NORDVIK

Vålerenggata 2B

2 soverom | 56 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Vålerenggata 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv 3R toppleilighet fra 2018 med unike kvaliteter| Parkering | Takterrasse | Heis | Utsikt | 68 m2 gulvareal

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**7 639 098,-**
Fellesgjeld	**125 260,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 066,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Vålerenggata 2B, en unik og påkostet 3R toppleilighet med imponerende takhøyde og store vinduer som fyller hjemmet med lys og utsikt. Hvert rom har sine egne unike kvaliteter med spesialtilpassede innredninger og vakre farge- og materialsammensetninger.

Leiligheten var ny i 2018 og har høy standard og moderne kvaliteter. Den unike plasseringen i 7 etasje med nydelig utsikt i kombinasjon med heis og parkering gjør dette til en sjelden anledning!

Moderne kvaliteter og høy komfort - TG1 på alt!
7. etasje med heis og utsikt
Parkeringsplass rett utenfor bygget
Designpreget interiør med flotte farge- og materialvalg
Hvitevarer og mye belysning medfølger
Kort vei til sentrum, fjorden og servicetilbud
Gode kollektivforbindelser
V.V. og fyring inkl. i f.kost.

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



Loft
Vålerenggata 2 B:

taksator

Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.










livet
livet?
livet?







Stort og lekker bad med stilren innredning og vaskemaskin skjult i skap.





Vegghengt servantskap med speil og integrert belysning, dusjarmatur med både regnfall og vanlig dusjhode og sammenslagbare glassdører.

Leiligheten har balansert ventilasjon gir et behagelig inneklima.




BANDOL


BANDOL


BANDOL



Innfelt nisje for oppbevaring av yttertøy og diverse. Downlights i himlingen gir et moderne og behagelig lys.





Hovedsoverommet vender mot syd med nydelig morgensol. Sengen er plassbygget og taklampene følger med.

Spennende og harmoniske farger og vinduer fra vegg til vegg og gulv til tak gir rommet et unikt preg - nærmest som en lekker hotellrom.





Det andre soverommet har en plassbygget seng med oppbevaringskuffer i tillegg til garderobeskap.





Alt er gitt TG1 og det er ingen TG2 i tilstandsrapporten.

Utsikt fra soverom mot den gamle trehusbebyggelsen på Kampen.





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0268/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Johannes Sørra
Maiken Standal

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
125 260,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 625 260,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 639 098,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 648 598,- (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
1951

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse med utgang fra kjøkken

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 eksterne boder på hhv. 1 og 6 m²
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Ikke målbare arealer:

Leilighetens gulvareal er 68 m². På grunn av skråtak er det 12 m² som ikke er målbart.

Solforhold
Sol på terrassen fra kl. 07:00 til 18:00. Fra ca. kl. 18:30 til 21:00 kommer kveldssolen inn gjennom vinduene på vestsiden.

Innhold
7. etasje, 56 kvm BRA-I: Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på hhv. 1 og 6 m².

Entre:
Lekkert inngangsparti med et fint og spennende fargevalg og inntrukket nisje/garderobe. Downlights i tak. Glassdører mot stuen som slipper inn lys.

Stue / Kjøkken
Stue kjøkken i åpen løsning. Stor takhøyde og store vinduer gir en imponerende romfølelse med mye lys og

luft.

Kjøkkenet vender mot syd hvor takhøye vinduer fyller spiseplassen med sol og lys. Kjøkkenet er fra 2018, har en stilren innredning og er fullt utrustet med hvitevarer. Enkel tilgang via skyvedører gjør at terrassen fungerer som en forlengelse av kjøkkenet på gode sommerdager. Med sol fra morgen til 18-19 kan man ta med morgenkaffen eller middagen ut i solen.

Stuen er luftig og preges av lys, utsikt og takhøyden på hele 3.10 m. Det er integrert belysning i tak over stue og spisebord. Plass til hjemmekontor med utsikt mot Holmenkollen foran vinduet. På varme sommerdager har eier åpnet de store vinduene mot vest for å nyte solen inne fra stuen. Det er svært lite innsyn.

Bad:
Lekkert bad fra 2018 med dusjhjørne med både regnfallsdusj og normalt dusjhode, sammenslagbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning og speil med integrert belysning.
Stor skapinnredning med vaskemaskin og mye lagringsplass.

Soverom:
Hovedsoverom med fine fargekombinasjoner, stor takhøyde og vinduer fra gulv til tak gjør at det minner om et eksklusivt hotellrom. Vegghengte hyller ved inngangen og lagring under skråtak på endevegg. Plassbygget seng. Pendellampe over seng medfølger. Persienner som kan trekkes opp og ned for skjerming. Utsikt utover Vålerenga og mot Ekeberg. Morgensol.

Gjesterom/barnerom med utsikt mot Kampen og Holmenkollen. Ettermiddagssol. Garderobeskap og plassbygget seng.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2018 med folierte fronter og heltre benkeplate, montert i åpen løsning mot stue. Kjøkkenet har nedfelt kjøkkenbeslag, avtrekksvifte og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er montert komfyrvakt og aquastop/waterguard i kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår uten observerbare skader

Våtrom:
Flislagt bad fra 2018 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc, dusjhjørne med svingbare dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk med synlig klemring og synlig foliemembran. Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, og det ble ved befaring ikke registrert indikasjoner på fukt i dusjsonens vegger eller tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon.
- Vannrør som rør-i-rør med fordelerskap på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Varmtvann og radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
- Bergvarme via energibrønn.
- Gulvvarme på bad.
- Elektrisk anlegg fra 2018 med jordfeilautomater.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass beliggende nest innerst i forgården på eiendommen.

Flere beboere har installert elbillader på sine parkeringsplasser. Ved ønske om etablering av elbillader må dette avtales med styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har kjennskap til eiendommen.
Selger har brukt eller vedlikeholdt boligen de siste 12 månedene.
Boligen er forsikret med hus-/bygningsforsikring.
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polisenummer: 84600469

Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vegg malt

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyssand. Service på vindu og skyvedør. 2025 juli

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte
Boligblokk oppført i 1951 med konstruksjoner i mur, betong og tre. Bygget har betongsåle antatt fundamentert til faste masser/fjell, grunnmur i betong og yttervegger i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Etasjeskillere er utført i støpt dekke, og bygget har saltak i trekonstruksjon, trolig tekket med falsede plater. Oppgangen har støpt trapp, malte vegger og heis.

Leiligheten ligger i 7. etasje/loft. Opprinnelig lagringsloft ble ombygget og innredet til boliger i 2018, og leilighetens vinduer, terrassedør, innvendige flater og tekniske installasjoner er i hovedsak fra denne ombyggingen. Vinduer og terrassedør har isolerglass fra 2018, og entredør har brann- og lydklassifisering. Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca. 3 m², med totalt gulvareal på 7 m².

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.
- Kjøleskap m fryser.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet felles anlegg.
- Gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 2720 kWh for 2025.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 066,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende: Varmtvann og radiatorvarme (bergvarme), fiberoptisk internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter og diverse vedlikeholdskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 387 398,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 549 590,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber - Elvia

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Styreleder opplyser om følgende:
Ved neste års generalforsamling vil vi ta opp oppgradering av rør i forbindelse med en vannlekkasje i kjelleren. Det er nå umulig å si hva slags pris dette vil komme på.

Forslag fra styret på årets generalforsamling:

- Utbygging av balkonger på vestsiden for leilighetene H401, H402, H501, H502, H601 og H602
- I tidligere innhentet tilbud var utbygningskostnad for hver berørte leilighet ca 123 000 kr + avløpsrør som finansieres med felleslån tillagt de 6 leilighetene (balkongareal 1,5m x 3m)

- Sykkel- og avfallskur

Forslag fra styret - oppgaver som gjennomføres i 2022:
- Enkel asfaltering avbakgård samt oppmerking av parkeringsplasser
- Budsjett: 100 375 kr

Forretningsfører
SPAREBANK 1 SØR-NORGE FORRETNINGSPARTNER AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 125 260,-pr. 20.05.2026

Rekvirert, men ikke mottatt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 870,- pr. 20.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 234 413,-. Regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Endelig årsregnskap for 2025 er ikke ferdigstilt per. 21.05.2026.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnader 1-2 ganger i året.

Dyrehold
I henhold til opplysninger fra selger er dyrehold tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 84600469

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 266 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på eiet tomt i et av Vålerengas mest sjarmerende og sentrale boligområder. Her bor du med en lun og hyggelig ramme rundt boligen, samtidig som alt av bymessige fasiliteter er innen kort rekkevidde. Uteområdene gir eiendommen en attraktiv kvalitet, med skjermet preg, lite innsyn og en sjelden følelse av ro midt i byen.

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

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler.

Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vålerenggata 2B ligger idyllisk til i hjertet av sjarmerende Vålerenga. Her bor du i rolige, idylliske omgivelser omgitt av historisk trehusbebyggelse, koselige små gater og en helt særegen atmosfære. Dette er en sjelden kombinasjon av småbyidyll og sentrumsnær beliggenhet. Nærområdet byr på et godt utvalg av vakre parker og grøntområder hvor den solrike og luftige Vålerengaparken som omkranser kirken er den nærmeste.

