtrekk til friluft medfører at fukt og matos ikke transporteres ut av boligen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å undersøke om tilkobling til byggets ventilasjonssystem eller avtrekk til friluft kan etableres. Dersom dette ikke er mulig, bør kullfilter vedlikeholdes og skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system-. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert under trappen og er på 194 liter og produksjonsår 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen iflg kunde.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	61			61	6
Kjeller	36			36	
Kjeller		7		7	
SUM	**97**	**7**			**6**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom/kontor		
Kjeller	Bad, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Rømningsvei
For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Tiltak: Montering av fast trinn eller plattform under vinduet for å redusere høyden til under 1,0 m. Rom benyttes som oppholdsrom, men mangler tilstrekkelig rømningsvei fordi vinduene sitter for høyt.

Tegningsgrunnlag og offentlig godkjenning er ikke kontrollert. Rapporten tar derfor ikke stilling til rommets lovlige bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Didrik Leganger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	352	0	0	2276.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vålerenggata 13

Hjemmelshaver
Borettslaget Vålerenggata

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 2 276,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Totalrenovering av leiligheten 2023/2024 – bortsett fra bad 2. etg. Der har vi tilført nye rør og satt inn badekar, men badet for øvrig er pusset opp av forrige eier i 2016.
-Totalrenoveringen bestod blant annet av (ikke uttømmende):
-Nye gulv med varmefolie eller varmekabler i alle rom
-Nye dører
-Nytt kjøkken fra IKEA med fronter fra Superfront
-Nytt bad i 1. etg – utvidet tidligere mindre toalettrom til bad
-Trukket nye vannrør i hele leiligheten og satt inn ny og større varmtvannsbereder
-Helsparkling eller gipsplater på alle vegger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Etter at vi flyttet inn er det gjort rehabilitering av tak og det er installert solceller.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Gjenstår pussing og maling i gangen i 1. etg hos oss etter at borettslaget måtte utbedre en kloakklekkasje. I feilsøkingen etter lekkasjen ble det ved en feil borret inn til oss.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.11.2023	Protech Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	01.11.2024	Rejlers Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Membran	24.10.2016	Protan AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Marie Vaag Endrerud	9578-5999-4-2795487	2026-10-12 11:33:20
Didrik Leganger	9578-5998-4-967833	2026-10-12 16:55:41

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
34-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vålerenggata 13, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ingrid Marie Vaag Endrerud, Didrik Leganger

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. februar 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki, Protech Elektro. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Rotevatn rørservice, HEL-NORD Grzegroz Helicki, Protech Elektro. Arbeid som krever fagkompetanse er utført av faglærte. Vi har selv utført deler av oppussingsarbeidet, blant annet med bistand fra et familiemedlem som er faglært og har god erfaring med oppussing.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har rehabilitert taket og installert solceller.

---

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

Nei

---

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: 2023: Protech Elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 24.10.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før vi flyttet inn i samarbeid med borettslaget.

---

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: Det var brudd i et avløpsrør under bygget som ble rettet i 2026, dette var en sak for borettslagets forsikring.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til kontroll av felles ventilasjonsanlegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kommer på.

---

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

Nei

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)

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene er fra byggeår, og det har vært diskutert på tidligere generalforsamlinger om disse skal skiftes, men det er ikke gjort vedtak om dette per nå.

---

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?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt var det brudd i et avløpsrør under bygningen, som ble rettet i 2026.

---

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: Har ved enkelte anledninger observert det som kan ha vært skjeggkre eller lignende på badet. Observasjonene har vært svært sporadiske, og vi har derfor ikke vurdert det som nødvendig å iverksette tiltak eller tenkt nevneverdig over dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi har brukt fryserskap med enkelte åpne hyller innvendig, der er det mulig å montere plastdører.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport september 2026, og takstrapport fra forrige salg i 2022/2023.

---

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? Kjenner til ved salg i 2022/2023 på 96 kvm og nå i 2026 på 97 kvm.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Det er et barnevennlig nabolag med lek og aktivitet i bakgården. Dette har for oss vært utelukkende positivt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: På et tidspunkt vil det bli aktuelt å skifte vinduer, men det er ikke besluttet noe om dette per nå. Styret arbeider med oppgradering av lekeplassen, der de ser på skifte av dekke og lekestativet vedlikeholdes.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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: 34-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Didrik Leganger	**2026-10-12**	**Ingrid Marie Vaag Endrerud**	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Didrik Leganger

Identifikasjon

bankID Ingrid Marie Vaag Endrerud

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vålerenggata 13, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358011**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80984332**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **352**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **173,71**

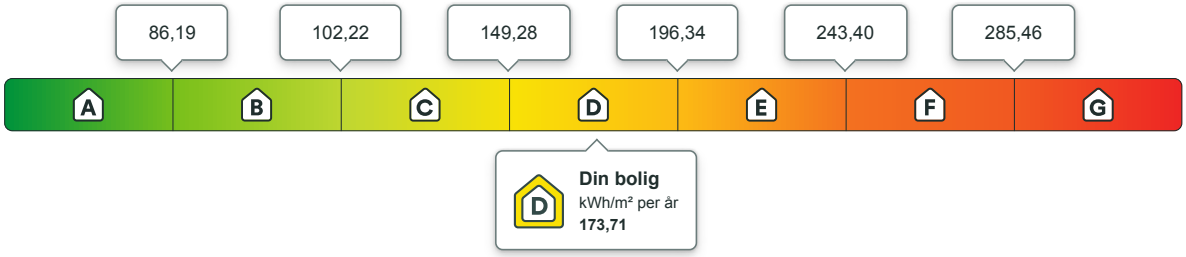
Vålerenggata 13, 0657 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 849,62	**173,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Vålerenggata 13, 0657 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Vålerenggata 13, 0657 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0043/26 . Vår ref.: 5014-1-1007 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Vålerenggata
Organisasjonsnr:	953007584
Andelseier:	Endrerud, Ingrid Marie Vaag
Medeier:	Leganger, Didrik
Leilighetsnummer:	1007
Adresse:	Vålerenggata 13, 0657 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	232
Bnr.	352
Borettsinnskudd:	Kr. 298 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80589889.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Følgende økninger er vedtatt fra 1.1.24: Ordinære felleskostnader + 25% Lån (gjelder kun noen andeler) + 28% Garasje er uendret Trappevask + 25% Tv/bredbånd + 22%
Det medfølger garasjeplass med ca 1/2 parten av boligene. Under " Økonomiske opplysninger om leiligheten" i dette brev fremmkommer det av felleskostnadene om det medfølger garasjeplass med boligen eller ikke. Garasjeplass kan ikke selges separat fra boligen, da andelseiere som har garasje har betalt et høyere borettsinnskudd.
Det er tatt opp et lån med ramme på 2,5 millioner kroner for bygging av loftsboder og utvidelse av vinduene i samtlige leiligheter i nr. 11 (vedtatt på GF i januar 2015). Lånet betjenes i sin helhet av andelseierne i nr. 11, og andel fellesgjeld knyttet til lånet fordeles også kun på andelseierne i nr. 11. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Se innkalling fra 19.12.22 ekstraordinær gf vedr. solcellepanel og hvordan dette er tenkt å påvirke felleskostnadene fremover.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208057081
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 578 497,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208057057
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 454 811,00
Innfrielsesdato:	30.05.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208057065
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	1 158 856,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 791,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		145,25 fra 01.11.2026
Trappevask	195,00	
TV/bredbånd	763,00	
Garasje	170,00	
Felleskostnader	5 663,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 302,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 205,-
Annen formue:	39 181,-
Gjeld:	176 965,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208057081
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208057057
Restsaldo:	148 883,74
Kapitalkostnader:	804,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208057065
Restsaldo:	26 729,66
Kapitalkostnader:	154,47
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 613,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Merethe Sandberg, e-post:valerenggt@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5014
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:00 og lukker 13. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5014

