

Valkyriegata 9



Velkommen til

Valkyriegata 9



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

Majorstuen

Oppussingsobjekt på 144 kvm m. balkong og hybel m. egen inngang! 3 moderne bad(2013) - Klassisk - Stort potensiale

Prisantydning	11 990 000,-
Fellesgjeld	308 164,-
Omkostninger	308 800,-
Totalpris	12 606 964,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 247,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no

Megler 2	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no




GUNNAR ØYE
P
09-20
(09-20)



Kort fortalt

- <B>Midt på Majorstuen finner du Valkyriegaten 9. Stor hjørneleilighet i 3. etasje med både egen balkong, ferdig hybel med mulighet for skattefri leieinntekt, peis og klassiske detaljer.
- Her er mulighetene store. 3 stuer i rekke? Stor master med eget bad og walk-in? Her kan du få til det meste.

- Kort vei til "alt". T-bane, buss og trikk ligger ett steinkast unna. Dagligvare, shopping og det man måtte trenge rett utenfor døren.

- Høydepunkter:</B>
- 3. etasje
- Hybel klar for utleie
- Sydvestvendt balkong
- Hjørneleilighet med masse lys
- Mulig m. 3 stuer i rekke + 2 soverom i "hoveddel"
- 3 moderne bad som fint kan brukes uten oppussing(2013)

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	150 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 144 kvm.
Total BRA: 144 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet










BOSCH


VOLT
VOLT
VOLT








Ring 2 Skøyen
Ring 3
Holmenkollen
Ring 2 Carl Berners pl.
IKEA










Lille Vinkel Sko
-60%
Salg
Sone
30
selecta
JOY TO GO

Informasjon

Valkyriegata 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0346/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Valkyriegata 9, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 368, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mikkel Dag Eikeri
Pia Ulrikke Eikeri

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)
308 164,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 298 164,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
307 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
308 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 606 964,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 619 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 150 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 144 kvm.
Total BRA: 144 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Bad, Bad 2, Bad 3, Kjøkken, To stuer, Tre soverom, Kontor, Entré

Leiligheten disponerer en loftsbod på 6 m^2, 13 kvm gulvflate.

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

Standard

Om leiligheten:

LEILIGHETEN ER Å BEREGNE SOM ET OPPUSSINGOBJKET. SE DERFOR NØYE OVER TILSTANDSRAPPORTEN.

Kjøkken:
Ingen kjøkken i hoveddel. Kun kjøkken i hybel. Satt inn i 2013

Bad:
3 bad fra 2013.

Annet:
Varmtvannsberedere på ca. 120 liter, produsert i 2014, montert i alle bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventiler i våtrommene.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 3 m^2. Tremmer på dekke.
Rekkverk i metall og håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Peis:
Åpen peis på flislagt felt i en stue.
Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur i stuer.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Den ene pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, markert 13-09-16. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Dører:
Entrédør og ytterdør til baktrapp i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av samme type og utseende som vinduene.
Profilerte- og glatte innvendige dører. Enkelte branndører.
Tofløyet profilert innvendig dør mellom ett soverom og stue.
Det er observert svelling i bunn av dørbladet mot våtrom.
Mangler terskel og listverk mot bad 3.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Tilstandsgrad 2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 3. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 3. etasje)
Fast inventar, generelt (Bad 2 / 3. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 3. etasje)
Overflater på innvendige gulv (Bad 3 / 3. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Bad 3 / 3. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 3 / 3. etasje)
Innvendige dører
Balkonger, terrasser ol.
Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Ildsteder
Varmtvann
Ventilasjon
Fast inventar

Tilstandsgrad 3:
Innvendige dører – utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-
Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
Elektrisk anlegg – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
Kjøkkeninnredning – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
Overflater på innvendige gulv – utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-
Overflater på innvendige vegger – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
Overflater på innvendig himling – utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-
Totalestimat utbedringer: kr. 385 000 – 820 000,-

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese

gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

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

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Arbeid ble utført i 2013. Gammelt eksisterende bad ble revet og utvidet til tre nye bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Oslo Membranservice AS i 2013 i forbindelse med oppretting av tre
nye bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble fasaden renovert i 2024-2025. Styret har kjennskap til hvilket
firma som utførte jobben.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring foreligger på deler av arbeidet. Kesco installajon AS monterte ny
stigeldning og nye sikringsskap. Inconcept AS og Yes elektro AS har også utført arbeid på anlegget i 2014.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I forbindelse med nye bad og flytting av kjøkken.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonsrør fra badene er ført ut gjennom veggen mot bakgård for ca 12 år siden. Dette er ikke
forespurt hos sameiet eller søkt om.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vinduene ble byttet i forbindelse med oppussing i 2013. Noen synlige skader på karmer inne i
leiligheten, og en krok som er borte på det ene vinduet der vinduet skal lukkes, gjeldende vindu har fremdeles en krok som
lukker.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Vi har hatt eltilsyn, og Elfag Expert var innom i etterkant for å fikse noen småting som ble påpekt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er ikke noe jeg kjenner til selv, men viser til tilstandsrapporten om det er noe de har bemerket seg der.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi har ingen problemer med dette pr. i dag, men det har vært tett sluk ved et par anledninger under tidligere leieforhold.
I tidligere utleieenheter har det vært mindre vannlekkasjer i forbindelse med oppvaskmaskin og vask.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ja, det har vært observert skjeggkre tidligere, men har ikke lagt merke til noe det siste året mens jeg har bodd her selv

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: På den ene vaskemaskinen (Panasonic) lekker det litt vann fra døra/gummipakningen i døra som renner ut til sluket på
badet. Vi garanterer ikke for eventuelle feil og mangler på medfølgende tilbehør.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke søkt om endringene som ble gjort i 2013, og vet derfor ikke om det mangler noe eller ikke.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, felleskostnader ble økt i forbindelse med rehabilitering

av fasaden. Jeg har ikke kjennskap til om
styret har lagt noen konkrete planer for annet arbeid, dette har jeg ikke undersøkt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Eiendommen har vært utleid siden 2013, så jeg har begrenset kunnskap om flere av spørsmålene jeg har svart på i
denne egenerklæringen. Det gjelder også i fohold til planer i sameiet og annet. Jeg har kun bodd i en del av leiligheten det siste
året.

Bygningssakkyndig

Peder V. Aubert

Byggemåte

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:

• TBA

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært delvis utleid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 247,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, Kabel-TV, felles forsikringer, betjening av fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 7 247,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. X XXX,- for år 2025.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 349 459,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 642 084,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Valkyriegaten 9, orgnr. 992071389

Om sameiet

Sameiet Valkyriegate 9 er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 071 389, og ligger i bydel Frogner i Oslo. Sameiet består av 15 seksjoner hvorav 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Styreleder: Pål Fredrik Bugge
Sameiets e-post: valkyriegaten-9@styrerommet.no

TBA
Internett: Telia, er ikke inkludert i felleskostnadene.
Kabel-TV: Telia, er inkludert i felleskostnadene.

Større vedlikehold:
Rehabilitering av tak og fasader i 2024.

Felles bygningsforsikring i Storebrand. Innboforsikring må ordnes av den enkelte. Denne vil variere ut ifra leverandør og individuelle avtaler.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt

sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. men ny seksjonseier skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 308 164,-pr. 30.06.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208466097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: kr. 4 670 967,-
Innfrielsesdato: 30.12.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208466097
Restsaldo: kr. 308 163,89
Kapitalkostnader: kr. 2 062,82
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 308 163,89 pr. dags dato (30.06.25).

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (30.06.25).

Sameiet har ikke sikringsordning for felles lån.

Sameiet har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd] på kr. 5 387 373,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 4 629 745,-.

[fyll inn kommentarer til eventuelt underskudd].

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Sameiets vedtekter inneholder ingen begrensninger for husdyrhold.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. LP25060

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 752 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. Bogstadveien, Majorstuen og Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som man ikke finner andre steder i byen. Det er også gangavstand til praktiske tilbud som lege, postkontor, søndagsåpent apotek, bibliotek og bank.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter med bla. SATS/Elixia ved Colosseum Park og på Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia i Majorstuveien med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- /joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter.

Det er meget gode fritids- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger noen minutters gange fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Det er også kort avstand til Uranienborgparken og Slottsparken.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Majorstuhuset hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid. Flybussen har du i gangavstand med avgang hver time.

Fra boligen er det kort vei til Majorstuen barne- og ungdomsskole, Den Franske skole, Kristelig Gymnasium, Blindern, Høyskolen (HiOA), Politihøyskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Gode transportmuligheter til utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI. Det finnes flere private og kommunale barnehager i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.

Barneskole: Majorstuen skole
Ungdomsskole: Majorstuen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Valkyriegata 9 - Innr. av w.c i 2.-5.etg. - datert 1976.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Valkyriegata 9 - Våningshus - 1900.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger, forretning og kontor - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

XXX

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/368/8:
15.11.1898 - Dokumentnr: 903326 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:368
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1926 - Dokumentnr: 912494 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:368
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1962 - Dokumentnr: 508938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Valkyriegt.9.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:368
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1973 - Dokumentnr: 514497 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:368
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1976 - Dokumentnr: 502857 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 4000000
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2020 - Dokumentnr: 2641762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1976 - Dokumentnr: 502857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 477/10050
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 950,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 1 stk, resten gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 460,- 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 6. august 2025

Megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93268753

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Valkyriegata 9

Valkyriegata 9

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.2 km

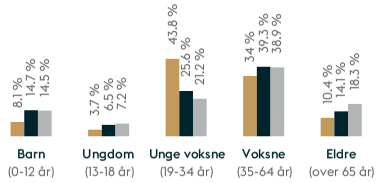
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