For den aktive livsstilen ligger Jordal idrettspark like i nærheten, med moderne fasiliteter som skøytehall, fotballbaner, skateanlegg og mer.

Området er også kjent for sitt levende og varierte serveringstilbud. Her finner du alt fra lokale favoritter som Smia, en ekte Vålerenga klassiker med rustikk sjarm til trendy steder som Kiosk og ZZ Pizza. Galgen har igjen åpnet til stor glede for nabolaget, og på Kampen finner du hyggelige perler som Farine og Kampen Kaffe og Bar. Kaffebaren Fuglen i St. Halvards gate er en institusjon i området, perfekt for morgenkaffe, og om kvelden forvandles stedet til en stemningsfull cocktailbar. Kampen Bistro byr i tillegg på både gode matopplevelser og intime konserter.

En kort sykkeltur på få minutter tar deg til populære Sørenga med sjøbad, uteserveringer og yrende sommerliv. Samtidig har du kort vei til Kampen et område kjent for sine fargerike trehus og koselige kaféer. Her finner du også det som ofte omtales som Oslos koseligste blomsterbutikk.
Tøyenbadet, nylig gjenåpnet som et toppmoderne badeanlegg, ligger i nærheten og tilbyr fasiliteter i særklasse – både inne og ute. Like ved finner du også Botanisk hage og Naturhistorisk museum, som til sammen skaper et grønt og inspirerende nærmiljø.

Dagligvarehandelen er enkel og effektiv, med Coop Extra rett i nærheten, samt Kiwi Vålerenga og Rema 1000 Jordal som gode alternativer. Fra boligen er det kort gangavstand til Ensjø, Gamlebyen, Grønland, Bjørvika og sentrum – med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Treningssenter finner du også like ved.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste busstopp, Galgeberg i Strømsveien, ligger kun ca. 1 minutts gange fra boligen og betjenes av flere busslinjer.
Det er gangavstand til Ensjø T-banestasjon (ca. 12 minutter), samt Oslo Hospital trikkeholdeplass (ca. 12 minutter). Tøyen stasjon nås på ca. 23 minutter til fots, og Oslo S ligger omtrent 24 minutters gange unna.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærområdet:
- Enga barnehage (0-5 år) - 3 minutters gange
- Vålerenggata barnehage (1-5 år) - 2 minutters gange
- Jordal barnehage (1-5 år) - 3 minutters gange

Skoler i nærområdet:
- Jordal skole - 2 minutters gange
- Vålerenga skole - 7 minutters gange
- Gamlebyen skole - 10 minutters gange
- Kampen skole - 11 minutters gange
- Fyrstikkalléen skole - 19 minutters gange
- Etterstad videregående skole 12 - minutters gange
- Hersleb videregående skole 21 - minutters gange
Ta kontakt med Oslo kommune for øvrige informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.03.1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for utbygging av loft til leiligheter, datert 16.10.2018.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplankartet viser utsnitt av både arealbruk og hensynssoner, og reguleringsinformasjon må derfor kontrolleres opp mot kommuneplanen.

Eiendommen/området omfattes av reguleringsplan S-4130. Endret reguleringsplan for Strømsveien 1 m.fl., Vålerenga felt B og C, vedtatt 15.12.2004. Planen regulerer området til blant annet bolig, offentlig/allmennyttig formål, friområde/park/lekeareal/turvei og spesialområde bevaring for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål.

Reguleringskartet for Vålerenggata 2, gnr. 232 bnr. 152, er datert 13.05.2026. Kartet viser at området omfattes av regulering på vertikalnivå 2, altså bakkenivå. Gjeldende kommunedelplan i området er KDP-17, og det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. Kartet er et sammenstilt reguleringskart og kan ikke brukes direkte til byggesak.

Reguleringsplanen stiller krav om at bebyggelse mot gate skal etableres i reguleringsgrensen og ellers innenfor byggegrenser og maksimale høyder som fremgår av plankartet. Planen åpner også for strøkstjenende virksomhet i 1. etasje eller underetasje langs Strømsveien og Vålerenggata, med enheter på inntil T-BRA 750 m².

Balkonger og karnapper tillates fra 2. etasje og opp. Disse kan krage ut maksimalt 1,2 meter mot gate og 1,6 meter mot gårdsrom over byggegrense over 1. etasjeplan. Privat uteplass/terrasse på bakkeplan kan ha maksimal dybde på 3 meter. Verdifull vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Planen har tydelige bevaringshensyn. Innenfor spesialområde bevaring kan bygningene kun ombygges eller moderniseres dersom gatefasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere/opprinnelig uttrykk. Endringer i takflaten ved innredning av loft tillates ikke på gatesiden, og alle søknads, eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Nybygg og fasadeendringer skal tilpasses det eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljøet på Vålerenga. Det skal legges vekt på volum, proporsjoner, skala, detaljeringsgrad og forholdet mellom horisontale og vertikale elementer. Dette innebærer at nye tiltak ikke nødvendigvis må kopiere eldre byggestil, men de må tilpasses områdets karakter og bygningsmiljø.

Eiendommen omfattes også av KDP-17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009. Planen skal sikre og videreutvikle allment tilgjengelige torg, møteplasser, parker, friområder og forbindelser, med vekt på tilgjengelighet, trygghet, barn og unges behov, grønnstruktur, lokalklima og estetisk kvalitet.

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

Pågående/relevante byggesaker i nærområdet

Vålerenggata 2 B – oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202461338. Saken gjelder oppføring av seks balkonger på eiendommen. Det foreligger ferdigattest, og saken anses dermed som avsluttet fra kommunens side.

St. Halvards gate 71 B – bruksendring fra verksted til servering
Saksnummer: 202302354 / 2025/18005. Saken gjelder bruksendring av to skur til vinbar, fasadeendringer og utskifting av tak. Nyere opplysninger viser at saken er videreført i nytt saksnummer 2025/18005, mottatt 24.10.2025, og at igangsettingstillatelse er godkjent.

Enebakkveien 31 – oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202310807 / 2025/08563. Saken gjelder riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg. Det er opplyst at bygget er planlagt med 5,5 etasjer i tillegg til kjeller, og totalt 9 boenheter. Nyere opplysninger viser at saken er videreført i saksnummer 2025/08563, mottatt 12.09.2025.

Enebakkveien 31 – riving av eksisterende bygg
Saksnummer: 202310801. Saken gjelder riving av eksisterende verkstedbygning i forbindelse med planlagt oppføring av nytt bygg. Status er opplyst som rammetillatelse gitt.

Galgeberg 3 – bruksendring fra butikk til restaurant og tilbakeføring av fasade
Saksnummer: 202451683. Saken gjelder bruksendring av næringslokale til restaurant og tilbakeføring av fasade. Status er opplyst som tillatelse gitt.

Galgeberg 3 – bokstavskilt og markiser
Saksnummer: 202551630. Saken gjelder skilt og markiser. Status er opplyst som tillatelse gitt.

Normannsgata 2 – bruksendring fra forretning til restaurant
Saksnummer: 202459960. Saken gjelder bruksendring av del av underetasje fra forretning til restaurant. Status er opplyst som venter på tilleggsdokumentasjon.

Normannsgata 14 A – oppføring av fire balkonger og to franske rekkverk
Saksnummer: 202460000. Status er opplyst som tillatelse gitt.

Jordalgata 2 – oppføring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 202553273. Status er opplyst som søknad under behandling.

Jordalgata 4 – oppføring av leskur ved stoppested Galgeberg
Saksnummer: 201914933. Saken gjelder oppføring av leskur ved stoppested Galgeberg. Status er opplyst som tillatelse gitt.

Opplandgata 7 C – oppføring av enebolig og frittstående boder i bakgård
Saksnummer: 202016333. Saken gjelder riving av eksisterende nyere bod, oppføring av enebolig og nye frittstående boder. Status er opplyst som igangsettingstillatelse gitt.

Vålerenggata 5 – etablering av brønnpark
Saksnummer: 201900764. Saken gjelder etablering av fire energibrønner. Status er opplyst som tillatelse gitt.

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

301/232/152/2:
05.10.1855 - Dokumentnr: 900073 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:

13.09.1949 - Dokumentnr: 11859 - Erklæring/avtale plikt til overtagelse av tomt.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:

12.01.1990 - Dokumentnr: 2855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 0/1

22.03.1990 - Dokumentnr: 19500 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1020/1662
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
Meglers kommentar:

07.11.1996 - Dokumentnr: 63455 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461
Meglers kommentar:

18.09.2012 - Dokumentnr: 768365 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1020/1662

07.11.1996 - Dokumentnr: 63460 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:151
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten
Best. om bruk av grunn
Med flere bestemmelser

Meglers kommentar:

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 627,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 052,- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vålerenggata 2B

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	2 min 0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Hersleb videregående skole		21 min

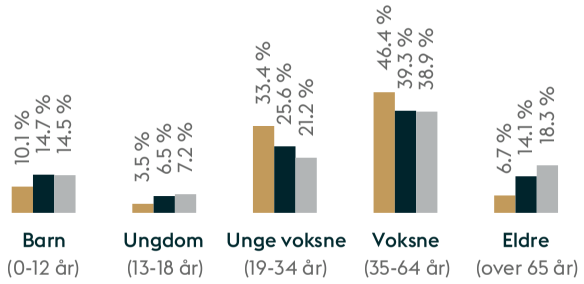
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	Totalt 7 ulike linjer	1 min 0 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	12 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

Barnehager

Vålerenggata barnehage (1-5 år...	24 barn	2 min 0.1 km
Enga barnehage (0-5 år)	32 barn	3 min 0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år)	52 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Vålerenggata 2 B, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 152
Aksjenummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26105 **Eiendomsverdi ref nr:** XP1508

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet i 7. etasje/loft.
Opprinnelig lagringsloft ble ombygget og ominnredet til boliger i 2018.
Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 3 m². Meget gode solforhold og utsikt.