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. Endring av husordensreglene

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bent Deivis Basma Finseth 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5014.pdf
2. 5014 Borettslaget Vålerenggata årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende husordensregler og vurderer at disse bør oppdateres for å være mer tydelige og tilpasset dagens bruk av eiendommen. Forslaget til nye husordensregler er ment å bidra til et trygt, godt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Forslag til nye husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas slik det fremkommer av vedlegget til saken.

Vedlegg

3. Husordensregler Borettslaget Vålerenggata.pdf

Styrets årsrapport

Kjære beboere,

Styrets arbeid er hjemlet i:

Borettslagsloven, Brl. § 8-8 «Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ."

og

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

og § 8-3 Styrets vedtak: (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

I løpet av året har vi avholdt 10 styremøter, der vi har diskutert og tatt beslutninger på vegne av borettslaget. Vi jobber for å sikre et trygt og trivelig bomiljø. Det er viktig at alle forstår at styrets mandat ikke handler om en vaktmestertjeneste 24/7, men å forvalte borettslaget interesser på en best mulig måte. Når det er sagt, bistår vi gjerne beboere om det oppstår situasjoner som krever umiddelbare tiltak. Utover det ber vi om at beboere bruker Vibbo og styrets epost som kommunikasjonskanaler.

Noen påkommende vedlikeholdsoppgaver er blitt utført i perioden. Oppfølging av tilstandsanalyse for brannvern har vært sentralt i arbeidet. Også oppgaver som har krevd oppfølging etter melding fra beboere og andre hendelser er blitt gjennomført, bl.a. flere forsikringssaker over borettslagets bygningsforsikring. Borettslaget hadde bl.a. en større sak gjeldende avløp i Vålerenggata 13, som nå heldigvis er løst.

I tillegg har styret utført en rekke administrative oppgaver som omhandler borettslagets økonomi og styring (herunder avtaler med leverandører, se også Videre planer under), oppfølging av beboere og bomiljø, oppfølging av vaktmester, sikkerhet og andre oppgaver ifht. kontakt med myndigheter, forretningsfører, naboer og andre interessenter.

Gjennomførte større prosjekter i siste periode:

Installering av solcellepaneler. I forbindelse med takprosjektet ble det montert solcellepaneler på taket. Våre fellesarealer benytter solcellestrøm, dette viser nå konstante resultater i form av lavere strømkostnader enn budsjettert for i foregående år.

Brannvern. Brannvern i borettslaget er hjemlet i Forskrift om brannforebygging. Styret fortsetter arbeidet med å sørge for godt brannvern i borettslaget. I ledd med dette har styret fått utført såkalt tilstandsanalyse for

brannvern som vi er pålagt å skaffe til veie. Denne analysen er en engangskostnad, og styret har fulgt opp punkter som ble påpekt. Vi opprettholder avtale om årlig brannvernkontroll i borettslaget. Under kontrollen vil man få nye batterier til brannvarslere (eller hjelp til å bytte om man ikke kan selv) og det vil bli skiftet pulverapparat som er utgått på dato. I tillegg kan Norsk Brannvern bistå med generelle spørsmål om sikkerhet. Etter tre brannvernrunder på starten av 2026 er det 5 av borettslagets 50 leiligheter som ikke er blitt kontrollert, dvs. 90 % er blitt kontrollert. Det r en økning siden sist runde i 2025. Det er svært viktig å gi tilgang til Norsk Brannvern når de er på årlig runde og et mål for borettslaget bør være 100% oppslutning rundt brannvernrunden. Dette handler ikke bare om sikkerhet for beboer i enkeltleiligheter, men om sikkerhet til alle beboere. Styret følger opp rapport fra siste brannvernrunde.

Bakgård. Bakgårdsprosjektet er løpende, og det er gjort en investering i form av ny og bedre belysning. Dessverre måtte vi fjerne det store vakre treet i bakgården da det var en risiko for beboere og bygningsmasse pga. treets tilstand. Dette medførte en del uforutsette men nødvendige kostnader for borettslaget Prosjektet er tatt opp igjen på vårparten 2026. Se mer under videre planer under.

Nedbetaling av lån. Borettslaget har i 2025 nedbetalt lån med 2,5 millioner kroner fra oppsparte midler. Selv etter nedbetaling av lån har borettslaget sunn økonomi og god likviditet. Denne disposisjonen er også noe som har kommet alle andelseiere til gode, idet andel fellesgjeld tilhørende den enkelte boenhet vil bli mindre. Disse disposisjonene synliggjøres i regnskap for 2025.

Forsikringssaker. Det har vært en høy andel forsikringssaker gjennom perioden. Flere av disse stemmer fra skader i enkeltandeler som andelseier er ansvarlig for, men der borettslagets forsikring allikevel kommer i spill. I slike saker blir andelseier holdt ansvarlig for betaling av egenandel. Slike saker krever allikevel betydelige ressurser fra styrets side for å følge opp. Vi bor i et borettslag med en eldre bygningsmasse, og minner om at vedlikehold i den enkelte leilighet er andelseiers ansvar. Se vedtekten for mere informasjon om dette. Det kan være lurt å sørge for kontroll/utbedring av svakheter løpende slik at borettslaget slipper så mange forsikringssaker, og ikke minst at de enkelte andelseier slipper belastningen med utbedring av skade. Ved siden av å binde opp styrets ressurser har antall saker og størrelse på beløp utbetalt innvirkning på vår premie til forsikringsselskapet. Styret har som kjent etablert en prosedyre og eget skjema for melding av forsikringssaker, som det finnes informasjon om på Vibbo.