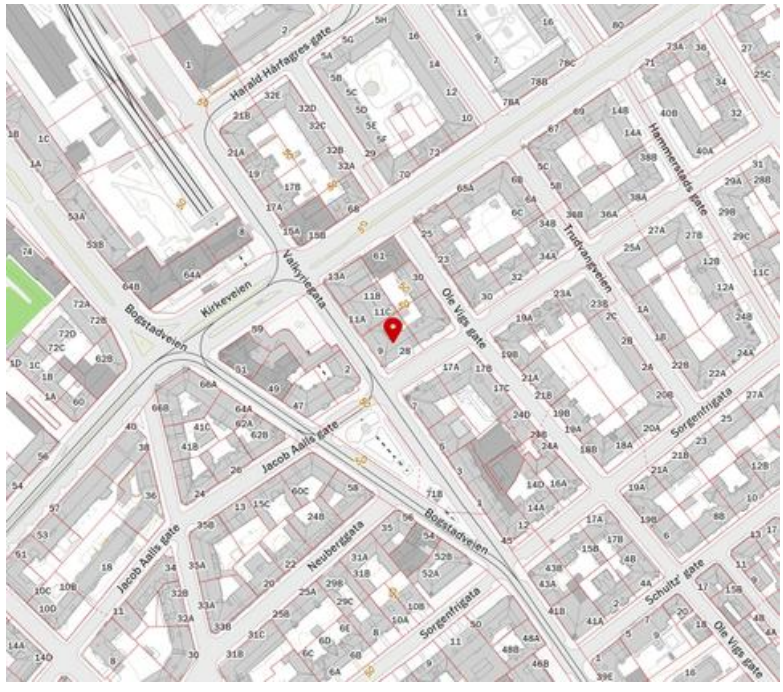
Sport

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
Synergy	1 min
Artesia Trening	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

VALKYRIEGATA 9, 0366 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 368 Seksjon: 8
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/08/2025
Utskriftsdato:	06/08/2025
Oppdragsnummer:	97977
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Femroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på loftet.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Oppussingsobjekt med eldre standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 2 / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 3. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 3 / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 3 / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 3 / 3. etasje)
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Innvendige dører – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Elektrisk anlegg – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Kjøkkeninnredning – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Overflater på innvendige gulv – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Overflater på innvendige vegger – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendig himling – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 385 000 – 820 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mikkel Dag Eikeri
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Mikkel Dag Eikeri, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 368 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	752 m²
Eierbrøk seksjon:	477 / 10050
Hjemmelshaver:	Pia Ulrikke Eikeri og Mikkel Dag Eikeri
Adresse:	Valkyriegata 9, 0366 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	03/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1900

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	144	144	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	144	144	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Bad 2, Bad 3, Kjøkken, To stuer, Tre soverom, Kontor, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	144	0	0	3
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	144	6	0	3
Sum BRA:	150			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Bad 2, Bad 3, Kjøkken, To stuer, Tre soverom, Kontor, Entré		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatene i rapporten kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderingsarbeid med dokumentasjonskrav de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, markert 13-09-16. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør og ytterdør til baktrapp i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av samme type og utseende som vinduene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte- og glatte innvendige dører. Enkelte branndører. Tofløyet profilert innvendig dør mellom ett soverom og stue.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørbladet mot våtrom. Mangler terskel og listverk mot bad 3.
	Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Det mangler dører i fire døråpninger.
Tilstandsvurdering:	Kostnadsestimatet er basert på innkjør og montering av dører. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i soverom og til ca. 40 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
	Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 3 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall og håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
	Det er registrert åpninger i rekkverket større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
	TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur i stuer.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Den ene pipen er ikke tilknyttet ildsted.
	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. I dette tilfellet er piper kledd igjen.
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpen peis på flislagt felt i en stue.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsberedere på ca. 120 liter, produsert i 2014, montert i alle bad.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederene er på ca. 2000 w uten synlig fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w. Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
	Berederen i bad 1 er gjenbygget, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser må påregnes. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, delvis skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i alle bad. Dreneringsrør fra fordelerskapene med utløp i badene. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapene.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
	Det må påregnes rørleggerarbeid i forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Opplegg for tilkobling av røropplegget er registrert utenfor bad 3. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventiler i våtrommene.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. To sikringstavler med jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2013.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Under befaring var det flere løse ledninger. Deler av anlegget er demontert. TG 3 er gitt da elektriker kreves for å ferdigstille leiligheten.

Kostnadsestimatet er basert på gjennomføring av elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning er ifølge eier fra 2013.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert svellinger på innredningen. Kjøkkenet er lite og er ugunstig plassert. Det mangler også bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er derfor vurdert til TG 3.

Kostnadsestimatet er basert på utskiftning og flytting av kjøkkeninnredningen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, gulvbord og gulvbelegg.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk ved normal gang, svellinger i større områder og generelt slitte overflater. Gulvoverflater i flere rom er delvis fjernet. Gulvoverflater må utbedres/skiftes, og er derfor vurdert til TG 3.

Kostnadsestimatet er basert på innkjøp og montering av nye gulvoverflater i form av laminat eller parkett, samt gulvlister. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er registrert hull i vegger, avflassing og generelt høy slitasjegrad. Enkelte vinduskarmer har behov for represjon/utskifting.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet er basert på utbedring av skadet overflater, samt overflatebehandling. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlinger med stukkatur i rom mot vei. Rosett i to soverom. Himlingshøyde ca. 3,03 m målt i en stue.

Tilstandsvurdering: TG 3 er gitt på grunn av høy slitasjegrad. Forholdet må sees i sammenheng med overflater på innvendige vegger. Kostnadsestimatet er basert på utbedring av skadet overflater, samt overflatebehandling. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-40 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Tyder

Fast inventar

Beskrivelse: Hems over deler av soverom mot baktrapp med gulvareal (GUA) på ca. 4 m². Himlingshøyde på hemsen er målt til 85 cm.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier etablert i 2013. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Målinger viser motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier etablert i 2013. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Målinger viser svakt fall/ingen mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger, samt soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagt benkeplate. Speil og belysning over servant. Speil over øvrig del av benkeplate. Hyller på vegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av løs flis og sprekkdannelser av fug på større områder av benkeplate. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier etablert i 2013. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser langs døråpningen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Målinger viser stedvis svakt/ingen fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger i dusjsone, samt soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagt benkeplate. Speil og belysning over servant. Speil over øvrig del av benkeplate. Hyller på vegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad 3, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eikeri, Mikkel Dag	9578-5995-4-2702109	2025-07-15 21:55:14

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
15. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0346/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Valkyriegata 9, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Mikkel Dag Eikeri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2013

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: 1120109
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Arbeid ble utført i 2013. Gammelt eksisterende bad ble revet og utvidet til tre nye bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Oslo Membranservice AS i 2013 i forbindelse med oppretting av tre nye bad.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble fasaden renovert i 2024-2025. Styret har kjennskap til hvilket firma som utførte jobben.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring foreligger på deler av arbeidet. Kesco installajon AS monterte ny stigeldning og nye sikringsskap. Inconcept AS og Yes elektro AS har også utført arbeid på anlegget i 2014.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Arbeid som er utført: I forbindelse med nye bad og flytting av kjøkken.

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.?
Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: Endret rominndeling i 2013, og etablerte nye kjøkken og bad i 2013. Noe av dette ble tilbakeført i 2025.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ildstedene har ikke blitt tatt i bruk.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Vinduene ble byttet i forbindelse med oppussing i 2013. Noen synlige skader på karmer inne i leiligheten, og en krok som er borte på det ene vinduet der vinduet skal lukkes, gjeldende vindu har fremdeles en krok som lukker.

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

Beskriv: Vi har hatt eltilsyn, og Elfag Expert var innom i etterkant for å fikse noen småting som ble påpekt.

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

Beskriv: Det er ikke noe jeg kjenner til selv, men viser til tilstandsrapporten om det er noe de har bemerket seg der.

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

Beskriv: Vi har ingen problemer med dette pr. i dag, men det har vært tett sluk ved et par anledninger under tidligere leieforhold. I tidligere utleieenheter har det vært mindre vannlekkasjer i forbindelse med oppvaskmaskin og vask.

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

Beskriv: Ja, det har vært observert skjeggkre tidligere, men har ikke lagt merke til noe det siste året mens jeg har bodd her selv.

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

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

Beskriv: På den ene vaskemaskinen (Panasonic) lekker det litt vann fra døra/gummipakningen i døra som renner ut til sluket på badet. Vi garanterer ikke for eventuelle feil og mangler på medfølgende tilbehør.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hybel er ikke søkt om.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hybel er ikke søkt om.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke søkt om endringene som ble gjort i 2013, og vet derfor ikke om det mangler noe eller ikke.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Nei, felleskostnader ble økt i forbindelse med rehabilitering av fasaden. Jeg har ikke kjennskap til om styret har lagt noen konkrete planer for annet arbeid, dette har jeg ikke undersøkt.

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen har vært utleid siden 2013, så jeg har begrenset kunnskap om flere av spørsmålene jeg har svart på i denne egenerklæringen. Det gjelder også i fohold til planer i sameiet og annet. Jeg har kun bodd i en del av leiligheten det siste året.

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: 13-0346/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eikeri, Mikkel Dag	2025-07-15

Identifikasjon

bankID Eikeri, Mikkel Dag

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0346/25 . Vår ref.: 6102-1-08 Dato: 30.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Valkyriegaten 9
Organisasjonsnr:	992071389
Seksjonseier:	Eikeri, Mikkel Dag
Medeier:	Eikeri, Pia Ulrikke
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Valkyriegata 9, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	215
Bnr.	368

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer LP25060.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208466097
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	4 670 967,00
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 247,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter ihht 1976-tinglysning	7 247,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	203,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 868,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	310 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208466097
Restsaldo:	308 163,89
Kapitalkostnader:	2 062,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 308 163,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Fredrik Bugge, e-post: valkyriegaten-9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6102
SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

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

Dato for årsmøtet:
26. juni 2025 kl. 16:30, Hos Halgrim Thon, Adresse: Dronningens gate 6. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av rør - Halgrim Thon
8. Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader og gjeld - fra OBOS
9. Diverse saker innsendt av Lars Bogen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert uten sign id.pdf
2. 6102 Sameiet Valkyriegaten 9 revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom sameiet har valgt en ekstern styreleder honoreres styreleder iht. kontrakt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes iht. kontrakt

Sak 7

Oppgradering av rør - Halgrim Thon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til eposter fra Fromagerie angående sprekk i soilrør 30.05.2025 samt lekkasje opp av toalett 05.02.2024. Det bes om at styret tar stilling til hva som skal gjøres med rørene i sameiet.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Vedlegg

3. sak 7. Fromagerie.pdf

Sak 8

Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader og gjeld - fra OBOS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er tatt med av forretningsfører.