Loftet ble innredet til leiligheter i 2018, slik at alle leilighetens flater og utstyr er fra denne tiden eller nyere.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2024 og har i ettertid fått utført følgende:
* I det støratse soverommet er det blitt plassbygget skapfronter foran lagringsplass med lavere romhøyde.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk 3-roms leilighet, som holder en normalt god standard.

3-roms aksjeleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

* Boligblokk i mur-, betong- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
* Grunnmur av betong.
* Yttervegger i murkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt.
* Vinduer og terrassedør med isolerglass, som er fra innredning av loftet/2018.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Støpt dekke som etasjeskillere.
* Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med falsede plater.
* Støpt trapp og malte vegger i oppgangen samt heis.
* Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 3 m², med totalt gulvareal på 7 m² inkludert areal på sidene med lavere høyde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2018 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN Gå til side

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i himlingen i entre/gang.
* Vannrør av plastrør fra 2018, som er lagt er lagt med fordelerskap i badet.
* Avløpsrør av plastrør.
* Varmt vann og radiatorer, tilknyttet fellesanlegg. Det borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme.
* Varmekabler i badegulvet.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg ble lagt nytt i 2018.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

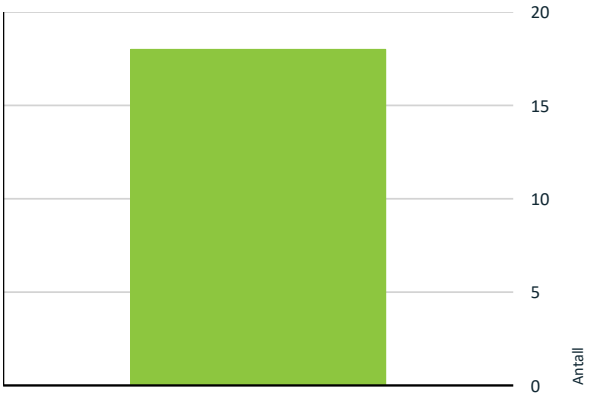
3-roms aksjeleilighet

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av aksjeleiligheter/-boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier/aksjonær fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier/aksjonær. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Terrasse og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter samt senere påbygg. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav.

Oppsummering av avvik

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

3-roms aksjeleilighet

Tilstandsrapport

3-ROMS AKSJELEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Opprinnelig lagringsloft ble ombygget og ominnredet til boliger i 2018.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu og terrassedør med isolerglass som er 2018.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer, men ikke ikke mulig å se på takvinduer og det er skitt eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Entredør og dør til baktrapp med brann- og lydklassifisering, som begge er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 3 m², tremmegulv og glassrekkverk.
Terrassens gulvareal er på totalt ca 7 m², hvorav ca 4 m² er under takflatene..

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

* Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

* Vegger med malte flater og fliser.

* Himlinger med malte flater, skråflater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av antar støpt dekke.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken og det største soverommet.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 4 mm.
* I soverommet ble det målt høydeavvik på 4 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører, med glassfelt mellom entre og stue.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen av døren og den er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobenisje i entre/gang.
Skapfronter foran lagringsplass under skråtak i 1 soverom.
Garderobeskap i 1 soverom.
Plassbygde senger i begge soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

7. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2018 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

7. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser.
Himling er malt.

7. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

7. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og synlig foliemembran ved klemringen, begge ble lagt i 2018.

7. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

7. ETASJE/LOFT > BAD

Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra stuen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

7. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2018.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

7. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør som antas å ha utløp ved spalten under veggmontert wc.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er av plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i himlingen i entre/gang.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmt vann og radiatorer, tilknyttet fellesanlegg. Det borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i badegulvet.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg ble lagt nytt i 2018.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som ble utført ved bygging av leiligheten i 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

3-roms aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. etasje/loft	56			56	3	12	68
Kjeller - fellesareal		7		7			7
SUM	**56**	**7**			**3**	**12**	**75**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje/loft	Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		2 boder	

Kommentar

3-roms aksjeleilighet i boligblokk.
Leiligheten ligger i 7. etasje/loft og har atkomst via heis eller felles trapp.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue/kjøkken er opptil 3,10 m.

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 3 m², som har totalt gulvareal på ca 7 m².
Fra det største soverommet er dør ut til baktrapp.

Det medfølger:
- 2 kjellerboder, som er henholdsvis 1 og 6 m².

* Leilighetens gulvareal er 68 m². På grunn av skråtak er det 12 m² som ikke er målbart.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Johannes Sørra, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	152		0	265.8 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Vålerenggata 2 B

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/AS St. Halvardsgate 77	930454729	10	v/styret	Maiken Standal Barstad og Johannes Sørra

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
10

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		125 000
Omløpsmidler:		222 869	Samlet innskuddskapital:		135 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	65 809	Langsiktig gjeld (+):	+	1 705 736
Disponible midler:		157 060	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		1 840 736

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig og praktisk innredet 3-roms aksjeleilighet i boligblokk, loftsleilighet.
Sentral og attraktiv beliggenhet i populært område i småhusbebyggelse på Vålerenga.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen-parken.
Det medfølger utendørs parkeringsplass ved inngangssiden, med muligheter for montering av ladepunkt for el-bil. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten/gårdsplassen er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.066,- pr måned som inkluderer fyring og varmtvann samt vanlige poster for boligaksjeselskaper.

Bebyggelsen

AS St. Halvardsgate 77 består av i alt 10 aksjeleiligheter.
Bygningen ble ferdigstillet i 1951 og er oppført på eiet tomt.

Loftet ble ombygget og innredet med leiligheter i 2018, slik at alle leilighetens flater og utstyr er fra 2018.

Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 930 454 729 og styret er selv forretningsfører for aksjeselskapet.

* Det er utstedt Ferdigattest for påbygging av loftsetasjen/leiligheten, datert 16.10.2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, aksjonær må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for påbygging av loftsetasjen/leiligheten, datert 16.10.2018	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XP1508

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannes Lilleland Sørra	9578-5999-4-3762460	2026-05-07 21:50:29
Maiken Standal Barstad	9578-5993-4-4436912	2026-05-07 21:56:47

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0268/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vålerenggata 2B, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Johannes Sørra, Maiken Standal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84600469
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vegg malt

---

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

Eventuell kommentar: Terrasse malt

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyssand. Service på vindu og skyvedør. 2025 juli.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0268/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maiken Standal Barstad	**2026-05-07**	**Johannes Lilleland Sørra**	**2026-05-07**

Identifikasjon

Maiken Standal Barstad

Identifikasjon

Johannes Lilleland Sørra

Signicat

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

Årsberetning 2024 - AS ST HALVARDSGATE 77

Styret sammensetning

Styret består av styreleder Trond Steinsvoll Børsum samt styremedlemmene Ibrahim Bulut og Sandor Camai. Varamedlem er Elin Skogøy.

Hver styrepost er på valg hvert 2. år. Børsum og Bulut er på valg i 2025. Camai ble valgt inn for bare 1 år og er også på valg i 2025. Det foreslås å velge inn et styremedlem for 1 år, slik at denne styremedlemsstillingen og varamedlemsstillingen igjen er til i uttakt med de andre stillingene i styret.

Forretningsfører og revisjon

Aksjelaget har SpareBank 1 SR-Banks som forretningsfører, og årsrevisjon er utført av BDO.

Bygningsmasse

Aksjelaget AS ST HALVARDSGATE 77 i Vålerenggata 2B består av 10 enheter fra 3. - 7. etasje, og har hovedansvaret for bygningsmassen på adressen Vålerenggata 2B. Vålerenggata 2B har også 4 boenheter i 1. og 2. etasje som per i dag utgjør sitt eget borettslag. Borettslaget Vålerenggata 2B betaler husleie til AS ST HALVARDSGATE 77 for bruksrett til delt infrastruktur samt bygningsmasse.

Bygningen er forsikret hos Gjensidige Forsikring.

Status økonomi 2024 - 2025

Det har vært to store utfordringer for aksjelaget økonomisk i 24/25. Først og fremst har utgifter økt enda mer enn forventet som har hatt konsekvenser for økonomisk slingringsmon i aksjelaget.
Det var også i 2024 utfordringer med fakturaer for felleskostnader. Flere beboere fikk tilsendt faktura på e-post i stedet for efaktura og dette medførte at flere innbetalinger av felleskostnader uteble.

På en ekstraordinær generalforsamling det det derfor vedtatt å refinansiere aksjelagets boliglån for å betale utestående regninger og skape en økonomisk buffer. Men videre utgifter og variabel innbetaling av felleskostnader, samt usikker innbetaling fra borettslaget Vålerenggata 2b fører til fortsatt usikkerhet i aksjelagets økonomi.