Dugnad. Den årlige dugnaden ble i 2026 gjennomført 21. mai. Det ble en hyggelig sosial sammenkomst som ble avsluttet med grilling av pølser og servering av is. Dugnadsoppgaver som ble utført var beplantning og generell rydding av bakgård og oppganger og fjerning av mose på tak sykkelskur. I tillegg ble det gjort en flott jobb med maling av gjerder og rekkverk. Det ble ikke tid til å fullføre alt malingsarbeid men de «frivillige» har sagt seg villige til å fullføre senere. Det var brukbart oppmøte på dugnaden, og spesielt hyggelig å se at så mange av nye/yngre beboere stilte opp for vårt felles bomiljø.

Planer for 2026 og videre:

Perioden 2023-2025 har vært preget av høy aktivitet og store investeringer. Kommende periode vil nok ha mere preg av konsolidering av utførte prosjekter, samt planlegging for fremtiden.

Planleggingsmoduler på Styrerommet. Obos har i verktøyet som brukes i styrearbeidet,

Styrerommet, utarbeidet moduler for vedlikehold og HMS internkontroll som skal lette planleggingen og samle dokumentasjon. Styret har etablert slike moduler. Dette er et pågående arbeid å fylle med innhold og oppdatere, som vil fortsette i 2026-27. Etablering av slik dokumentasjon i Styrerommet vil også gjøre det enklere for nye styremedlemmer å orientere seg.

Styret får mange henvendelser om potensielle reparasjoner/oppgraderinger på bygningsmassen. Det er velkomment at beboere engasjerer seg og melder der tilstanden på bygningsmassen bør ses på. Så er det jo slik at inntekten til borettslaget begrenser seg til det som hver leilighet betaler.over husleien. Større

vedlikeholdsprosjekter krever nye låneopptak og dermed økte felleskostnader for alle. Styret ønsker å ha en god balanse mellom disse hensynene.

Bakgården (vår/sommer 2026). Bakgårdsprosjektet fortsetter. Aktuelle oppgraderinger er nå utbedring av hekk og bytte av avskjerming for markterrasser, samt oppgradering av lekeplass inkl. bytte av dekke. Trinn i utvendig trapp i Vålerenggata 11 vil bli malt med sklisikker maling, det er bestilt hos vårt vaktmesterfirma. Montering av ny og bedre belysning er gjennomført. Nye plantekasser for bedre avskjerming av lekeplass er bestilt.

Det er et pågående problem at borettslaget må bruke mye midler til å få bortkjørt spesialavfall som hensettes ved søppelkassene. Dette må fellesskapet betale for. Minner om at borettslaget besørger container for avfall to ganger i året, vår og høst. I tillegg henvises til muligheter for levering av avfall til flere faste og mobile avfallspunkter i umiddelbar nærhet av borettslaget. Styret vurderer også løpende muligheter for bedre skjerming av bakgården for å hindre utenforstående å ta seg til rette, men det er et kostbart og ressurskrevende prosjekt som nå utredes nøye. Foreløpig har ikke styrt hatt resurser til å gå inn i dette.

Reforhandle borettslagets avtaler (høst 2026). Borettslaget har avtaler med en rekke leverandører av varer og tjenester. Disse avtalene bør prøves kontinuerlig reforhandles for å holde borettslagets kostnader på et akseptabelt nivå. Styret ser imidlertid at med det generelt økte kostnadsnivået er det vanskelig å få til bedre ordninger enn de vi har. For forsikring, som er en stor kostnad, fikk vi sist ikke tilbud fra andre selskaper pga. vår skadehistorikk. Avtalen med Telenor er under vurdering, idet den er relativt kostbar for beboerne og vi opplever ikke servicen som særlig god. For el-bil lading har det vært hyppig skifting av leverandører utenfor vår kontroll, så styret ser også på den saken for å få mere stabilitet for brukerne.

Takk til alle som engasjerer seg i bomiljøet og takk for et fint år,

Med vennlig hilsen

Styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET VÅLERENGGATA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CLUE5-YHSON-ZCVP5-8KVBF-GG3SN-Z221B

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.

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953007584, KLIENTNR. 5014

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 546 019**	**2 599 911**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		824 398	-1 075 249
Tilbakeføring av avskrivning	13	4 090	12 271
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	1 192 087
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 686 699	-383 001
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 858 211**	**946 108**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 687 808**	**3 546 018**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 755 738	3 626 254
Kortsiktig gjeld		-67 930	-80 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 687 808**	**3 546 018**

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953007584, KLIENTNR. 5014

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 717 834	3 568 333	3 709 000	3 765 000
Andre inntekter		0	9 623	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 717 834**	**3 577 956**	**3 709 000**	**3 765 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-4 090	-12 271	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 425	-11 011	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-118 070	-112 676	-122 000	-127 490
Konsulenthonorar		-26 780	-10 114	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-254 317	-2 137 322	-1 026 000	-856 000
Forsikringer		-395 377	-321 524	-364 000	-407 680
Kommunale avgifter	7	-679 739	-626 587	-694 000	-729 085
Ladekostnader EL-bil		-26 457	-4 092	0	0
Energi/fyring	8	-23 273	-46 683	-90 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 294	-389 706	-404 000	-457 000
Andre driftskostnader	9	-247 707	-199 509	-291 000	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 356 450**	**-4 008 414**	**-3 198 000**	**-3 118 255**
DRIFTSRESULTAT		**1 361 384**	**-430 458**	**511 000**	**646 745**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	56 481	102 999	0	0
Finanskostnader	11	-593 467	-747 791	-742 000	-535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-536 986**	**-644 791**	**-742 000**	**-535 000**
ÅRSRESULTAT		**824 398**	**-1 075 249**	**-231 000**	**111 745**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-1 075 249		
Til opptjent egenkapital:		824 398	0		

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953007584, KLIENTNR. 5014

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	27 068 289	27 068 289
Rehabilitering		0	0
Tomt		1 399 000	1 399 000
Andre varige driftsmidler	13	0	4 090
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 467 289**	**28 471 379**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 500	11 526
Forskuddsbetalte kostnader		109 652	98 402
Driftskonto OBOS-banken		1 289 801	1 032 018
Sparekonto OBOS-banken		320 786	2 484 309
SUM OMLØPSMIDLER		**1 755 738**	**3 626 254**
SUM EIENDELER		**30 223 027**	**32 097 634**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		10 643 913	9 819 515
SUM EGENKAPITAL		**10 648 913**	**9 824 515**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 323 784	13 010 483
Borettsinnskudd	15	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 506 184**	**22 192 883**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 730	12 632
Leverandørgjeld		39 202	63 494
Påløpte renter		2 928	4 110
Annen kortsiktig gjeld	16	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**67 930**	**80 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 223 027**	**32 097 634**
Pantstillelse	17	22 982 400	22 982 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2026
Styret i Borettslaget Vålerenggata

Merethe Sandberg/s/ Bent Deivis Basma Finseth/s/ Sofie Anna Elisabeth André/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	7 546
Felleskostnader	2 935 413
TV/bredbånd	405 169
Lån	255 216
Garasje	46 920
Trappevask	67 570
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 717 834**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 000