Ettersom det har vært vanskelig å få styret til å ta tak i denne problemstillingen ber vi om at årsmøtet opplyses om saken:

Oppsummert:

- Problemet utløste seg når snr. 3 klaget på økningen av felleskostnader. Felleskostnader ble økt 55% da også 55% for det som er betegnet som "**Leie av uteareal**" som er en særskilt kostnad for snr. 3.

- Oversikt over felleskostnader (Se vedlegg 1 til sak 8) som er utarbeidet av forrige forretningsfører fra ca år 2017-2020 viser fordeling av felleskostnader pr seksjon med **tinglyst brøk** og en **avvikende brøk.**

- **OBOS var ikke klar over at det var benyttet en annen brøk en den tinglyste brøken.** OBOS har fortsatt å bruke den **avvikende brøken** som et grunnlag for fordelingen av felleskostnadene, og har ventet på at styret skal ta stilling til dette.

- OBOS finner ingen protokoller for når det er vedtatt en ny **"avvikende brøk"** og ber om dokumentasjon på dette. Hvis det ikke eksisterer noen gyldige protokoller på dette er dagens brøk / avvikende brøk ugyldig. Felleskostnader må da tilbakeføres og fordeles etter den tinglyste brøken.

- **Årsaken til at dette haster å få orden på er at sameiet har nylig tatt opp millioner i lån, og brøken vil også avgjøre hvor mye gjeld som er fordelt på hver seksjon.**

- En siste faktor som kompliserer dette ytterligere er vannavrenningen. Ettersom snr. 1, 2 og 3 får tilbakebetalt felleskostnader til vann og avløp.

Eksempel for året 2025 (se vedlegg 1 side 3) ettersom snr 1,2 og 3 mottar fakturaer direkte fra sameiet for sitt individuelle vannforbruk får de også tilbakebetalt for felleskostnadene de har betalt for vann og avløp.

Tilbakebetaling av vann og avløp etter **avvikende brøk:**

Snr. 1 får tilbake betalt 10% av felleskostnadene til vann og avløp.

Snr. 2 får tilbake betalt 5,39% av felleskostnadene til vann og avløp.

Snr. 3 får tilbake betalt 15,09% av felleskostnadene til vann og avløp.

Med andre ord ved å bruk av den tinglyste brøken vil det gi et helt annet utslag på tilbakebetalingen av felleskostnader for vann og avløp. Det vil også medføre en stor "ryddejobb" ift. utbetalingene som allerede er gjort.

Forretningsfører kan ettersende informasjon om hvordan felleskostnadene endrer seg ved overgang til den tinglyste sameiebrøken.

Styrets innstilling

Forretningsførers innstilling:

På grunn av manglende protokoller, og at det kreves "Full tilslutning" til endring av sameiebrøken, det vil si at ALLE seksjoner **(til og med samtykke fra de som ikke har deltatt på årsmøtet)** må ha godtatt endringen så virker det tvilsomt at det finnes et slikt gyldig årsmøtevetak på endringen av sameiebrøken. **Dvs fordelingen av felleskostnader idag er ikke korrekt.**

Det foreslås at fordelingen av felleskostnader skal korrigeres og fordeles etter den tinglyste brøken fra 1976. Det er seksjoneringen fra 1976 som er grunnlaget for sameiebrøken. Se vedlegg 4 til sak 8. Grunnbokutskriften viser brøk til alle seksjoner iht. 1976 tinglysningen.

Forslag til vedtak

Fordeling av felleskostnader og gjeld skal fordeles etter riktig sameiebrøk fra 1976. Dette iverksettes fra 01.08.2025.

Vedlegg

4. Sak 8 Vedlegg 1 epost fra forretningsfører.pdf

5. Sak 8 vedlegg 2 V9 leieavtale uteareal 01.11.2011.pdf

6. SAK 8 vedlegg 3 grunnboksutskrift med tinglyst brøk v2.pdf

7. sak 8 vedlegg 4. fordeling av felleskostnader etter begge brøker.pdf

Sak 9

Diverse saker innsendt av Lars Bogen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp:

- ødelagt postkasse.

- manglende lys i baktrapp/rømningsvei.

- søppel på loftet.

- oppussing av portrom Jacob Aalls gate 28.

- maling av port inn fra gaten.

- viftestøy fra ostebutikk.

- skraper og sår i trappehus etter inn og utflytting av leietakere.

- vask av fellesområder.

- vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak
Sakene tas til orientering

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer på valg:

- Pål Bugge (ekstern styreleder)

Styremedlemmer ikke på valg:

- Halgrim Thom
- Clas Mikael Zander
- Heidi Larsen Thorvaldsen
- Fabian Grimelund

Roller og kandidater

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

- Pål Bugge

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Pål Fredrik Bugge

(2023-2025)

Styremedlem

Halgrim Thon

(2024-2026)

Styremedlem

Clas Mikael Zander

(2024-2026)

Styremedlem

Heidi Larsen Thorvaldsen

(2024-2026)

Styremedlem

Fabian Grimelund

(2024-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post Sameiet Valkyriegaten 9. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Valkyriegaten 9

Sameiet består av 15 seksjoner

Sameiet Valkyriegaten 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992071389, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/368

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Det har vært to styremøter og et årsmøte i 2024.

· Rehabilitering av fasader og vinduer har blitt gjennomført.

Prosjekt- og sluttregnskap viser at etter utførte sluttforhandlinger fra Malercompaniet redusert fra kr. 6.216.208,10,- til kr. 6.059.798,10,- eks.mva.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

· Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

· Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

· Det er ingen endring avtaler/nye avtaler

Fremtidige planer:

Det er ønskelig å pusse opp trapperommet mot Jakob Aalls gate. Samt mindre driftsoppgaver.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkallinger kr. 3.200.000 .

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnadene hos Malercompagniet ble dyrere enn antatt. .

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentekostnader var ikke budsjettert inn. .

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -2104.706.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved låneopptak på kr 1.500.000 januar 2025 og innhentet kapital kr. 800.000 i februar 2025 og iverksatt en økning av felleskostnader på 55%.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 4.690.000til større vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 55 % økningav felleskostnadene

fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET VALKYRIEGATEN 9
ORG.NR. 992 071 389, KUNDENR. 6102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	803 248	773 028	831 000	1 310 611
Andre inntekter	3	2 982 769	92 355	94 000	94 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 786 017**	**865 383**	**925 000**	**1 404 611**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	0	0	0
Styrehonorar	5	-75 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 200	-14 269	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-58 337	-61 165	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-361 932	-108 112	0	0
Drift og vedlikehold	8	-8 079 156	-5 627	-6 050 000	-4 690 000
Forsikringer		-83 269	-78 546	-86 500	-104 000
Kommunale avgifter	9	-261 054	-382 274	-454 000	-557 000
Energi/fyring	10	-12 976	-15 281	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-177 111	-91 000	-95 000
Andre driftskostnader	11	-156 232	-140 402	-145 500	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 103 732**	**-982 787**	**-6 917 500**	**-5 691 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 317 715**	**-117 404**	**-5 992 500**	**-4 286 389**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 282	549	0	0
Finanskostnader	13	-73 941	-25	0	-343 356
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-69 659**	**524**	**0**	**-343 356**
ÅRSRESULTAT		**-5 387 373**	**-116 880**	**-5 992 500**	**-4 629 745**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-97 101	-116 880		
Udekket tap		-5 290 272	0		

Transaction 09222115557540766625 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

SAMEIET VALKYRIEGATEN 9
ORG.NR. 992 071 389, KUNDENR. 6102

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 781	10 598
Forskuddsbetalte kostnader		121 365	26 575
Andre kortsiktige fordringer		0	350
Driftskonto OBOS-banken		268 397	90 837
SUM OMLØPSMIDLER		**393 544**	**128 360**
SUM EIENDELER		**393 544**	**128 360**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	97 102
Udekket tap	14	-5 290 272	0
SUM EGENKAPITAL		**-5 290 272**	**97 102**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 185 565	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 185 565**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 182	24 991
Leverandørgjeld		1 676 213	6 267
Påløpte renter		1 280	0
Annen kortsiktig gjeld	16	610 575	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 498 250**	**31 258**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**393 544**	**128 360**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Valkyriegaten 9

Pål Fredrik Bugge	Halgrim Thon	Clas Mikael Zander
Clas Mikael Zander	Heidi Larsen Thorvaldsen	Fabian Grimelund

Transaction 09222115557540766625 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	755 128
Utomhus	48 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**803 248**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	3 200 000
Avregning vann	-217 231
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 982 769**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

Transaction 09222115557540766625 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 186
Integrert Buggrådgivning AS	-344 884
Bymiljøetaten Oslo Kommune	-2 862
SUM KONSULENTHONORAR	**-361 932**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malercompagniet AS	-3 543 498
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 543 498**
Drift/vedlikehold bygninger	-4 066 486
Drift/vedlikehold VVS	-79 680
Drift/vedlikehold elektro	-69 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 432
Drift/vedlikehold brannsikring	-274 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 079 156**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-183 586
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-261 054**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-11 764
Andre fyringskostnader	-1 212
SUM ENERGI / FYRING	**-12 976**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-94 904
Renhold ved firmaer	-33 310
Snørydding	-7 745
Andre fremmede tjenester	-16 473
Andre kontorkostnader	-1 610
Bank- og kortgebyr	-2 192
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-156 232**

Transaction 09222115557540766625 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 278
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 004
SUM FINANSINNTEKTER	**4 282**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på lån I OBOS-banken	-73 394
Renter på leverandørgjeld	-547
SUM FINANSKOSTNADER	**-73 941**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 200 000	
Nedbetalt i år	14 435	
		-3 185 565
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 185 565**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar for 2023/2024	-85 575
Malercompagniet AS	-525 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-610 575**

Transaction 09222115557540766625 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VALKYRIEGATEN 9.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HKTXB-2I6OS-3SSFI-QOWYT-7NEBM-8ABWE

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-10 16:18:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HKTXB-2I6OS-JS5FI-QOW7T-7NEEM-8AEWE

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

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

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

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

Sverre Hermanstad

Fra: Tone Kristin Løvgreen <Tone@hathon.no>
Sendt: mandag 16. juni 2025 14:14
Til: Sameiet Valkyriegaten 9; Pål Fredrik Bugge; Heidi Larsen Thorvaldsen
Kopi: Sverre Hermanstad
Emne: VS: Kloakk lekkasje mandag 5. februar Valkyriegaten 9.