Styret vil derfor foreslå en ytterligere økning i husleien til hver leilighet med 10% for å dekke de generelt økte kostnadene. De nye husleiene vil da være:
Boenhet 301 - 602 = kr 6413 per måned
Boenhet 701 og 702 = kr 4477 per måned

Styremøter og styrets arbeid

Styremøter

Styret har i løpet av det siste året foretatt det meste av koordineringer og avklaringer per epost. Styret har hatt 2 fysiske styremøter. Styret har det siste året brukt mye av sin tid til koordinering av balkongutbygging koordinering av fiberutbygging og rydding i borettslagets økonomiske situasjon.

Vedlikehold av bygningsmassen

Dugnader
Styret har arrangert vårdugnad 2025 hvor det ble utført generelt opprydning av uteområdene samt mye beplantning med ønske om å øke trivselen i bakgården.

Ytterdør
Låsen på ytterdøren måtte igjen byttes ut sommeren 2025. Dette grunnet slitasje som resultat av unødvendig kraftig behandling og bruk av nøkkel som «dørhåndtak» i stedet for håndtaket.

Vedlikehold heis og bergvarme
Det har vært gjennomført årlig vedlikehold på bergvarmesystemet samt flere reparasjoner på heisen i bygget

Oppmaling av parkeringsplasser
Sommeren 2024 ble det foretatt oppmåling og markering av parkeringsplasser i forgården.

Internettleverandør
Høsten 2024 fullførte internettleverandøren Global Connect installasjon av fiberløsning i blokka. Selve installasjonen skal ha foregått smertefritt, og styret ønsker tilbakemelding på beboernes opplevelse av nye internettløsningen.

Balkongutbygging
Våren 2025 foregikk det utbygging av balkonger mot Strømsveien for leilighetene i 4., 5. og 6. etasje. Utbyggingen ble foretatt av Balkongteam og foregikk over ca 4 uker. Balkongteam fikk tilgang til grøntarealet mellom blokken og Strømsveien, og i samråd med Engaland borettslag og Vålerenggata 2b borettslag gikk utbyggingen relativt smertefritt.

Styret ønsker tilbakemelding på opplevelse av utbyggingen og etterarbeidet.

Vedlikeholdsplaner for 2026
- Eventuelt utbedring av avløpsrør (avventer tilstandsrapport)
- Beskjæring av trær i bakgård
- Måke- og vaktmestertjenester
- Planlegging av bygging av kombinert sykkel- og avfallscontainer-skur

Oslo 17.08.25
Styret i AS ST HALVARDSGATE 77

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24/11 2003

VEDTEKTER FOR ST. HALVARDSGT. 77 AS.

§ 1

Selskapets navn er St. Halvardsgate 77 A/S

§ 2

Selskapet har som formål å drive eiendommen gnr. 232, bnr. 152 i Oslo med adresse Vålerrenggata 2b, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes boliginteresser. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 3

AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er på kr. 100000,- fordelt på 8 aksjer pålydende kr. 12500.-. Til aksjene er det knyttet leierett til bolig, der en aksje gir rett til leie av en bolig.

§ 4

STYRET

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer og minimum 1, maksimum 2 varamedlemer. Styret velges for 2 år om gangen. Dersom stemmelikhet ved avstemming i styret, gir styreleders stemme utslaget.

Styreleder velges særskilt på generalforsamlingen. Nestleder velges av styret på første konstituerende styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av samtlige medlemmer er tilstede.

§ 5

STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for forvaltning av selskapets anliggender. Styret har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Styret leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Medlem av styret kan kreve at styret sammenkalles. Styremøte ledes av styret leder. Er han/hun ikke tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen skal underskrives av samtlige tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlemmer som er uenige med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning i protokollen.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de av gitte stemmene har samtykket:

- Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.
- Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.
- Styret kan ta opp lån på inntil kr. 50000,- ved situasjoner som trenger rask avklaring.

§ 6
GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til generalforsamlingen skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles.

Forslag en aksjeeier ønsker behandlet må meldes skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede gitt skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst en måned igjen til generalforsamling skal holdes.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder dersom ikke annen møteleder velges av generalforsamlingen.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjeeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Det skal føres protokoll fra generalforsamlingen.

På dem ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd og dekning av underskudd.
- Styrets årsberetning.
- Godtgjørelse til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer og revisor.
- Andre spørsmål som i h.t.lov, vedtekter eller innkalling skal behandles på generalforsamlingen.

Eventuelt driftsoverskudd kan kun disponeres ved overføring til reservefond eller overføring til neste års drift.

Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjonærene i samme forhold som husleien har vært fordelt.

§ 7
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig samt inne 2 uker når revisor eller aksjonærer som representerer 1/10 av aksjekapitalen krever det, og samtidig oppgir hva som kreves behandlet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 1 ukes varsel.

§ 8
FLERTALLSKRAV

Dersom ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter gjelder generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Står stemmetallet likt gjelder det som møtelederen slutter seg til, selv om han ikke er aksjonær representerer en aksjeeier.

Ved valg eller ansettelse anses den eller de valgte som får flest stemmer. Generalforsamlingen kan på forhånd bestemme at det skal holdes ny avstemming dersom igen får flertall av de avgitte stemmer. Står stemmtallet likt treffes avstemmingen ved loddtekning eller ny omgang ved avstemming.

§ 9
LEIE AV BOLIG

Aksjonærene i selskapet har rett og plikt til å leie bolig av selskapet. For leieforhold gjelder bestemmelser i borettsalgsloven kap. 6, jfr. Samme lovs § 1.

§ 10
OVERDRAGELSE AV AKSJER

Overdragelse av aksjer er ikke gyldige overfor selskapet uten styrets godkjennelse. Erverv skal straks meldes skriftlig til styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke vil samtykke til overdragelse skal avslaget skriftlig begrunnes uten ugrunnet opphold. Er underretning ikke gitt innen 2 måneder etter eat meldingen er innkommet til selskapet anses samtykke å være gitt.

§ 11

Endring av disse vedtektene krever minst 2/3 flertall så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

§ 12

For forhold som ikke er forhandlet i nærværende vedtekter gjelder den til enhver tid gjeldende norske akjelovgivning.

Budsjett for St. Halvardsgate 2025

	Inn	Ut
Faste inntekter		
Husleier sameiet	655 248	
Vålerenggata 2B	55 200	
Faste utgifter		
Kommunale avgifter		120 000
Forsikring		80 000
Trappevask		40 000
Strøm		100 000
Regnskapsføring og revisjon		90 000
Nedbetaling lån		80 000
Internett		90 000
Service heis		50 000
Service bergvarme		15 000
Vålerenga vel		800
Bank		10 000
Huseierens lansforbund		1 000
Diverse vedlikehold		20 000
SUM	**710 448**	**696 800**

Økning husleie: 10%	
Gammel husleie 90 kvm	5280
Ny husleie 90 kvm	5808
Gammel husleie 58 kvm	3700
Ny husleie 58 kvm	4070
Gammel Vålerengata 2B	3300
Egentlig Vålerengata 2B	4600

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30
BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30
BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

Resultatregnskap

St Halvardsgt 77 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Fellesinntekter	1	649 728	577 440
Andre inntekter		3 951	65 387
Sum driftsinntekter		**653 679**	**642 827**
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	128 089	128 089
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	647 122	758 485
Sum driftskostnader		**775 211**	**886 574**
Driftsresultat		**-121 532**	**-243 747**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	8	8 851	8 118
Annen rentekostnad	9	121 732	101 955
Resultat av finansposter		**-112 881**	**-93 837**
Resultat		**-234 413**	**-337 584**
Årsresultat		**-234 413**	**-337 584**
Overføringer			
Overført til udekket tap		234 413	337 584
Sum overføringer		**-234 413**	**-337 584**

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30
BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30
BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

Balanse

St Halvardsgt 77 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a fast eiendom	2	3 517 181	3 631 694
Tomt	2	47 000	47 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	13 576
Sum varige driftsmidler		**3 564 181**	**3 692 270**
Sum anleggsmidler		**3 564 181**	**3 692 270**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse fellesinntekter		31 612	3 696
Andre kortsiktige fordringer	10	53 903	40 123
Sum fordringer		**85 515**	**43 819**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 355	98 236
Sum omløpsmidler		**222 869**	**142 055**
Sum eiendeler		**3 787 051**	**3 834 325**

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30

BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30

BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

Balanse

St Halvardsgt 77 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	125 000	125 000
Overkurs		3 009 000	3 009 000
Sum innskutt egenkapital		**3 134 000**	**3 134 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 253 494	-1 019 080
Sum opptjent egenkapital		**-1 253 494**	**-1 019 080**
Sum egenkapital		**1 880 506**	**2 114 920**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 705 736	1 448 594
Aksjonærinnskudd	13	135 000	135 000
Sum annen langsiktig gjeld	**14**	**1 840 736**	**1 583 594**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 973	126 891
Annen kortsiktig gjeld	15	10 836	8 920
Sum kortsiktig gjeld		**65 809**	**135 811**
Sum gjeld		**1 906 545**	**1 719 405**
Sum egenkapital og gjeld		**3 787 051**	**3 834 325**

Oslo,
Styret i St Halvardsgt 77 AS

Trond Steinsvoll Børsum	Ibrahim Bulut	Sandor Camai
styreleder	styremedlem	styremedlem

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30
BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30
BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

AS St Halvardsgt 77
org.nr 930 454 729

Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser om god regnskapsskikk for små foretak.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen. Selskapets egenkapital er tapt. Dette skyldes lånefinansierte kostnader i forbindelse med fasadeoppussingen, bergvarme anlegget og andre generelle vedlikeholds-kostnader.