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 425
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 425**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-81 110
Drift/vedlikehold elektro	-50 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 486
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-254 317**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 546
Vann- og avløpsgebyr	-412 518
Renovasjonsgebyr	-259 675
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-679 739**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 273
SUM ENERGI / FYRING	**-23 273**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 919
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 747
Vaktmestertjenester	-139 932
Renhold ved firmaer	-63 623
Andre driftskostnader	-2 403
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-1 058
Bank- og kortgebyr	-3 006
Øreavrunding	-19
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 707**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	35 718
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 976
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	576
Andre renteinntekter	784
SUM FINANSINNTEKTER	**56 481**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 970
Pantegjeldsrenter	-151 051
Pantegjeldsrenter	-367 841
Pantegjeldsrenter	-64 427
Renter på leverandørgjeld	-178
SUM FINANSKOSTNADER	**-593 467**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	23 328 400
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 739 889
SUM BYGNINGER	**27 068 289**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2022	36 813	
Avskrevet tidligere	-32 723	
Avskrevet i år	-4 090	
		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-4 090**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-2 919 665	
Nedbetalt tidligere	166 811	
Nedbetalt i år	101 322	
		-2 651 532
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 37 år.		
Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	63 332	
Nedbetalt i år	235 823	
		-6 500 845
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	11 810	
Nedbetalt i år	16 783	
		-1 171 407
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-2 675 942	
Nedbetalt tidligere	343 171	
Nedbetalt i år	2 332 771	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 323 784**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 182 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 182 400**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	10 323 784
TOTALT	**19 506 184**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 068 289
Tomt	1 399 000
TOTALT	**28 467 289**

HUSORDENSREGLER FOR VÅLERENGGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. juni 1986.

Endret på generalforsamling 15.04.1998, 07.05.2002, 20.05.2003, 14.05.2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020
Endret på generalforsamling 13.06.2026

1. INNLEDNING

Vålerenggata Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap eier og forvalter eiendommen. For å sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø er det fastsatt husordensregler som gjelder for alle beboere.

Husordensreglene er en del av avtalegrunnlaget mellom andelseier og borettslaget, og gjelder også for leietakere.

Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av egen husstand, leietakere og øvrige personer som gis adgang til boligen. Bruk av leilighet og fellesarealer skal ikke medføre sjenanse, skade eller ulempe for andre beboere eller eiendommen.

Borettslaget ledes av et styre valgt av generalforsamlingen.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det skal til enhver tid vises hensyn til naboer og felleskapets interesser.

- Ballspill er ikke tillatt dersom det kan medføre skade eller sjenanse.
- Kjøring og parkering på plen og friområder er ikke tillatt.

<u>Tøy og balkongbruk</u>

- Risting, banking og lufting av tøy fra vinduer eller trapper er forbudt.
- Tørking og lufting skal skje på balkong.
- Dette skal ikke foregå etter kl. 19.00 før søn- og helligdager.
- På søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai, er slik aktivitet ikke tillatt.

<u>Orden og uteområder</u>

- Balkonger skal holdes ryddige og skal ikke brukes som lagringsplass.
- Grøntområder og beplantning skal vernes.

- Forsøpling er forbudt.
- Mating av fugler og dyr er ikke tillatt.

Installasjoner

- Oppsetting av antenner, markiser, skilter mv. krever godkjenning fra styret.

Fellesarealer

- Gjenstander skal ikke plasseres i trapperom, ganger eller rømningsveier.
- Styret kan fjerne gjenstander for eiers regning uten varsel.

Sikkerhet

- Inngangs- og kjellerdører skal holdes låst.
- Det skal ikke åpnes for ukjente personer.

3. RO OG NABOHENSYN

Nattero

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Støy

Unødvendig støy skal unngås til enhver tid.

Fester /støyende sammenkomster

- Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 23.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag.
- Et uttrykk for god bo kultur er at man varsler naboer hvis man skall ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.
- Fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 23.00 bør begrenses til et minimum.

Musikk

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00, eller på søn- og helligdager.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.

Uteområder

- Bruk av lekeplass og uteområder skal skje mellom kl. 08.00 og 21.00. Dette gjelder både barn og voksne.

4. OPPUSSING OG ARBEID

- Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager eller på søn- og helligdager.
- Arbeid over flere dager skal varsles med nabovarsel på vibbo.

Ved arbeid som medfører langvarig støy eller vannstenging:

- Naboer skal varsles senest dagen før. Det bør fortrinnsvis sendes ut nabovarsel på Vibbo, alternativt henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti og i gjeldende etasje.
- Stenging av felles hoved vannkran i kjeller i nr 13 skal kun skje mellom kl. 10.00–14.00 på hverdager, og med forvarsel til beboere i borettslaget via Vibbo (ved akutte skader kan denne regelen unngås).
- Håndverkerbiler skal ikke parkere på området.
- Bygge avfall skal fjernes fortløpende.

5. AVFALL OG RENHOLD

<u>Avfall</u>

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer.
- Det er forbudt å sette søppel eller avfall utenfor beholdere.
- Større avfall og gjenstander som ikke går ned i søppelkassene er den enkelte beboers ansvar å bli av med. Spesialavfall må IKKE kastes i vår vanlige søplekontainer. Det blir veldig kostbart for borettslaget, det vil si oss alle.
- Feil håndtering kan belastes beboer.

Container bestilles normalt 1–2 ganger årlig, som stilles til beboernes disposisjon.

Tips: Bruk gjenbruksstasjonen på Kampen eller dem mobile gjenvinningsstasjonene (finn mer informasjon på Oslo kommunes sine hjemmesider).

<u>Renhold</u>

Fellesarealer rengjøres i nr 13-19 av vaskebyrå ukentlig. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker.

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse.

De av beboerne som ønsker å holde hund eller katt, må undertegne spesiell erklæring, og forplikte seg til:

- holde dyr under kontroll og i bånd på borettslagets eiendom.
- ikke bruke borettslagets område til lufting
- holde dyr unna lekeplasser og sandkasser
- Å fjerne ekskrementer etter dyret.
- Å påse at dyreholdet ikke medfører støy og bråk til andre beboeres sjenanse.

Ved brudd kan styret kreve dyret fjernet.

7. TEKNISKE INSTALLASJONER OG VANN

- Boligen skal holdes oppvarmet for å unngå frostskader.
- Det er én stoppekran i hver leilighet. Alle beboere bør vite hvor den er.

<u>Ved lekkasje:</u>

- vann stenges umiddelbart
- fagperson kontaktes
- Toalett skal kun brukes til egnet avfall.

8. PARKERING OG TRAFIKK

- Parkering innen borettslagets område er forbudt, bortsett fra kortere opphold for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes uten forvarsel og på eiers egen risiko og regning.

- All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i garasjene eller utenfor borettslagets område.
- Garasjen skal kun brukes til kjøretøy og holdes låst. Feilparkerte biler og gjenstander i garasjen vil kunne bli fjernet av tredjepart for eiers regning, uten varsel.