Hei. Halgrim ønsker å legge inn denne saken på årsmøte. Virker som noe mer enn spyling må til nå. Skal prøve å få fram en rapport fra vaktmester innen den tid.

mvh

Tone Løvgreen

Dronningens gate 6, N-0152 Oslo
tlf: +47 415 22 473
www.hathon.no

Hathon

Fra: Conrad <clp@fromagerie.no>
Sendt: lørdag 14. juni 2025 10:41
Til: Tone Kristin Løvgreen <Tone@hathon.no>
Emne: Fwd: Kloakk lekkasje mandag 5. februar Valkyriegaten 9.

Hei Tone,

På fredag 30. mai oppsto det en sprekk i soilrøret som ligger i vår kjeller, med den konsekvens at kloakk fra leilighetene rant ut i vårt lokale (vi er ikke brukere av dette soilrøret). Vaktmester er informert. Dette var åttende gangen dette har skjedd de siste 5 årene.

I går fikk vi tilbakeslag av kloakk opp av vårt personaltoalett p.g.a. tett soil. Vaktmester har engasjert rørlegger og spylebil. Vi sto uten toalett fra kl 12 til 18.30 i går. Dette er ikke greit med 7 ansatte på jobb.

Vedlagt følger kopi av tidligere sent e-post.

Det blir spylt og tatt film m.m. Årene går og ingenting skjer.

Ring meg gjerne til uken for å diskutere hvordan vi kan få en løsning på dette.

Med vennlig hilsen
Conrad Lyngtveit-Petersson

Fromagerie AS
Valkyriegaten 9
0366 Oslo
Telefon: 22601995
www.fromagerie.no

Mobil: 909 88 931
www.fromagerie.no

Videresendt melding:

Fra: Conrad <clp@fromagerie.no>
Emne: Kloakk lekkasje mandag 5. februar Valkyriegaten 9.
Dato: 7. februar 2024 kl. 12:39:57 CET
Til: Tone Kristin Løvgreen <Tone@hathon.no>

Hei Halgrim,

På mandag 5.feb. kl 18 fikk vi kloakk lekkasje opp av vårt toalett i garderoben.

Dette er kloakk fra seksjonene over vår forretning som ikke har få renne ut sin vanlige vei p.g.a. hindring i røropplegget.
Med det resultat at det finner veien ut av vårt toalett. Vi snakker om masse bæsj m.m. som fosset ut over i vår garderobe.

Vi brukte vår våtstøvsuger til å få sug opp "dritten" og tømt det i nr 11.
Våre tre ansatte hjalp flittig til med å begrense skadeomfanget til Norva 24 Øst var ferdig.

Vi tok kontakt med Helge Jensen som bestilte rørspyling fra Norva 24 Øst.
Norva 24 Øst kom kl 19.30 og førte ca. 10 meter med spyleslange ned i avløpsrøret ut hovedavløpsrør.
Utfører fra Norva 24 Øst mente at det er gamle betongrør som går i oppløsning hvorpå det faller ned biter av betong som blokker for gjennomstrømningen.
Videre anbefalte han at det burde bli utført en rørinspeksjon for å kunne iverksette forbyggende tiltak.

For oss som driver matbutikk er dette mildt sagt ubehagelig og upassende. Vi har nå måttet erstatte private eiendeler (sko) til de ansatte som var dekket med bæsj og våtstøvsuger er bare å kaste (får den aldri ren igjen). Tidsbruken til å håndtere dette under og etterpå (desinfisering) er jo veldig stor.

Det er jo helt ugreit at disse kloakk lekkasjene bare fortsetter og at ingen ting blir gjort fra sameiets side.

Vi har en forventning til at de involverte partene, utleier og sameiet iverksetter tiltak umiddelbart.

Med vennlig hilsen
Conrad Lyngtveit-Petersson

Fromagerie AS
Valkyriegaten 9
0366 Oslo
Telefon: 22601995
www.fromagerie.no

Sverre Hermanstad

Fra: Sverre Hermanstad
Sendt: fredag 11. april 2025 12:02
Til: valkyriegaten-9@styrerommet.no
Kopi: pfbugge@online.no; Halgrim Thon; Tone Kristin Løvgreen
Emne: VS: Valkyriegaten 9: Leie av uteareal (seksjon 3)
Vedlegg: invoice-1000163-420 uteareal.pdf; V9 leieavtale uteareal 01.11.2011.pdf

Hei

Jeg videresender denne klagen fra snr. 3 og med noe tilleggsinformasjon fordi snr. 3 betaler felleskostnader + leie av uteareal.

Henvendelsen fra eieren gjør det nå utfordrende for hvordan man egentlig skal fordele felleskostnader og gjeld i dette sameiet. Hovedgrunnen til at dette er blitt utfordrende er fordi sameiet avviker fra sameiebrøken når det gjelder betaling av felleskostnader, og derfor avviker det også når det gjelder fordeling av fellesgjeld og betaling for avregning av vann og tilbakebetaling for felleskostnader pga avregning av vann. Det er mange variabler å ta hensyn til her.

Når jeg ser på hva tidligere forretningsfører har gjort så har de inkludert summen for «Leie av uteareal» når de har beregnet brøken. Er det meningen at dette beløpet skal være med som en del av de totale felleskostnadene som betales?

Eks fra skjermdump bilder: Her viser man hvordan man beregnet brøken for snr. 3 og alle seksjoner. Legg merke til tekst: **Snr 3: kr 7 722 (felleskostnader 4 181,- og leie av uteareal kr 3 541)** – dette er tall fra 2017 og 2019 og slik har det vært praktisert siden den gang etter hva jeg kan se.

Dette er en alvorlig sak og som vi må få løst på en skikkelig måte, og så snart som mulig.

Halgrim har jeg satt på kopi da han har vært styreleder lenge og jeg regner med at han kjenner til saken om hvorfor felleskostnadene avviker fra sameiebrøk? Og muligens hvorfor snr. 3 sin felleskostnad del er lavere enn eierbrøken, og hvorfor det er innført en leiekostnad på seksjonen istedenfor?

Tabell 1

Sameiet Valkyriegata 9, eierbrøk tinglyst 1976 — **Fellesutgifter (2017-30.06.19) ihht tinglyst eierbrøk**

Seksjon	Navn	Teller	Prosent	kr 45 348
1	Thon, Halgrim	1432	14,25 %	kr 5 892
2	Thon, Halgrim	548	5,45 %	kr 2 255
3	Sameiet Mølhausen Valkyriegaten 9-3	1636	16,28 %	kr 6 731
4	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	860	8,56 %	kr 3 538
5	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	943	9,38 %	kr 3 880
6	Bogen, Lars	749	7,45 %	kr 3 082
7	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	480	4,78 %	kr 1 975
8	Eikeri, Pia Ulrikke	477	4,75 %	kr 1 962
9	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	374	3,72 %	kr 1 539
10	Zander, Mikael	430	4,28 %	kr 1 769
11	Thon Holding AS	477	4,75 %	kr 1 962
12	Thon Holding AS	374	3,72 %	kr 1 539
13	Eggesbøe, Christian Fredrik	430	4,28 %	kr 1 769
14	Thon Holding AS	466	4,64 %	kr 1 917
15	Thon Holding AS	374	3,72 %	kr 1 539
Sum		10050	100,00 %	kr 45 348

Tabell 2

Fordeling mellom boligtyper basert på eierbrøk

Boligbrøk	Næringsbrøk	Prosent	Prosent
	1432		39,60 %
	548		15,15 %
	1636		45,24 %
860		13,37 %	
943		14,66 %	
749		11,64 %	
480		7,46 %	
477		7,41 %	
374		5,81 %	
430		6,68 %	
477		7,41 %	
374		5,81 %	
430		6,68 %	
466		7,24 %	
374		5,81 %	
6434	3616 Sum	100,00 %	100,00 %
	10050 Nevner		

I 2017 til 2020 har sameierne betalt felleskostnader basert på et notat som er mottatt fra forrige forretnings
Fordelingen viser avvik mellom felleskostnadene og det som følger av tinglysningen fra 1976

Tabell 3

Fakturerte felleskostnader i 2017 og frem til 30.06.19

Seksjon	Navn	Felleskost pr. mnd	Prosent
1	Thon, Halgrim	kr 4 044	9,78 %
2	Thon, Halgrim	kr 2 179	5,27 %
3	Sameiet Mølhausen Valkyriegaten 9-3	kr 7 020	16,98 %
4	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 9 273	22,43 %
5	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %
6	Bogen, Lars	kr 2 089	5,05 %
7	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %
8	Eikeri, Pia Ulrikke	kr 2 682	6,49 %
9	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %
10	Zander, Mikael	kr 2 286	5,53 %
11	Thon Holding AS	kr 9 456	22,87 %
12	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %
13	Eggesbøe, Christian Fredrik	kr 2 320	5,61 %
14	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %
15	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %
			100,00 %

kr 41 348 Sum felleskostnader pr. mnd
kr 496 170 Sum felleskostnader pr. år

Tabell 4

Fordeling mellom boligtyper basert på felleskostnad

Bolig	Næring	Bolig prosent	Næring prosent
	kr 4 044		30,54 %
	kr 2 179		16,45 %
	kr 7 020		53,01 %
kr 9 273		32,99 %	
kr 0		0,00 %	
kr 2 089		7,43 %	
kr 0		0,00 %	
kr 2 682		9,54 %	
kr 0		0,00 %	
kr 2 286		8,13 %	
kr 9 456		33,65 %	
kr 0		0,00 %	
kr 2 320		8,25 %	
kr 0		0,00 %	
kr 0		0,00 %	
kr 28 105	kr 13 243	100,00 %	100,00 %
Sum	kr 45 348		

Tabell 5

Fakturerte felleskostnader etter 01.07.2019 med 10% økning

Seksjon	Navn	Felleskost pr mnd	Prosent	Fordeling felleskostnader per mnd fra 01.01.2020
1	Thon, Halgrim	kr 4 448	9,78 %	
2	Thon, Halgrim	kr 2 397	5,27 %	
3	Sameiet Mølhausen Valkyriegaten 9-3	kr 7 722	16,98 %	Snr 3: kr 7 722 (felleskostnader 4 181,- og leie av uteareal kr 3 541)
4	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 10 200	22,43 %	
5	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %	
6	Bogen, Lars	kr 2 298	5,05 %	
7	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %	
8	Eikeri, Pia Ulrikke	kr 2 950	6,49 %	
9	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %	
10	Zander, Mikael	kr 2 515	5,53 %	
11	Thon Holding AS	kr 10 402	22,87 %	
12	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %	
13	Eggesbøe, Christian Fredrik	2 552	5,61 %	
14	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %	
15	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %	
			100,00 %	

kr 45 484 Sum felleskostnader per mnd.
kr 545 808 Sum felleskostnader per år.