Note 1 - Inntekter	**2024**	**2023**
Ord. Huslele inkl, oppvarming - inntektsføres månedlig	634 128	577 440
Sum fellesinntekter	634 128	577 440

Note 2 - Eiendommen (gnr 232 bnr 152 i Oslo kommune)

Oppskrevet i 1979	47 600
Saldo 1.1.89	277 500
Bergvarmeanlegg	1 073 197
Enøk- tilskudd	- 119 118
Påkostning utført i 2018	3 015 331
Sum kostpris	4 294 510
Avskrivning tidligere år	662 816
Avskrivning inneværende år	114 513
Sum bokført verdi eiendommen	3 517 181
Tomt	47 000
Sum eiendom og tomt	**47 000**

Bygget og påkostningene er påbegynt avskrevet i 2022.
Nytt bergvarmeanlegg avskrives over antatt levetid på 20 år.

Note 3 - Driftsløseøre

Infrastruktur for ladeløsninger av elbil	67 880
Sum kostpris	67 880
Avskrivninger tidligere år	54 304
Avskrivninger inneværende år	13 576
Sum bokført verdi driftløseøre	**0**

Ladeløsninger avskrives over 5 år

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30
BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30
BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

Note 4 - Revisjonshonorar	**2024**	**2023**
Revisjonshonorar	30 385	25 784
Annen bistand		
Sum revisjonshonorar	30 385	25 784

Note 5 - Styrehonorar o.a innberetningspliktige ytelser

Det er ikke utbetalt/avsatt styrehonorar. Selskapet har ikke ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Renhold er satt ut til innleid firma.

Note 6 - Drift og vedlikehold	**2024**	**2023**
Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 586	119 186
Reparasjon og vedlikehold heis	6 548	84 356
Reparasjon og vedlikehold annet	22 828	27 649
Sum drift og vedlikehold	44 961	231 191

Note 7 - Andre kostnader	**2024**	**2023**
Kommunale avgifter	111 603	106 841
TV-Bredbånd	149 346	115 832
Strømkostnader	98 276	109 963
Renhold	31 044	38 183
Regnskapshonorar	89 876	43 704
Rådgivningstjeneste	8 375	
Kontingent, ikke fradragsberettiget	1 953	1 825
Forsikring	63 749	70 830
Bank og kortebyr	4 593	4 233
Annen kostnad	12 961	7 221
Tap på fordringer		2 880
Sum andre kostnader	571 776	501 511

Note 8 - Finansinntekter	**2024**	**2023**
Gjensidige kundeutbytte	8 851	8 118
Sum finansinntekter	8 851	8 118

Note 9 - Finanskostnader	**2024**	**2023**
Renter DnB	121 468	101 955
Sum finanskostnader	121 468	101 955

BankID Signing
Trond Steinsvoll Børsum
2025-06-30
BankID Signing
Ibrahim Bulut
2025-06-30
BankID Signing
Sandor Camai
2025-07-01

Note 10 - Andre fordringer

Posten gjelder forskuddsbetalt forsikring og kabel TV	38 303
Ikke fakurert felleskost for 2024	15 600
Sum	53 903

Note 11 - Aksjekapital

Aksjekapital	125 000

Aksjekapitalen er fordelt med en aksje pr leilighet;
10 stk pålydende kr 12 500
Styremedlemmene eier aksjer på lik linje med andre beboere

Note 12 - Pantegjeld

Gjeld pr 1.1.2024	1 448 594
Opptak nytt gjeld	1 710 000
Nedbetaling gammel gjeld	- 1 448 594
Betalte avdrag inneværende regnskapsår	3 415 736
Restgjeld pr 31.12.2024	1 705 736

Note 13 - Aksjonærinnskudd

Aksjonærinnskudd 9 stk a kr 15 000 (8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon)	135 000

Note 14 - Pantstillelser

Pantstillelse er på kr 4 000 000 mot DnB. Samt innskuddsobligasjon på kr 135 000 - totalt kr 4 135 000.

Gjeld som er pantsikret pr 31.12 inneværende regnskapsår er DnB kr 1 705 736 + innskudds-obligasjon på kr 135 000. Totalt kr 1 840 736.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi pr 31.12 2024 kr 3.517.181.
Det antas at den reelle verdien er langt høyere.

Noter 15 - Annen kortsiktig gjeld

Påløpte renter DnB	10 836
Sum	10 836

Note 16 - Disponible midler	**2024**	**2023**
Disponible midler	141 460	6 243



Adresse **Vålerenggata 2B, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299220**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80599781**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0702**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 797 kWh**



Vålerenggata 2B, 0657 OSLO

Detaljering

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

Vålerenggata 2B, 0657 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

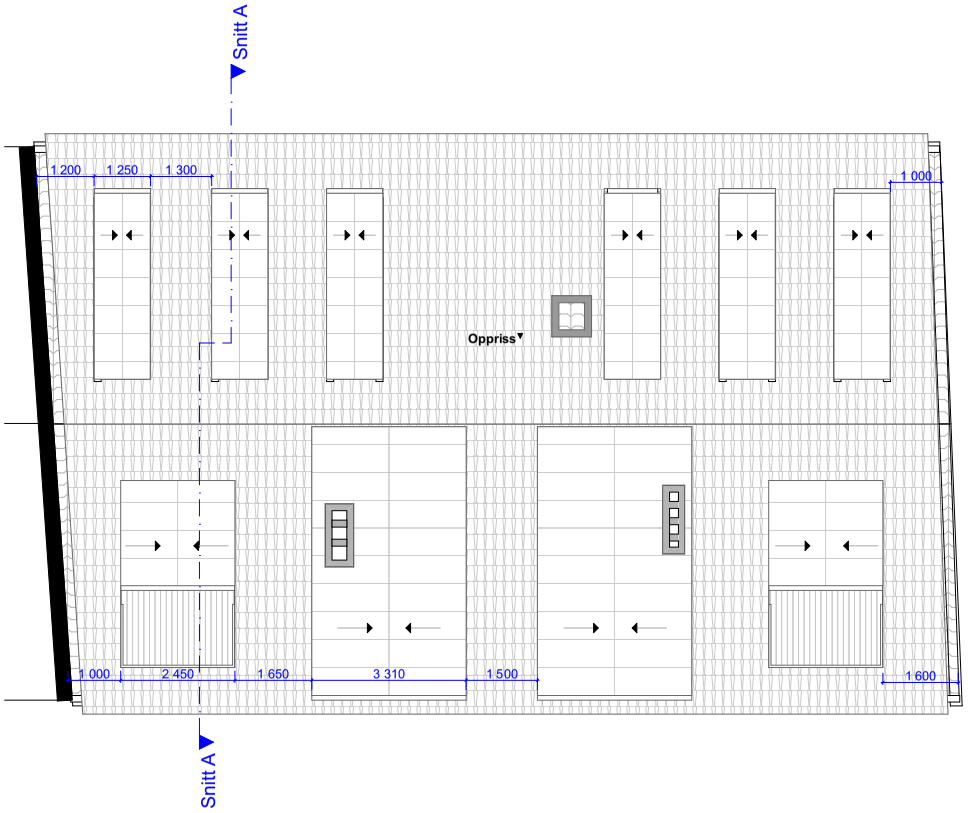
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tegningsnr.	Revisjon nr.
E-8	

Type tegning
NS102 Plan tak

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

●	ARK :	Cura utvikling As	Josefines gate 29 0351 Oslo Tlf.: 412 941 96 fernando.v@gmail.com
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
○	RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
As built