9. BRANNSIKKERHET

- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget. Avtalen innebærer også årlig kontroll av røykvarslere, og brannslukkere. Andelseier er pliktig til å gøre leiligheten tilgjengelig i forbindelse med brannvernrunden.
- Utover den årlige brannvernsrunder plikter andelseier for at brannsikringsutstyr i leiligheten fungerer tilfredsstillende og plikter å varsle borettslaget om dette ikke er tilfelle. Det er påbudt at hver bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Borettslaget vil vare behjelpelig med installasjon, hvis ønskelig.
- Rømningsveier, trappeoppgang og svalgang skal holdes helt frie for gjenstander.
- Lagring av brennbart materiale i fellesarealer er forbudt.
- Gass skal ikke oppbevares i kjeller eller loft.

10. BALKONGER

- Balkonger skal holdes ryddige og det er ikke lov til å bruke balkongen til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong.
- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- Bruk skal skje med hensyn til naboer.

11. FRAMLEIE

- Når det gjelder framleie av leilighet eller deler derav, henvises det til borettslagets vedtekter.
- Styret skal informeres om og godkjenne nye leietakere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- Utleie av garasjeplass skal godkjennes av styret.
- Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av hans/hennes framleiere.

12. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal betales innen forfall.

13. HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til leierne via Vibbo eller rundskriv, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.
Henvendelser til styret skal skje skriftlig via e-post eller Vibbo.
Naboklager behandles konfidensielt.

14. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Husordensreglene er bindende for alle beboere.

15. REAKSJONER VED BRUDD

Brudd på husordensreglene anses som mislighold.

<u>Advarsel:</u>
Ved brudd gis normalt skriftlig advarsel.

<u>Gjentatte brudd:</u>
Styret kan:

- gi nye advarsler
- kreve retting
- kreve dekning av kostnader

Alvorlige forhold:
Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret iverksette strengere tiltak i henhold til lovverk.

Pålegg om salg/fravikelse:
Ved vesentlig mislighold kan det fremmes sak om salg eller utkastelse.

Ansvar:
Andelseier er ansvarlig for husstand, leietakere og besøkende.

Styrets skjønn:
Styret vurderer hver sak konkret. Alvorlige hendelser kan følges opp uten forutgående advarsel.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Organisasjonsnummer: 953007584
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 13. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

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 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bent Deivis Basma Finseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensreglene

Styret har gjennomgått gjeldende husordensregler og vurderer at disse bør oppdateres for å være mer tydelige og tilpasset dagens bruk av eiendommen. Forslaget til nye husordensregler er ment å bidra til et trygt, godt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Forslag til nye husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye husordensregler vedtas slik det fremkommer av vedlegget til saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR VÅLERENGGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. juni 1986.

Endret på generalforsamling 15.04.1998, 07.05.2002, 20.05.2003, 14.05.2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020
Endret på generalforsamling 13.06.2026

1. INNLEDNING

Vålerenggata Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap eier og forvalter eiendommen. For å sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø er det fastsatt husordensregler som gjelder for alle beboere.

Husordensreglene er en del av avtalegrunnlaget mellom andelseier og borettslaget, og gjelder også for leietakere.

Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av egen husstand, leietakere og øvrige personer som gis adgang til boligen. Bruk av leilighet og fellesarealer skal ikke medføre sjenanse, skade eller ulempe for andre beboere eller eiendommen.

Borettslaget ledes av et styre valgt av generalforsamlingen.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det skal til enhver tid vises hensyn til naboer og felleskapets interesser.

- Ballspill er ikke tillatt dersom det kan medføre skade eller sjenanse.
- Kjøring og parkering på plen og friområder er ikke tillatt.

<u>Tøy og balkongbruk</u>

- Risting, banking og lufting av tøy fra vinduer eller trapper er forbudt.
- Tørking og lufting skal skje på balkong.
- Dette skal ikke foregå etter kl. 19.00 før søn- og helligdager.
- På søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai, er slik aktivitet ikke tillatt.

<u>Orden og uteområder</u>

- Balkonger skal holdes ryddige og skal ikke brukes som lagringsplass.
- Grøntområder og beplantning skal vernes.

- Forsøpling er forbudt.
- Mating av fugler og dyr er ikke tillatt.

Installasjoner

- Oppsetting av antenner, markiser, skilter mv. krever godkjenning fra styret.

Fellesarealer

- Gjenstander skal ikke plasseres i trapperom, ganger eller rømningsveier.
- Styret kan fjerne gjenstander for eiers regning uten varsel.

Sikkerhet

- Inngangs- og kjellerdører skal holdes låst.
- Det skal ikke åpnes for ukjente personer.

3. RO OG NABOHENSYN

Nattero

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Støy

Unødvendig støy skal unngås til enhver tid.

Fester /støyende sammenkomster

- Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 23.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag.
- Et uttrykk for god bo kultur er at man varsler naboer hvis man skall ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.
- Fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 23.00 bør begrenses til et minimum.

Musikk

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00, eller på søn- og helligdager.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.

Uteområder

- Bruk av lekeplass og uteområder skal skje mellom kl. 08.00 og 21.00. Dette gjelder både barn og voksne.

4. OPPUSSING OG ARBEID

- Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager eller på søn- og helligdager.
- Arbeid over flere dager skal varsles med nabovarsel på vibbo.

Ved arbeid som medfører langvarig støy eller vannstenging:

- Naboer skal varsles senest dagen før. Det bør fortrinnsvis sendes ut nabovarsel på Vibbo, alternativt henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti og i gjeldende etasje.
- Stenging av felles hoved vannkran i kjeller i nr 13 skal kun skje mellom kl. 10.00–14.00 på hverdager, og med forvarsel til beboere i borettslaget via Vibbo (ved akutte skader kan denne regelen unngås).
- Håndverkerbiler skal ikke parkere på området.
- Bygge avfall skal fjernes fortløpende.

5. AVFALL OG RENHOLD

Avfall

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer.
- Det er forbudt å sette søppel eller avfall utenfor beholdere.
- Større avfall og gjenstander som ikke går ned i søppelkassene er den enkelte beboers ansvar å bli av med. Spesialavfall må IKKE kastes i vår vanlige søplekontainer. Det blir veldig kostbart for borettslaget, det vil si oss alle.
- Feil håndtering kan belastes beboer.

Container bestilles normalt 1–2 ganger årlig, som stilles til beboernes disposisjon.

Tips: Bruk gjenbruksstasjonen på Kampen eller dem mobile gjenvinningsstasjonene (finn mer informasjon på Oslo kommunes sine hjemmesider).

Renhold

Fellesarealer rengjøres i nr 13-19 av vaskebyrå ukentlig. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker.

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse.