20.02.2020 Kontrollert av Ida Setervang

For å oppsummere problemet vi står ovenfor og hvorfor snr. 3 klager:

- Etter husleie økningene ble økt 55% ble hhv. Felleskostnadene økt fra kr. 10.635 (6625+4010) til kr. 16.485 (10.269+6.216)
- Snr. 3 mener da at leieprisen har økt for mye iht. kontrakt fra kr. 4010 til kr. 6216.
- Iht. sameiebrøk fra 1976 så skal snr. 3 betale felleskostnader med en brøk på 16,28%. Den som har vært forretningsfører tidligere, både før HBEF og før BRÆKHUS har medregnet «leiekostnadene» som en del av den totale brøken seksjonen har betalt for. Det vises til blant annet 16,98% i 2019, i bildet ovenfor.
- Jeg har gjort en ny beregning for å sjekke hvor mye felleskostnadene til snr. 3 utgjør nå etter 55% økning i både felleskostnad og leiekostnad. Her ser man en ny utregning viser at snr. 3 betaler «bare» 15,09% av totalen nå.
- Dersom det blir endringer i hvordan vi beregnet brøken til snr. 3 så vil dette ha konsekvenser på alle seksjoner. **Hvis snr.3 skal betale mindre i felleskostnader enn det de gjør nå må vi fordele mer felleskostnader og gjeld på de andre seksjonene.**

Jeg er åpen for forslag til hvordan vi kan løse dette. Jeg er også meget nysgjerrig om hvorfor brøken avviker i dette sameiet. **Dette haster veldig må vi ha et møte på snarest.**

Seksjon	Navn	Felleskost pr mnd	Prosent	Fordeling felleskostnader per mnd fra 01.04.2025	
1	Thon, Halgrim	kr 10 925	10,00 %		
2	Thon, Halgrim	kr 5 889	5,39 %		
3	Sameiet Møllhausen Valkyriegaten 9-3	kr 16 485	15,09 %	Snr 3: kr 16 485	(felleskostnader 10 269,- og leie av
4	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 25 047	22,93 %		
5	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %		
6	Bogen, Lars	kr 5 664	5,18 %		
7	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %		
8	Eikeri, Pia Ulrikke	kr 7 247	6,63 %		
9	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	kr 0	0,00 %		
10	Zander, Mikael	kr 6 177	5,65 %		
11	Thon Holding AS	kr 25 540	23,38 %		
12	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %		
13	Eggesbøe, Christian Fredrik	6 269	5,74 %		
14	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %		
15	Thon Holding AS	kr 0	0,00 %		
		kr 109 243			

Med vennlig hilsen
Sverre Hermanstad
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf: +4722981418 / +4795895319

OBOS

Freserveien 1| Pb.6668, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

vibbo
Enklere kommunikasjon i borettslag og sameier

Fra: Innbetalingsservice <Innbetalingsservice@obos.no>
Sendt: fredag 11. april 2025 10:22

Leieavtale

Mellom Sameiet Valkyriegaten 9 (V9) og

eier av seksjon 3 i Sameiet Valkyriegaten (S3)

Eiendom:
Uteareal
Gnr 215 bnr 368 i Oslo Kommune

Bakgrunn:
S3 har i en årrekke hatt bruksrett til uteareal mellom eiendommens yttervegg og tilstøtende fortau, der det har vært uteservering. Den eksklusive bruksretten skal videreføres iht regulerte former som følger:

1. S3 leier uteareralet (Arealet, skravert område i hht vedlagte kartskisse) **vedl 1,** av V9.

2. Leieforholdet gir S3 rett til eksklusivt bruk av **Arealet som går fra hjørneinngangen til seksjonen langs grense mot fortau til midt mellom nest siste og siste vindu i seksjonen, dvs ca 2 meter fra inngang til portrom. Se dog V9s rettigheter, punkt 9.**

3. For dette betales en månedlig leie på **kr 3.000,-** til V9. Leien forfaller forskuddsvis den 1 hver måned, i hht faktura utstedt av V9. Event. merverdiavgift kommer i tillegg.

4. Arealet skal være tilknyttet innenforliggende butikkdrift og brukes i dennes åpningstider.

5. Leietiden er 10 år fra 01.11.2011, med rett til forlengelse i ytterligere **10** år til like vilkår. S3 har fortrinnsrett til videre leie på like vilkår ved leieperiodens utløp. Likeens har S3 forkjøpsrett dersom uteareralet skal selges.

6. Leien skal være gjenstand for justering av årlig endring i KPI fra den 15/10 til den 15/10. Regulering foretas den 1. januar hvert år, første gang den 01.01.2013 med

basisindeks fra 15.10.2011 til 15.10.2012.

7. S3 plikter å holde **platting og det leide Arealet** pent og ryddig. **Dersom plattingen rives skal V9 forhåndsgodkjenne ny løsning for det leide Arealet.**

8. **Det er V3s eget ansvar å ha nødvendige offentlige tillatelser til bruk av Arealet.**

9. Dersom V9 må benytte skissert areal (markert på gult område) på vedlagte kartskisse til oppsetting av sameiets søppel/renovasjon skal S3 ikke motsette seg dette. S3 benytter og betaler for dette i hht seksjonsbrøk. Leievederlaget skal ikke reduseres av den grunn. V9 plikter å søke å finne en løsning for V9 der søppelkontainerne er plassert annet sted enn utvendig dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig i forhold til V9s økonomiske stilling og det gis nødvendige offentlige tillatelser til løsningen.

10. V9 skal ha rett til å sette opp et sykkelstativ på egen grunn **avgrenset av linje mellom midtstolpe mellom nest siste og siste vindu av seksjon 3s grense mot fortau og inngang portrom,** se markering på det gule området på vedlagte tegning.

11. Denne leiekontrakt erstatter avtale mellom partene datert 18.09.1998.

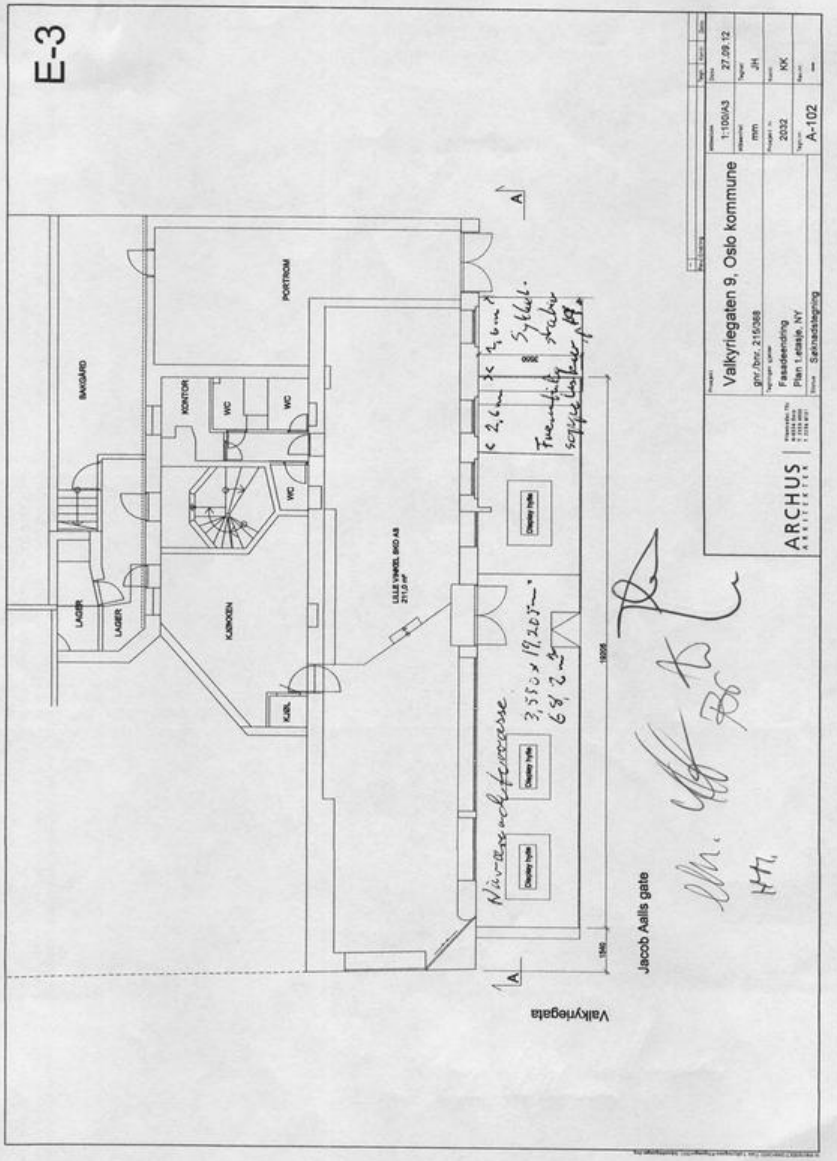
Denne leieavtale er utferdiget i 2 eksemplarer – en til hver av partene.