Cura utvikling As
Josefines gate 29, 0351 Oslo

Tiltakshaver
Loftsentralen AS

Prosjekt
VG2
Vålerenggata 2-B
0657 **Oslo**

Arkitekt

Sign.	Kontroll
VF	KS

Filnavn
Vålerenggata.pln

Dato
03.08.18

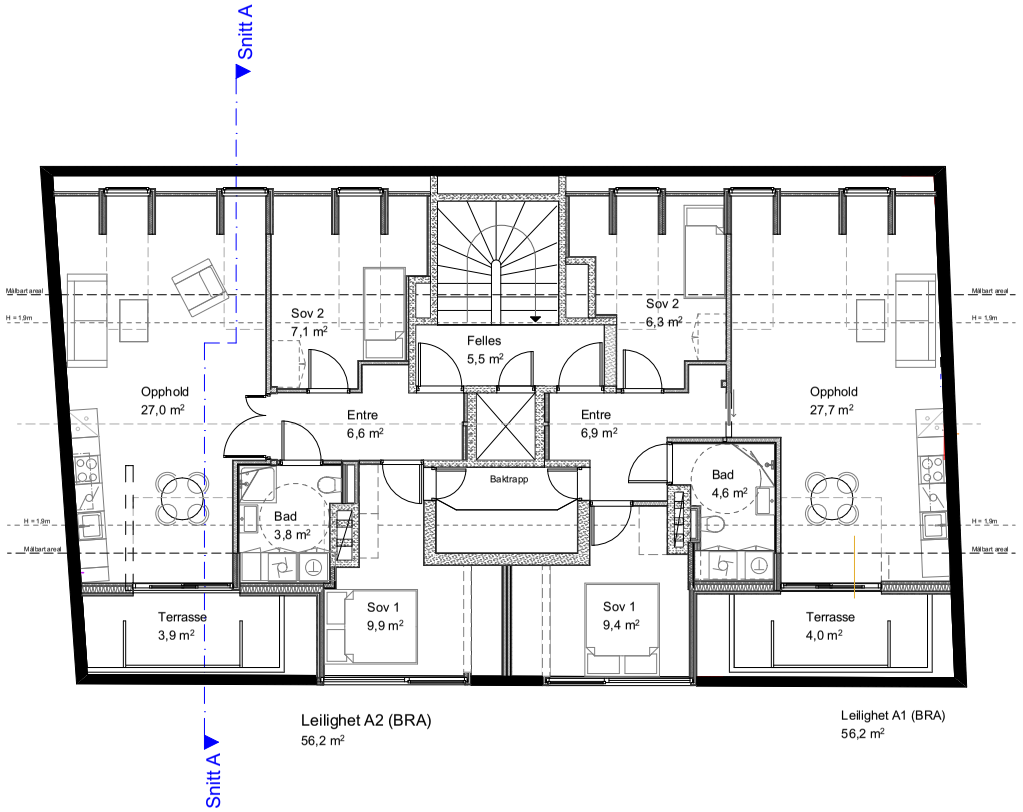
Målestokk
1:100

Gnr./Bnr.:
232/152

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
17001LS	**E-8**

Type tegning:
NS102 Plan tak

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\2. Cura Utvikling AS\2. Prosjekter\2. Loftsentralen prosjekter\Aktive prosjekter\Vålerengata 2\7. Tegninger\1. DAK\1. Gjeldende hovedfil\Vålerenggata.pln



Tegningsnr.	Revisjon nr.
E-7	

Type tegning
NS101 Plan 7 etg

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

●	ARK :	Cura utvikling As	Josefines gate 29 0351 Oslo Tlf.: 412 941 96 fernando.v@gmail.com
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
○	RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
As built

Cura utvikling As
Josefines gate 29, 0351 Oslo

Tiltakshaver
Loftsentralen AS

Prosjekt
VG2
Vålerenggata 2-B
0657 **Oslo**

Arkitekt

Sign.	Kontroll
VF	KS

Filnavn
Vålerenggata.pln

Dato
03.08.18

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr.:
232/152

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
17001LS	**E-7**

Type tegning:
NS101 Plan 7 etg

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209165
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Loft)
Dokumentene er kontrollert:	21.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VÅLERENGGATA 2B
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-232/152

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209165

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

2. utk.plan.
Anmeldelse
13. bl. bilag.

Ø/B.D. 738/49.

OSLO KOMMUNE
MÅLINGSVESENET
0915

Duplikat sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Våningshus

på matr.nr. 77 St. Halvardsgate

Innlevert 8. mars 1949. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9. mars 1949.

✓ Helge Hiberg.

AEM/AH.

Nr. 77 St.Halvards gate.

Bygningssjefens eksp. av 9. mars 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
1949 ✱ 10. 3.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 77 St.Halvards gate er vist med grønne linjer på blad 1.

Grunn må erverves fra nr. 16 Enebakkveien og nr. 2 Vålerenggata.

Oslo oppmålingsvesen, den 14. mars 1949.

For oppmålingssjefen.

O. E. Hyem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Dato: 16.10.2018

Deres ref.: Liv W. Thorsnes | Vår ref.: 201703817-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅLERENGGATA 2B	Eiendom:	232/152/0/0
Tiltakshaver:	LOFTSENTRALEN AS	Adresse:	c/o Tandem Regnskap as Sandviksveien 26, 1363 HØVIK
Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	Adresse:	Parkveien 69, 0254 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.09.2018, med tilleggsdokumentasjon av 14.09.2018, bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703817			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	06.03.2017	1/17
Takark - Horisontal snitt	NS403	06.03.2017	1/39
Takark - Vertikal tverrsnitt	NS402	06.03.2017	1/40
Takark - Vertikal langsnitt	NS401	06.03.2017	1/41
Takterrasse - Vertikal langsnitt	NS404	06.03.2017	1/42
Plan kjeller	E-9	03.08.2018	24/3
Plan 7. etasje	E-7	03.08.2018	24/4
Takplan	E-8	03.08.2018	24/5
Snitt	E-10	03.08.2018	24/6
Fasade nord	E-11	03.08.2018	24/7
Fasade sør	E-12	03.08.2018	24/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at alt avfallet er levert til godkjent mottak. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
LOFTSENTRALEN AS, c/o Tandem Regnskap as Sandviksveien 26, 1363 HØVIK, lars@loftsentralen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 26022014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200407673-7**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Vålerenggata 2 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
x	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Snersrud & Pedersen AS
Nye Vakås vei 7 B
1395 HVALSTAD

Dato: 19.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106977-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅLERENGGATA 2B	Eiendom:	232/152/0/0
Tiltakshaver:	AS St. Halvards gate 77	Adresse:	Vålerenggata 2 B, 0567 OSLO
Søker:	Snersrud & Pedersen AS	Adresse:	Nye Vakås vei 7 B, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - VÅLERENGGATA 2 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.09.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
AS St. Halvards gate 77, Vålerenggata 2 B, 0567 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 OSLO

Dato: 15.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201111168-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅLERENGGATA 2B	Eiendom:	232/152
Tiltakshaver:	Karen Wendt	Adresse:	Vålerenggata 2 B, 0657 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VÅLERENGGATA 2 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.05.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.05.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Karen Wendt, Vålerenggata 2 B, 0657 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flexiservice Dootson
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Dato: 24.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114526-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅLERENGGATA 2B H0302	Eiendom:	232/152
Tiltakshaver:	Terje Michelsen	Adresse:	Vålerenggata 2 B, 0657 OSLO
Søker:	Flexiservice Dootson	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
VÅLERENGGATA 2B - H0302 - VÅTROM

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.05.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Terje Michelsen, Vålerenggata 2 B, 0657 OSLO, michelsenterje@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.05.2025
	202461338 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	VÅLERENGGATA 2B	Eiendom:	232/152/0/0
Tiltakshaver:	AS ST HALVARDSGT 77	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vålerenggata 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks balkonger, mottatt 05.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461338			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B2427-05	30.09.2024	1/16
Plan 4 etasje	B2427-01	20.01.2025	8/2
Plan 5 etasje	B2427-02	20.01.2025	8/3
Plan 6 etasje	B2427-03	20.01.2025	8/4
Fasade	B2427-04	20.01.2025	8/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
AS ST HALVARDSGT 77, C/O Ibrahim Bulut, Vålerenggata 2B, 0657 OSLO

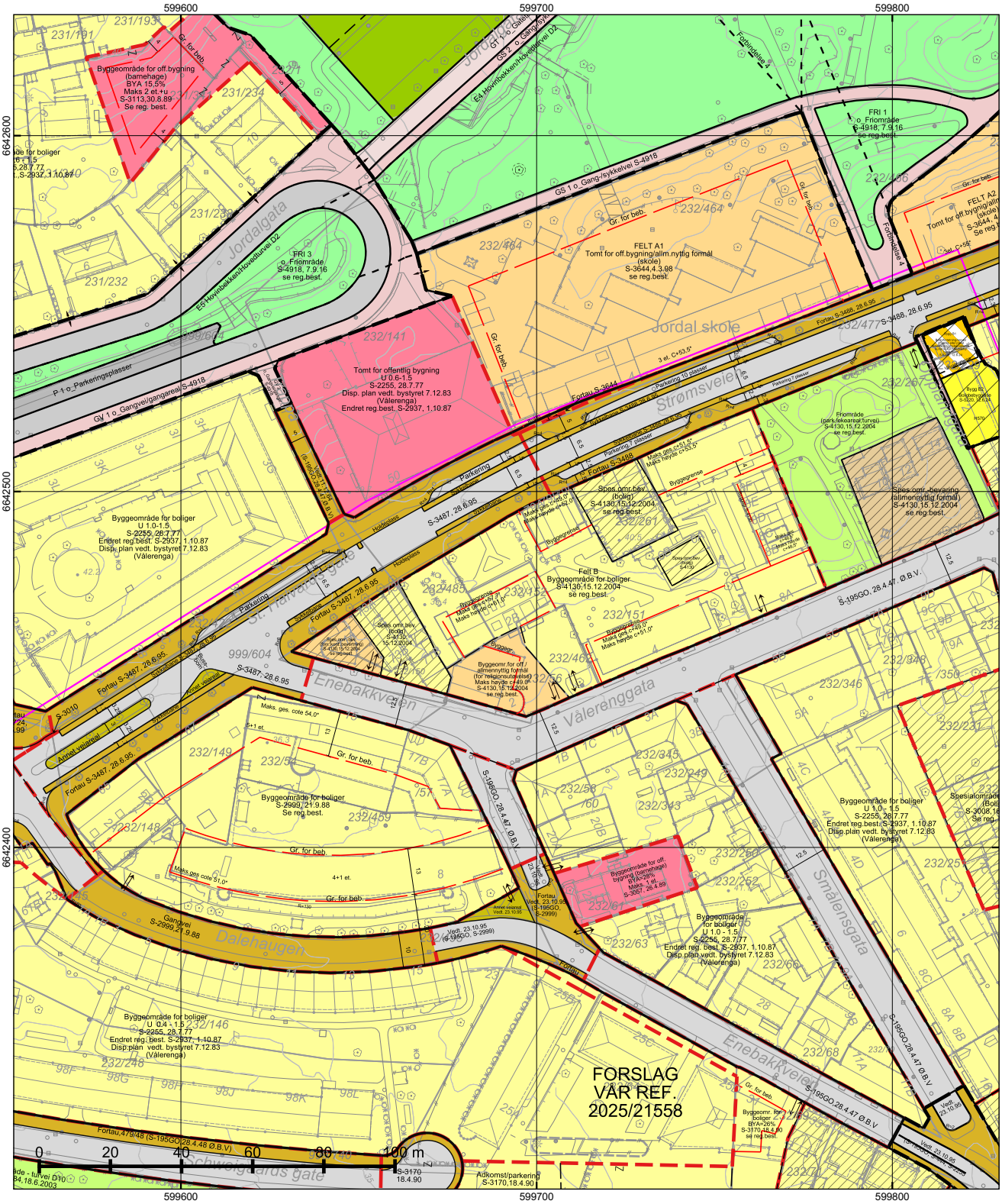
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209164
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VÅLERENGGATA 2B
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-232/152