De av beboerne som ønsker å holde hund eller katt, må undertegne spesiell erklæring, og forplikte seg til:

- holde dyr under kontroll og i bånd på borettslagets eiendom.
- ikke bruke borettslagets område til lufting
- holde dyr unna lekeplasser og sandkasser
- Å fjerne ekskrementer etter dyret.
- Å påse at dyreholdet ikke medfører støy og bråk til andre beboeres sjenanse.

Ved brudd kan styret kreve dyret fjernet.

7. TEKNISKE INSTALLASJONER OG VANN

- Boligen skal holdes oppvarmet for å unngå frostskader.
- Det er én stoppekran i hver leilighet. Alle beboere bør vite hvor den er.

<u>Ved lekkasje:</u>

- vann stenges umiddelbart
- fagperson kontaktes
- Toalett skal kun brukes til egnet avfall.

8. PARKERING OG TRAFIKK

- Parkering innen borettslagets område er forbudt, bortsett fra kortere opphold for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes uten forvarsel og på eiers egen risiko og regning.

- All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i garasjene eller utenfor borettslagets område.
- Garasjen skal kun brukes til kjøretøy og holdes låst. Feilparkerte biler og gjenstander i garasjen vil kunne bli fjernet av tredjepart for eiers regning, uten varsel.

9. BRANNSIKKERHET

- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget. Avtalen innebærer også årlig kontroll av røykvarslere, og brannslukkere. Andelseier er pliktig til å gøre leiligheten tilgjengelig i forbindelse med brannvernrunden.
- Utover den årlige brannvernsrunder plikter andelseier for at brannsikringsutstyr i leiligheten fungerer tilfredsstillende og plikter å varsle borettslaget om dette ikke er tilfelle. Det er påbudt at hver bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Borettslaget vil vare behjelpelig med installasjon, hvis ønskelig.
- Rømningsveier, trappeoppgang og svalgang skal holdes helt frie for gjenstander.
- Lagring av brennbart materiale i fellesarealer er forbudt.
- Gass skal ikke oppbevares i kjeller eller loft.

10. BALKONGER

- Balkonger skal holdes ryddige og det er ikke lov til å bruke balkongen til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong.
- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- Bruk skal skje med hensyn til naboer.

11. FRAMLEIE

- Når det gjelder framleie av leilighet eller deler derav, henvises det til borettslagets vedtekter.
- Styret skal informeres om og godkjenne nye leietakere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- Utleie av garasjeplass skal godkjennes av styret.
- Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av hans/hennes framleiere.

12. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal betales innen forfall.

13. HENVENDELSER

Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til leierne via Vibbo eller rundskriv, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.
Henvendelser til styret skal skje skriftlig via e-post eller Vibbo.
Naboklager behandles konfidensielt.

14. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Husordensreglene er bindende for alle beboere.

15. REAKSJONER VED BRUDD

Brudd på husordensreglene anses som mislighold.

Advarsel:
Ved brudd gis normalt skriftlig advarsel.

Gjentatte brudd:
Styret kan:

- gi nye advarsler
- kreve retting
- kreve dekning av kostnader

Alvorlige forhold:
Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret iverksette strengere tiltak i henhold til lovverk.

Pålegg om salg/fravikelse:
Ved vesentlig mislighold kan det fremmes sak om salg eller utkastelse.

Ansvar:
Andelseier er ansvarlig for husstand, leietakere og besøkende.

Styrets skjønn:
Styret vurderer hver sak konkret. Alvorlige hendelser kan følges opp uten forutgående advarsel.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Xb *68 30 40

Brukstillatelse.

Dato

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Valerenggata 11-17-21-23		84/2161

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Thorbjørn Ingvaldsen
Anders Diøs A/S
Postboks 41 Rusløkka
0516 OSLO 5

AH/BS

Dato

14.februar 1986.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Utløp for vann fra balkongene må føres ned i nedfallsrør.
2. Terrengtrapper må få tosidig rekkverk/håndløper.
3. Kfr. byggeforskriftenes kap.23:2 og 43:22 vedrørende krav til adkomst og inngangsparti/dør for orienterings- og bevegelseshemmende.
4. Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Nybygg. Boligblokk				JOUR.NR.	84/102161
ADRESSE	Vålerenggata 11-17-21-23				GNR./BNR.	232/0352
BYGGHERRE	Oslo Byfornyelse A/S				BYGN.ENH.NR	30984332
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
STATUS		20.11.84	18.12.84	14.02.86	09.11.87	

Etter ferdigbesikt. gjernstår bygging av handicap-ramper utenfor inngangsdør(er).
Byggherresiden imøtegår sterkt kravet og peker på at bygget forøvrig ikke er spesielt tilpasset bevegelseshemmede. Dessuten ble det i -88 montert skråramper som siden er tatt bort. Det er også søkt disp. for kravet, med det er avslått.

Konklusjon:D
Det er ved påtegning på tilsynsomslaget én gang anmerket "henlegges uten", men siden overstrøket.
Så er det anmerket "henlegges pånytt den 15.07.90".

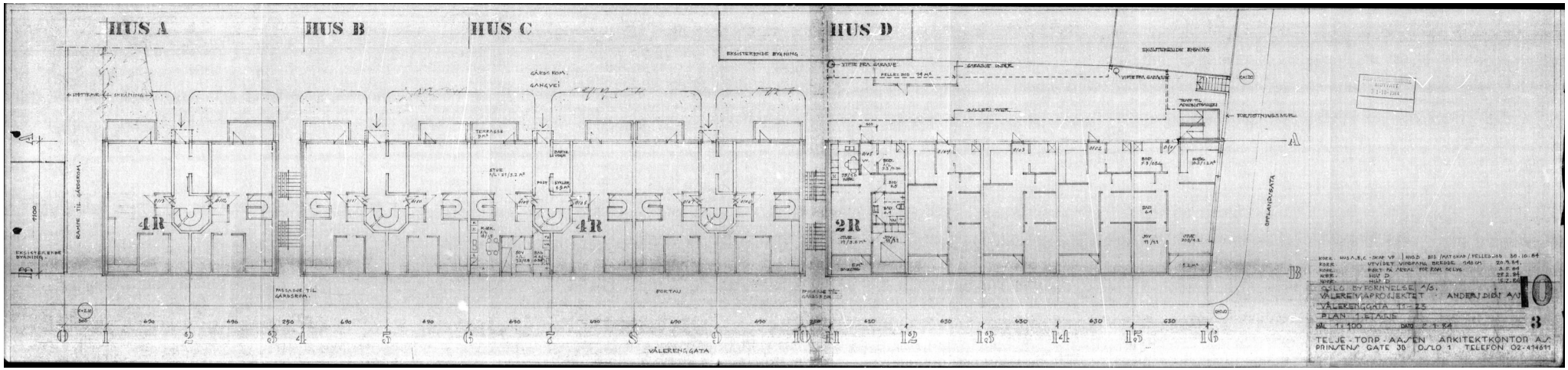
Ut fra dette henlegges saken uten ferdigattest.