Oslo, den 16/3 - 2012

Sameiet Valkyriegaten 9 — Eier av seksjon 3

v/ styret — Sameiet V9 Møljhausen

for Martin Møljhausen



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

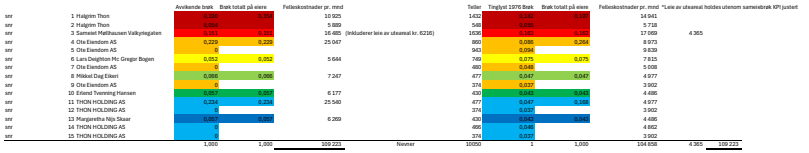
GRUNNDATA

1898/900603-1/105 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
15.11.1898 OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1976/502857-4/105 SEKSJONERING
16.02.1976 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1432/10050
SNR: 2
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 548/10050
SNR: 3
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1636/10050
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 860/10050
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 943/10050
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 749/10050
SNR: 7
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 480/10050
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 477/10050
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 374/10050
SNR: 10
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 430/10050
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 477/10050
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 374/10050

SNR: 13
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 430/10050
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 466/10050
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 374/10050
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



		Avvikende brøk	Brøk totalt på eiere	Felleskostnader pr. mnd		Teller	Tinglyst 1976 Brøk	Brøk totalt på eiere	Fellekostnader pr. mnd	*Leie av uteareal holdes utenom sameiebrøk KPI justert	
snr	1 Halgrim Thon	0,109	0,109	10 925		1432	0,133	0,133	14 941		
snr	2 Halgrim Thon	0,064		5 869		588	0,055		5 718		
snr	3 Sameiet Matlhausen Valkyriegaten	0,151	0,151	16 485	(inkluderer leie av uteareal kr. 6216)	1636	0,153	0,153	17 069	4 365	
snr	4 Ola Eiendom AS	0,229	0,229	25 047		860	0,096	0,266	8 973		
snr	5 Ola Eiendom AS	0				943	0,094		9 839		
snr	6 Lars Doighton Mc Gregor Bogen	0,052	0,052	5 644		769	0,075	0,075	7 815		
snr	7 Ola Eiendom AS	0				460	0,046		5 008		
snr	8 Mikkel Dag Eikeri	0,066	0,066	7 247		477	0,047	0,047	4 977		
snr	9 Ola Eiendom AS	0				374	0,037		3 902		
snr	10 Erlend Tvenning Hansen	0,057	0,057	6 177		439	0,043	0,043	4 486		
snr	11 THON HOLDING AS	0,234	0,234	25 540		477	0,047	0,185	4 977		
snr	12 THON HOLDING AS	0				374	0,037		3 902		
snr	13 Margaretha Nijs Skaar	0,057	0,057	6 269		439	0,043	0,043	4 486		
snr	14 THON HOLDING AS	0				466	0,046		4 862		
snr	15 THON HOLDING AS	0				374	0,037		3 902		
		1,000	1,000	109 223	Nevner	10050	1	1,000	104 858	4 365	109 223

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.06.25

Selskapsnummer: 6102 **Selskapsnavn:** SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Valkyriegaten 9

Organisasjonsnummer: 992071389
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 15:30, Dronningensgate 6, 7. etg (Halgrim Thon).

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Pål Fredrik Bugge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Pål Fredrik Bugge foreslått. Som protokollvitner ble Pål Fredrik Bugge og Heidi Thorvaldsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 0. Styreleder har allerede vedtatt honorar for perioden 2023-2025.

✓ **Vedtatt.**

7. Kapital innkalling kr. 3.200.000

Sameiet har lagt et stort budsjett for vedlikehold i 2024 som må dekkes inn av både kapital innkalling og låneopptak.

Det er foreslått at sameiet kaller inn kapital fra eierne kr. 3.200.000. Første innbetaling kr. 1.600.000 ønskes gjennomført 01.07.2024. Andre innbetaling ønskes gjennomført 01.09.2024.

Beløpet vil bli innkalt iht. sameiebrøk (Samme brøk som benyttes til innbetaling av felleskostnader)

Forslag til vedtak:
Det vedtas å innkalle kr. 3.200.000 fra eierne iht. brøk. Beløpet blir del betalt 1. juli og 1. september. Halgrim Thon, OTE Eiendom AS og Thon Holding AS betaler første avdrag umiddelbart, seksjonseiere betaler 01.07. For andre avdrag har alle forfallsdato 01.09.24.

✓ **Vedtatt.**

8. Låneopptak kr. 3.200.000

Styrets innstilling
Sameiet har lagt et stort budsjett for vedlikehold i 2024 som må dekkes inn av både kapital innkalling og låneopptak.

Sameiet vil låne opptil kr. 3.200.000 til vedlikehold.

Fellesgjeld vil bli fordelt iht. sameiebrøk (Samme brøk som benyttes til innbetaling av felleskostnader)

Man må påregne at felleskostnadene vil øke grunnet nye utgifter til lån.

Forslag til vedtak:
Det vedtas at sameiet kan låne opptil kr. 3.200.000. Hvis det er mulig med IN ordning, så ønskes det.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Samtlige av styrets medlemmer er på valg:

Halgrim Thon (2022-2024)

Clas Mikael Zander (2022-2024)

Heidi Larsen Thorvaldsen (2022-2024)

Fabian Grimelund (2022-2024)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fabian Grimelund
Halgrim Thon
Heidi Thorvaldsen
Clas Zander

Følgende stilte til valg:
Fabian Grimelund
Halgrim Thon
Heidi Thorvaldsen
Clas Zander

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

26. juni 2023

I SAMEIET VALKYRIEGATE 9

Til stede:
Heidi Thorvaldsen for OTE og Thon Holding, seksjon 4, 5, 7, 9, 11, 12, 14, 15
Fabian Grimelund, seksjon 13
Halgrim Thon, seksjon 1 og 2
Pål Fredrik Bugge

Referent: Halgrim Thon
Signering protokoll: Heidi Thorvaldsen

Saker:

1. **Valg av nytt styre**
   Det nye styret skal bestå av:

   Fredrik Bugge - Styrets leder
   Heidi Thorvaldsen - Styremedlem
   Halgrim Thon - Styremedlem
   Fabian Grimelund - Styremedlem
   Mikael Zander – Varamedlem

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. **Oppdatering av vedtekter** (fra 1998).
   I forbindelse med valg av nytt styre må vedtektenes § 7 endres.
   § 7 Nåværende setning «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer» endres til ny: *«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre styremedlemmer pluss et varamedlem».*
   Vedtektene må oppdateres i henhold til ny eierseksjonslov senere, denne endringen gjelder kun antall styremedlemmer.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

Halgrim Thon

Heidi Thorvaldsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6102
Sameiet Valkyriegaten 9

Velkommen til årsmøte i Sameiet Valkyriegaten 9

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2024 kl. 15:30, Dronningensgate 6, 7. etg (Halgrim Thon).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kapital innkalling kr. 3.200.000
8. Låneopptak kr. 3.200.000
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Valkyriegaten 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pål Fredrik Bugge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Pål Fredrik Bugge foreslått. Som protokollvitner ble Pål Fredrik Bugge og Heidi Thorvaldsenforeslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf
2. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Kapital innkalling kr. 3.200.000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har lagt et stort budsjett for vedlikehold i 2024 som må dekkes inn av både kapital innkalling og låneopptak.

Det er foreslått at sameiet kaller inn kapital fra eierne kr. 3.200.000. Første innbetaling kr. 1.600.000 ønskes gjennomført 01.07.2024. Andre innbetaling ønskes gjennomført 01.09.2024.

Beløpet vil bli innkalt iht. sameiebrøk (Samme brøk som benyttes til innbetaling av felleskostnader)

Forslag til vedtak

Det vedtas å innkalle kr. 3.200.000 fra eierne iht. brøk. Beløpet blir del betalt 1. juli og 1. september.

Sak 8

Låneopptak kr. 3.200.000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sameiet har lagt et stort budsjett for vedlikehold i 2024 som må dekkes inn av både kapital innkalling og låneopptak.

Sameiet vil låne opptil kr. 3.200.000 til vedlikehold.

Fellesgjeld vil bli fordelt iht. sameiebrøk (Samme brøk som benyttes til innbetaling av felleskostnader)

Man må påregne at felleskostnadene vil øke grunnet nye utgifter til lån.

Forslag til vedtak

Det vedtas at sameiet kan låne opptil kr. 3.200.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Samtlige av styrets medlemmer er på valg:

Halgrim Thon (2022-2024)

Clas Mikael Zander (2022-2024)

Heidi Larsen Thorvaldsen (2022-2024)

Fabian Grimelund (2022-2024)

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Fredrik Bugge	Sigurd Hoels vei 7
Styremedlem	Fabian Grimelund	Valkyriegata 9
Styremedlem	Halgrim Thon	Dronningens Gate 6
Styremedlem	Heidi Larsen Thorvaldsen	Sagerudsvingen 1
Styremedlem	Clas Mikael Zander	Valkyriegata 9

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post Valkyriegaten-9@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Valkyriegaten 9
Sameiet består av 12 seksjoner.
Sameiet Valkyriegaten 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992071389, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 368

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

Sameiet Valkyriegaten 9 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
- Det har vært 3 styremøter – 1 årsmøte og 1 ekstraordniært årsmøte.
- Det har ikke vært gjennomført noe større vedlikehold, men det planlegges for rehabilitering av tak- og fasader i 2024.
- Ingen endringer av avtaler
- Ellers normal drift uten de store utfordringene.

Fremtidige planer:
- Større rehabilitering av tak- og fasader gjennomføres vår-høst 2024. Kontrakt på ca. 6,4 MNOK.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulent utgifter.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 97 102.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.050.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak- og fasader.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Valkyriegaten 9.

Lån
Sameiet Valkyriegaten 9 har ikke langsiktig gjeld.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET VALKYRIEGATEN 9
ORG.NR. 992 071 389, KUNDENR. 6102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	773 028	709 227	851 700	831 000
Andre inntekter	3	92 355	139 302	0	94 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**865 383**	**848 529**	**851 700**	**925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-14 269	-17 639	-18 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-61 165	-51 775	-55 000	-65 000
Konsulenthonorar	5	-108 112	-3 842	-3 000	0
Drift og vedlikehold	6	-5 627	-14 452	-54 000	-6 050 000
Forsikringer		-78 546	-75 173	-85 300	-86 500
Kommunale avgifter	7	-382 274	-320 671	-370 800	-454 000
Energi/fyring	8	-15 281	-17 515	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 111	-74 362	-76 000	-91 000
Andre driftskostnader	9	-140 402	-128 979	-137 000	-145 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-982 787**	**-704 408**	**-816 600**	**-6 917 500**
DRIFTSRESULTAT		**-117 404**	**144 121**	**35 100**	**-5 992 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	549	0	0	0
Finanskostnader	11	-25	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**524**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-116 880**	**144 121**	**35 100**	**-5 992 500**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	-116 880	0
Til opptjent egenkapital	0	144 121

Transaction 09222115557519084442 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