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209164

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
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: 157873/ 86532837
Deres ref.:
Adresse: Vålerenggata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/152

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
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde

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

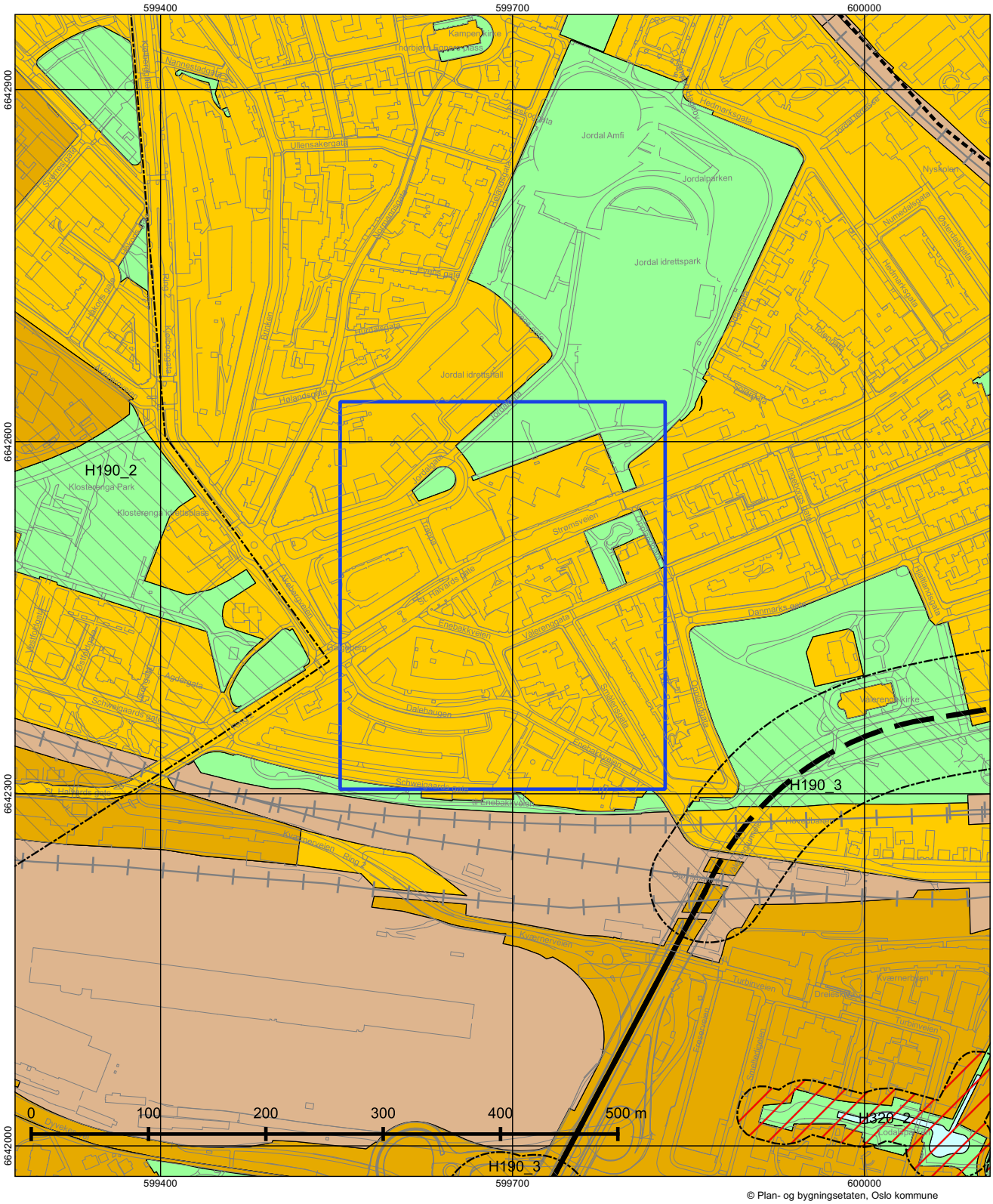
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157873/86532837
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

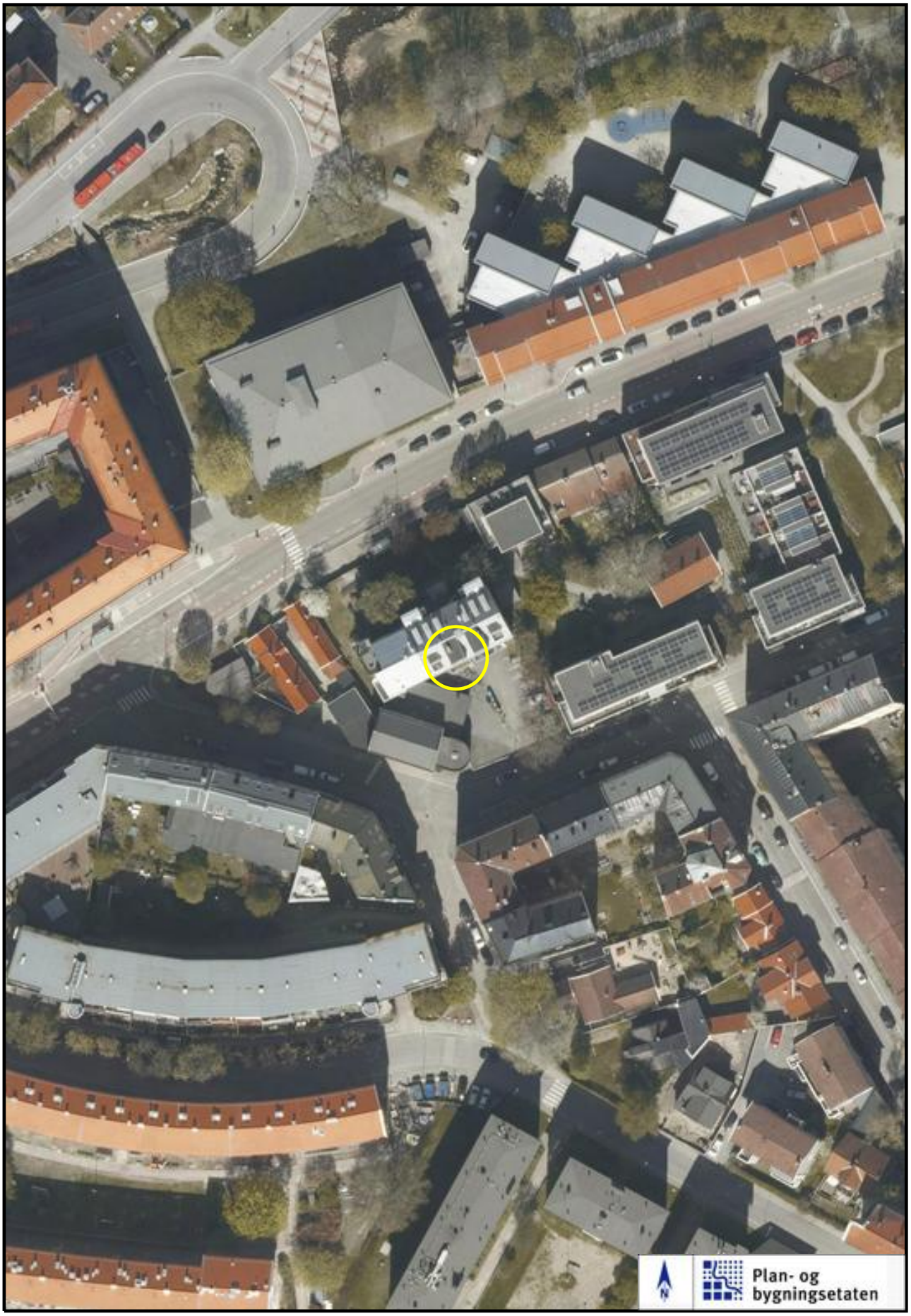
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



Vålerenggata 2 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.05.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frida Mundal
VÅLERENGGATA 2B

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532837
9206162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 152

Vi viser til bestilling av 20260513 for VÅLERENGGATA 2B.