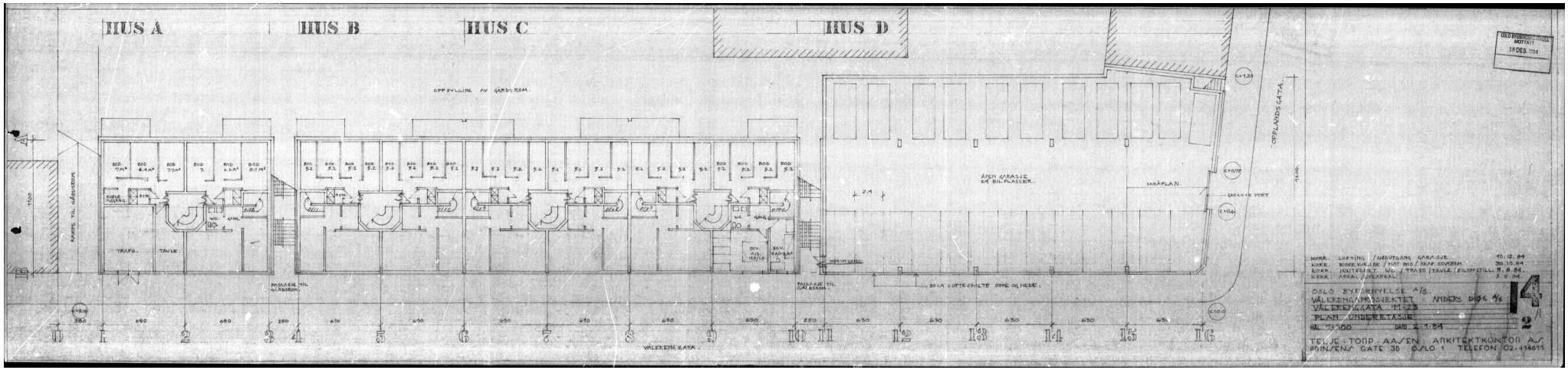
27.11.92

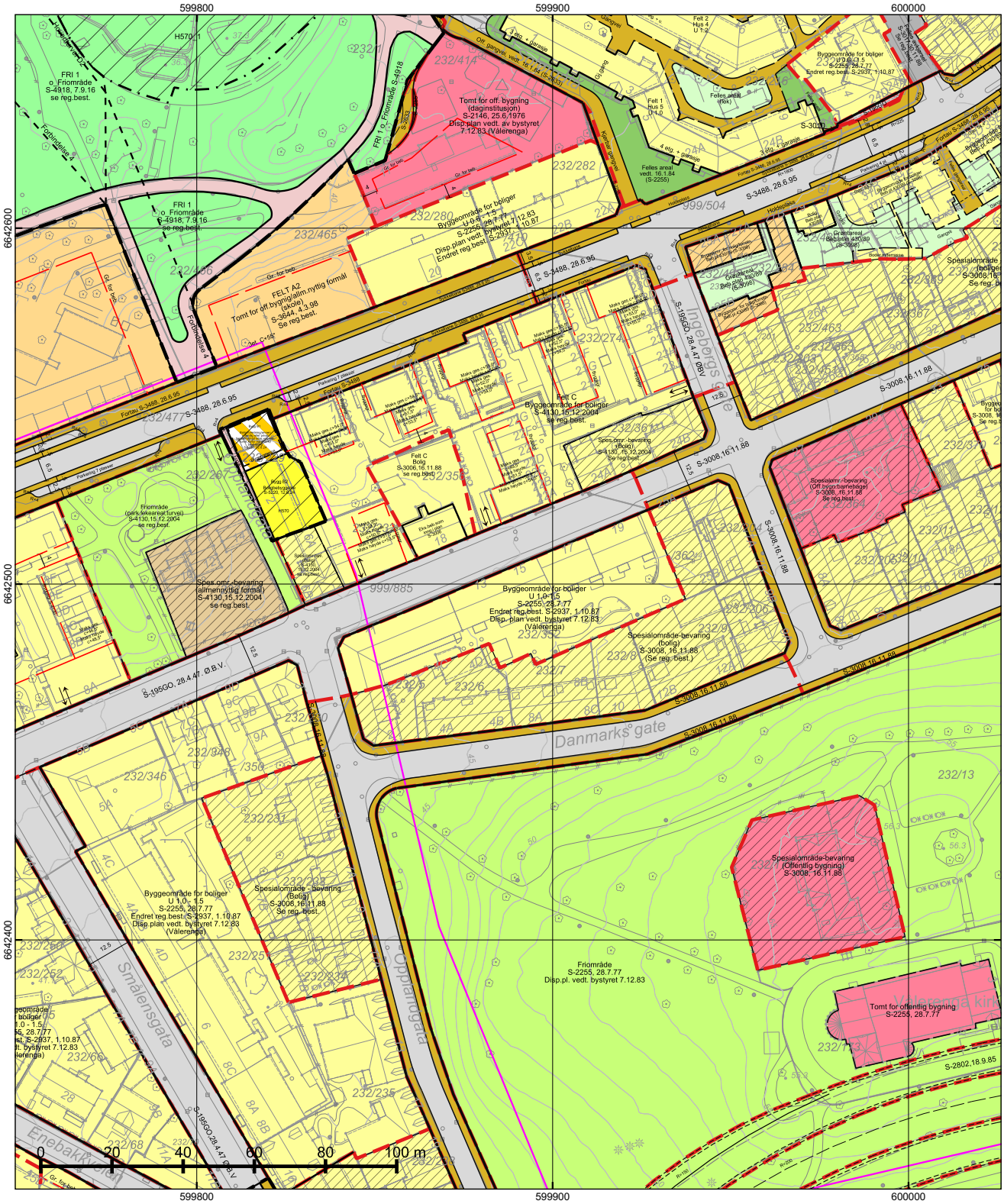
Jan Otto Strøm

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.11.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	27.11.92		8/12-92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				


HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
EKSISTERENDE BYGNING
GÅRDSROM
GANGVEI
4R
2R
VÅLERENGGATA
OPPLANDSGATA
OSLO BYFORNYELSE A/S
VÅLERENGPROJEKTET
ANDERUDSET A/S
VÅLERENGGATA 11-23
PLAN 1 ETASJE
10
3
TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A/S
PRINSENS GATE 30 | OSLO 1 | TELEFON 02-414811


HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
OPPFYLLING AV GARDSROM.
ÅPEN GARASJE
24 BILPLASSER.
SKRÅPLAN.
GARAGE PORT
OPPLANDS GATA.
TRAFO.
TAVLE.
50cm LUFTEGJENNOMGANG
VALEKRINSGATA.
OSLO BYFORNYELSE A/S.
VALEKRINGPROSJEKTET. ANDERS BJØRG A/S
VALEKRINGGATA 11-23
PLAN UNDERETASJE
TEGNE-TOPP-AASVEN ARKITEKTKONTOR A/S
PRINSENS GATE 30 0A.LO 1 TELEFON 02-414011