SAMEIET VALKYRIEGATEN 9
ORG.NR. 992 071 389, KUNDENR. 6102

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 598	35
Forskuddsbetalte kostnader		26 575	108 438
Andre kortsiktige fordringer	12	350	350
Driftskonto OBOS-banken		90 837	145 030
SUM OMLØPSMIDLER		**128 360**	**253 853**
SUM EIENDELER		**128 360**	**253 853**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		97 102	213 982
SUM EGENKAPITAL		**97 102**	**213 982**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 991	33 206
Leverandørgjeld		6 267	4 706
Annen kortsiktig gjeld		0	1 959
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 258**	**39 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**128 360**	**253 853**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2024
Styret i Sameiet Valkyriegaten 9

Pål Fredrik Bugge Halgrim Thon Heidi Larsen Thorvaldsen

Fabian Grimelund

NOTE: 1

Transaction 09222115557519084442 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter ihht 1976-tinglysning	724 908
Leie av uteareal	48 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**773 028**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vannavregning	92 355
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 355**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 269. Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-108 112
SUM KONSULENTHONORAR	**-108 112**

Transaction 09222115557519084442 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-5 627
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 627**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-234 661
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-51 104
Kommunale avgifter	-95 361
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-382 274**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 281
SUM ENERGI / FYRING	**-15 281**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-92 412
Renhold ved firmaer	-32 915
Snørydding	-6 235
Andre kontorkostnader	-1 073
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-7 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-140 402**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	549
SUM FINANSINNTEKTER	**549**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-25**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	350
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**350**

Transaction 09222115557519084442 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer LP25060. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaction 09222115557519084442 Signed PFB, HT, CMZ, HLT, FG

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VALKYRIEGATEN 9.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VØGO-O5DP1-GEYAT-CB4W8-IVEJA-XO5ZG

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VJ6GO-O5DP1-GEYAT-CB4W8-IVEJA-XQ5ZG

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-04 18:37:02 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VJ6GO-O5DP1-GEYAT-CB4W8-IVEJA-XQ5ZG

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 6102 **Selskapsnavn:** Sameiet Valkyriegaten 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET VALKYRIEGATEN 9

Vedtatt i årsmøte den 16.desember 1998 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Revidert på årsmøte den 3. juni 2019, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1. NAVN, FORMÅL

Sameiet Valkyriegate 9 (heretter kalt sameiet)

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16. februar 1976.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 368 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERINGA V SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

§3. FELLESUTGIFTER/INVESTERINGER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Det henvises til sameiebrøk vedtatt på årsmøte 3/6 2019. Denne sameiebrøk kan tinglyses. Det samme brøk skal brukes for investering som gjelder boligene. De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Finansiering av slikt vedlikehold kan besluttes gjennomført ved særbrøker som seksjonseierne er tilsluttet i årsmøte den 3. juni 2019. Hvilken brøk som benyttes, avhenger av om tiltaket utføres for boligseksjonene eller næringsseksjonene, eventuelt begge boligtypene.

§5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Nye seksjonseiere og leietakere må meldes til styret for registrering.

§7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtekstfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen styreleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10. OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§11. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

§12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører innunder styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

Loftet eies av boligene, kjelleren av næringsseksjonene.
Vedlikehold av tak, fasader og grunnmur tilhører sameiet.

§19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, i kraft fra 1. januar 2018.

Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 368 Fnr 0 Snr 8

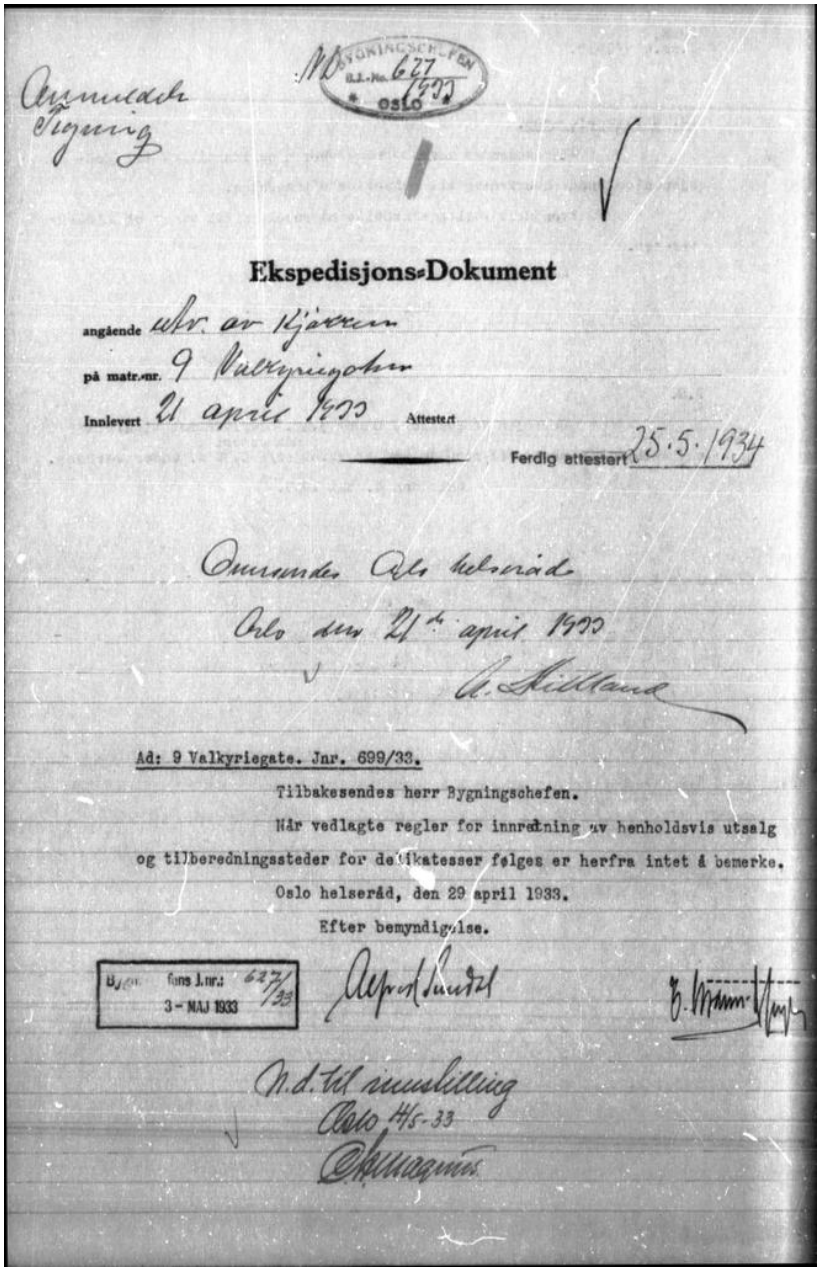
Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 349 459
Som sekundærbolig:	kr 12 642 084

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 627/33
Oslo

Ansøkede tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående ukr. av kjøkken

på matr.nr. 9 Valkyriegaten

Innlevert 21 april 1933 Attestert

Ferdig attestert 25.5.1934

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 21de april 1933

A. Skilland

Ad: 9 Valkyriegate. Jnr. 699/33.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Når vedlagte regler for innretning av henholdsvis utsalg og tilberedningssteder for delikatesser følges er herfra intet å bemerke.

Oslo helseråd, den 29 april 1933.

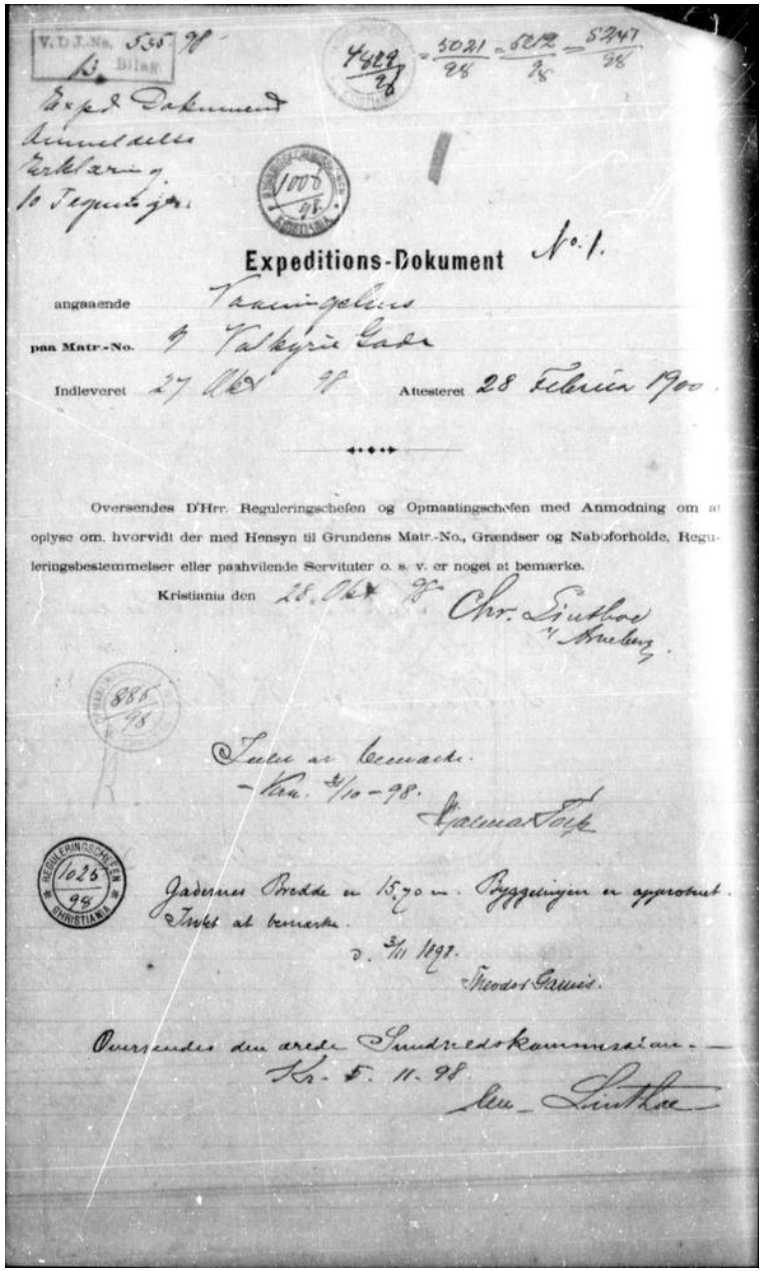
Efter bemyndigelse.