GNR. 232 BNR. 152

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1860.

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

266 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

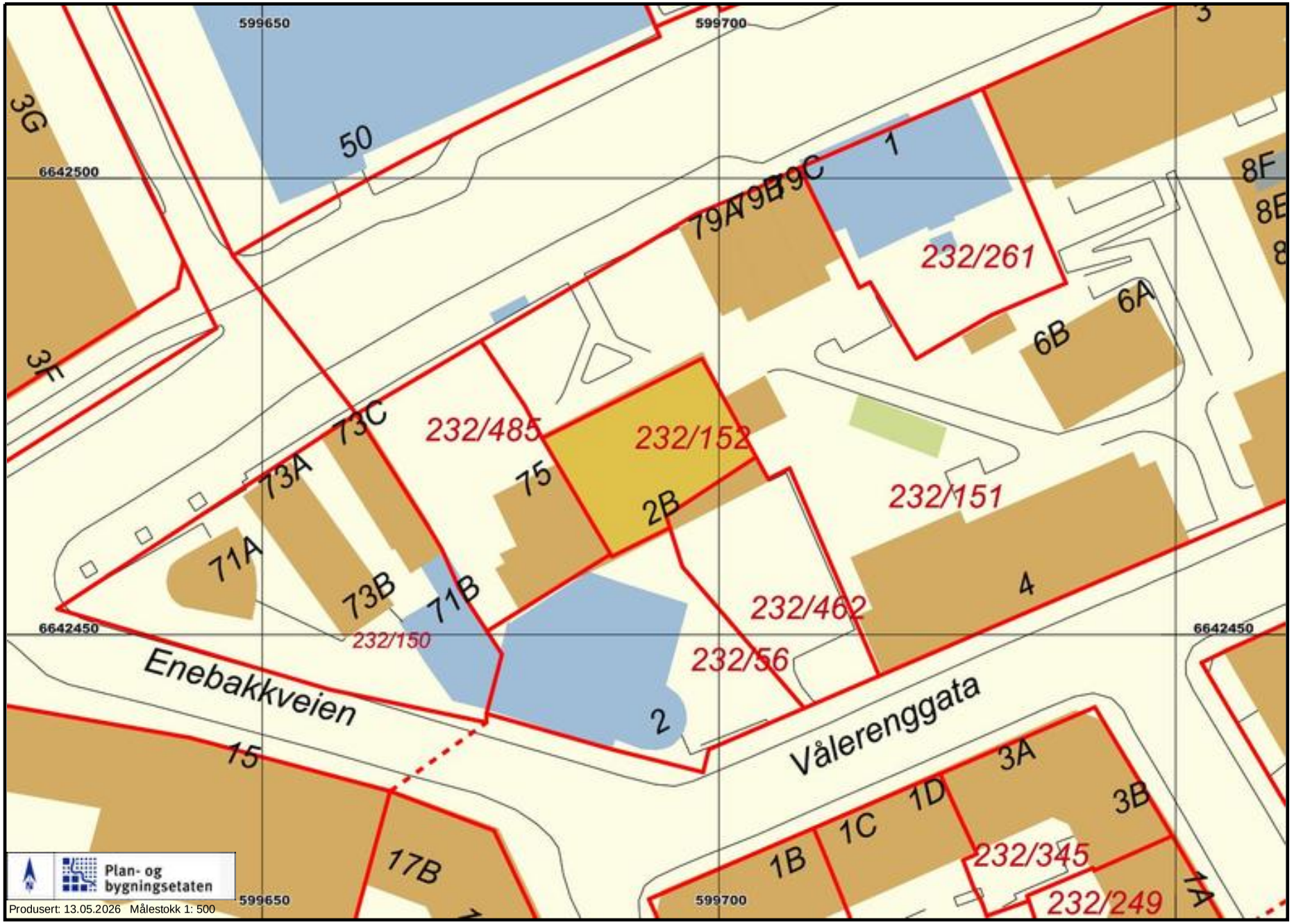
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599650
599700
6642500
6642450
50
1
3G
3H
79A
79B
79C
232/261
8F
8E
6A
6B
73C
73A
232/485
75
232/152
2B
232/151
71A
73B
71B
232/150
232/462
4
232/56
2
Enebakkveien
Vålerenggata
15
17B
3A
3B
1D
1C
1B
232/345
232/249
1A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.:	Vålerenggata 2 B	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	232 / 152	**Skolekrets (2020/2021):**	Vålerenga



Dato: 13.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-4130

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

Vedtaksdato: 15.12.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199806178

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199806178

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Byggeområder

3.1 Felles for byggeområdene

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

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

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

3.2 Byggeområde for bolig, felt B

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

3.3 Byggeområde for bolig, felt C

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

§ 4. Friområde

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

§ 5. Spesialområde bevaring

5.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr:	930 454 729
Navn/foretaksnavn:	AS ST HALVARDSGT 77
Forretningsadresse:	Vålerenggata 2B 0657 OSLO

Brønnøysundregistrene
13.05.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnummer:	930 454 729	
Organisasjonsform:	Aksjeselskap	
Stiftelsesdato:	20.05.1949	
Overført til Foretaksregisteret:	18.04.1990	
Foretaksnavn:	AS ST HALVARDSGT 77	
Forretningsadresse:	Vålerenggata 2B 0657 OSLO	
Kommune:	0301 OSLO	
Land:	Norge	
Aksjekapital NOK:	125 000,00	
Styre:		
Styrets leder:	Trond Steinsvoll Børsum Vålerenggata 2 B 0657 OSLO	Representant for A-aksjonærene
Styremedlem:	Ibrahim Bulut	Representant for A-aksjonærene
	Sandor Camai	Representant for de ansatte
Varamedlem:	Annika Nadira De Leon	
Signatur:	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.	
Revisor:	Godkjent revisjonsforetak Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Bygdøy allé 2 0257 OSLO	
Regnskapsfører:	Godkjent regnskapsforetak Organisasjonsnummer 990 945 748 SPAREBANK 1 SØR-NORGE FORRETNINGSPARTNER AS Christen Tranes gate 35 4007 STAVANGER	
Vedtektsfestet formål:	Drive eiendommen gnr. 232, bnr. 152 i Oslo med adresse Vålerrenggata 2 B, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes boliginteresser.	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.05.2025
	202461338 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	VÅLERENGGATA 2B	Eiendom:	232/152/0/0
Tiltakshaver:	AS ST HALVARDSGT 77	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vålerenggata 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks balkonger, mottatt 05.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461338			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B2427-05	30.09.2024	1/16
Plan 4 etasje	B2427-01	20.01.2025	8/2
Plan 5 etasje	B2427-02	20.01.2025	8/3
Plan 6 etasje	B2427-03	20.01.2025	8/4
Fasade	B2427-04	20.01.2025	8/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
AS ST HALVARDSGT 77, C/O Ibrahim Bulut, Vålerenggata 2B, 0657 OSLO

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

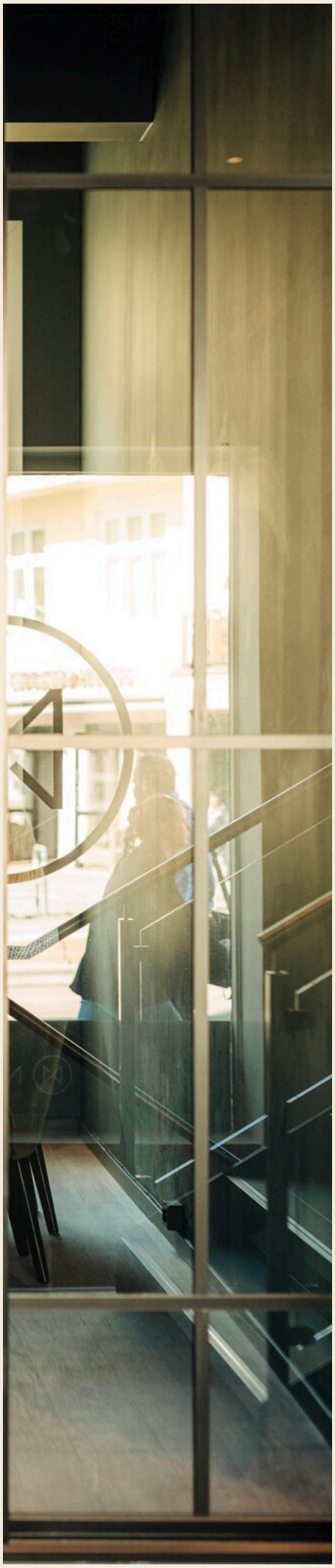
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0268/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vålerenggata 2B 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 152, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100