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
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: 163522/ 86540525
Deres ref.:
Adresse: Vålerenggata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/352

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

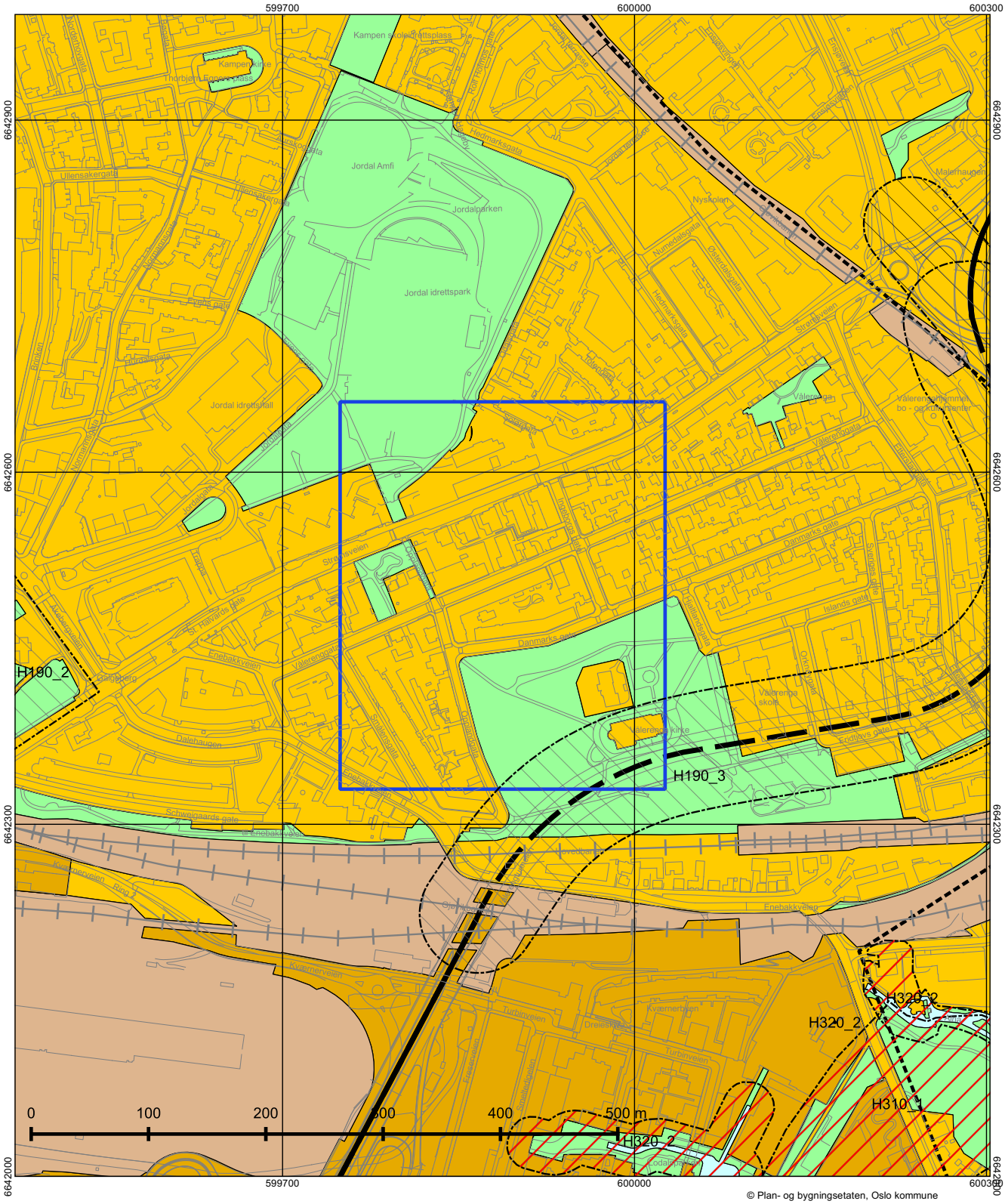
- RpBestemmelseGrense

- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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


599700
600000
600300
6642900
6642600
6642300
6642000
H190_2
H190_3
H320_2
H320_2
H320_2
H310_1
0
100
200
300
400
500 m
Jordal Amfi
Jordalparken
Jordal idrettspark
Jordal idrettshall
Kampen skolepolitiattsplass
Kampen kirke
Nyskolen
Malerhaugen
Valerenga skole
Valerenga kirke
Enebakkveien
Danmarks gate
Islands gate
Strømsveien
Kværnerveien
Ring 1
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Dalsbergstien
Schweigaards gate
Jordalsgata
Jordalsveien
Jordalsparken
Heimdalsgata
Hjelmtveitgata
Lillensakergata
Thorbjørn Egners gate
Bjølsen
Trondheimsveien
Ryenveien
Numedalsgata
Østerdalsgata
Valerengata
Valerengaten
Vålerenga
Vålerengbakken
Vålerengbakken
Vålerengbakken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

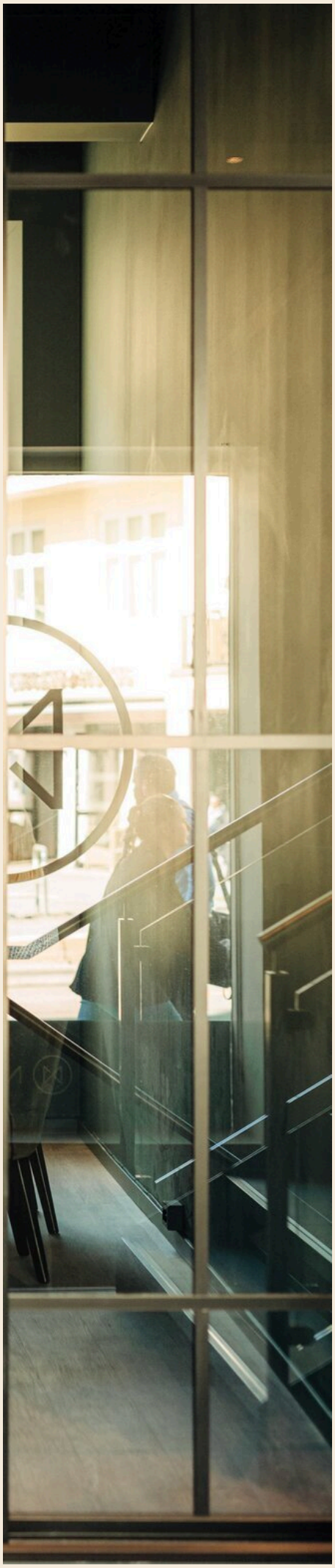
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

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



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 34-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vålerenggata 13 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 352 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Ephraim
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690



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

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