Bygn. Kons. Inn.: 627/33
3 - MAJ 1933

Asprud Sundt

B. Mann-Hansen

N.d. til innsikt
Oslo 4/5-33
Skallagrim



V. D. J. No. 528/98 B. Bilag

4429/98 = 5021/98 = 5212/98 = 5247/98

Exped. Dokument
Anmeldelse
Erklæring
fo Tegninger.

1008/98

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 9 Vaskgrd Gade

Indleveret 27 Okt 98 Attesteret 28 Februar 1900.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 28. Okt 98. Chr. Linstow
v. Mueby.

885/98

Sagen er bemærket.
Kra. 3/10-98.
Hjalmar Fougt

1025/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Byggelinjen er approbert.
Intet at bemærke.
d. 3/11 1898.
Theodor Gamst.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. —
Kr. 5. 11. 98
Chr. Linstow

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av w.c. i 2.,3., 4. og 5. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Valkyriegt. 9		72/2055

Byggherre | Ansvarshavende

Valkyriegt. 9 A/S,
G.Möllhausen,
Hovfaret 17,

Oslo 2.

KR/TA
Dato
17.september 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SM. C-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB 15388 T.E.

Arbeidet: ~~Tiltak~~: forandringsarbeid

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Valkyriegata 9		85/1708

Byggherre	Ansvarshavende
Trygve O.Petersen A/S Valkyriegt.9/11 0366 OSLO 3	Siv.ing.Sten Olsen c/o Martin Olsen & Sønner A/S Tvetenv.32 0666 OSLO 6

Dato 20.jan.1988 AH/tfn

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Kopi til:
SAMEIET VALKYRIEGATEN 9, Valkyriegata 9a, 0366 OSLO

Dato: 25.01.2018

Deres ref.: ULF RAGNAR TEIGEN | Vår ref.: 201704145-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VALKYRIEGATA 9	Eiendom:	215/368/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VALKYRIEGATEN 9	Adresse:	Valkyriegata 9a, 0366 OSLO
Søker:	TEIGEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Inkognitogata 12, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Valkyriegata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av ny ytterdør, mottatt 10.01.2018.

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 201704145			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		14.02.2017	1/8
Ny fasade		04.02.2017	1/11
Forslag til ny ytterdør		10.02.2017	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Valkyriegt. 9

J.nr. 1049/1936

Rep. balkonger

ANMELDELSE. N.D. 1049/36

BYGNINGSC... OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av balkonger

på matr.nr. 9 Valkyriegaten

Innlevert 25.mai 1936. Attestert

Oversendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 26-5-1936.

N/VS.
J.nr. 1049/1936.

Ad: 9 Valkyriegaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse.

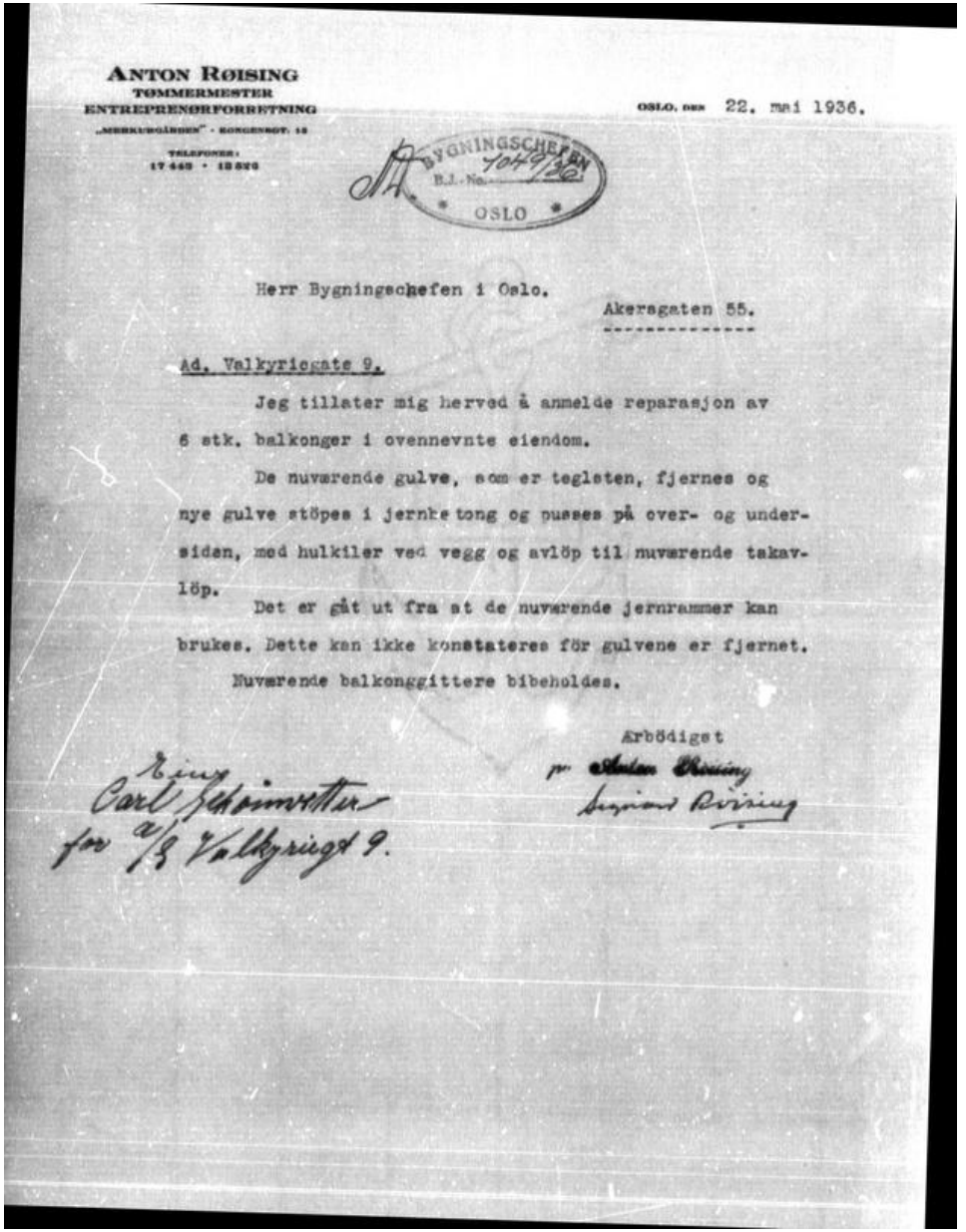
Der må redegjøres for de armerte gulver.

Når den gamle jernkonstruksjon er blottet må melding for besiktigelse fremkomme.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 28.mai 1936.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 29/5-36
Nedd. 30/5-36



ANTON RØISING
TØMMERMESTER
ENTREPRENØRFORRETNING
„MERKURBYGNINGEN" - KONGENSGT. 15
TELEFONER:
17 449 - 13 573

OSLO, den 22. mai 1936.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1044/36
OSLO

Herr Bygningschefen i Oslo.

Akersgaten 55.

Ad. Valkyriegate 9.

Jeg tillater mig herved å anmelde reparasjon av 6 stk. balkonger i ovennevnte eiendom.

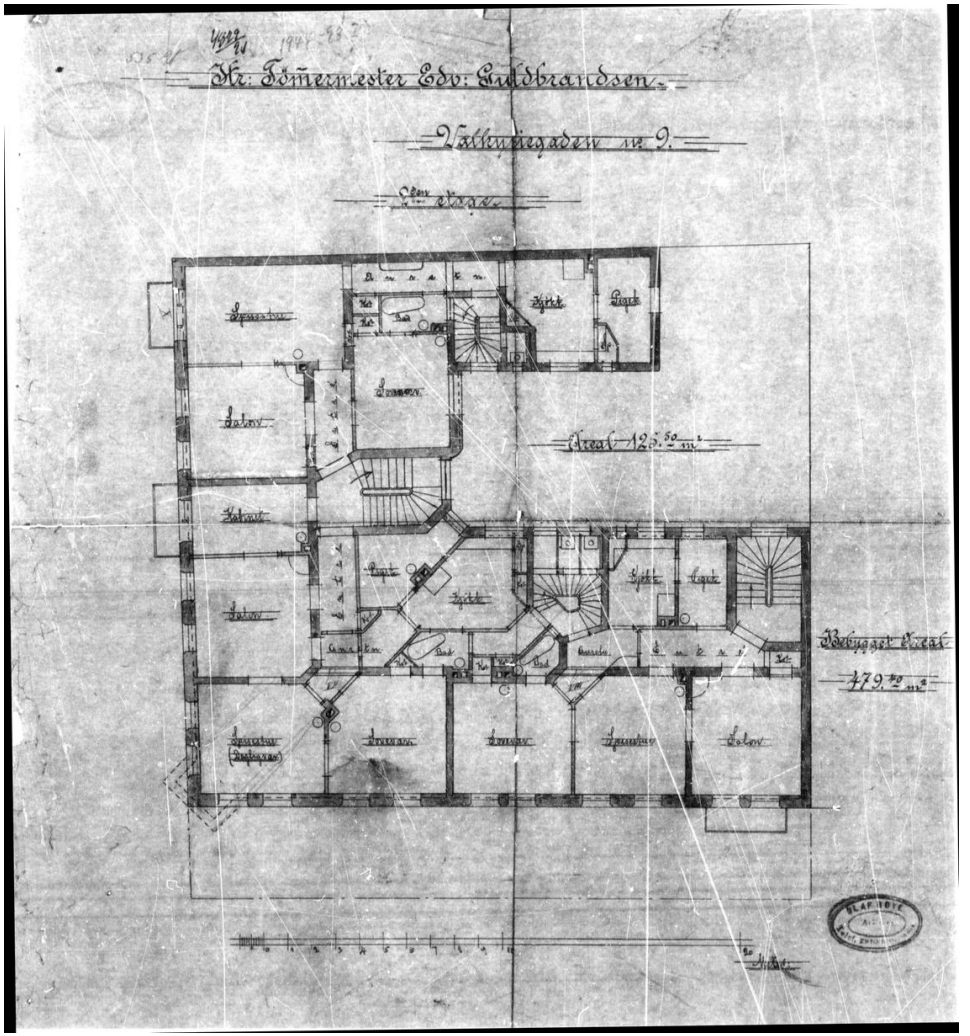
De nuværende gulve, som er teglsten, fjernes og nye gulve støpes i jernbetong og pusses på over- og undersidan, med hulkiler ved vegg og avløp til nuværende takavløp.

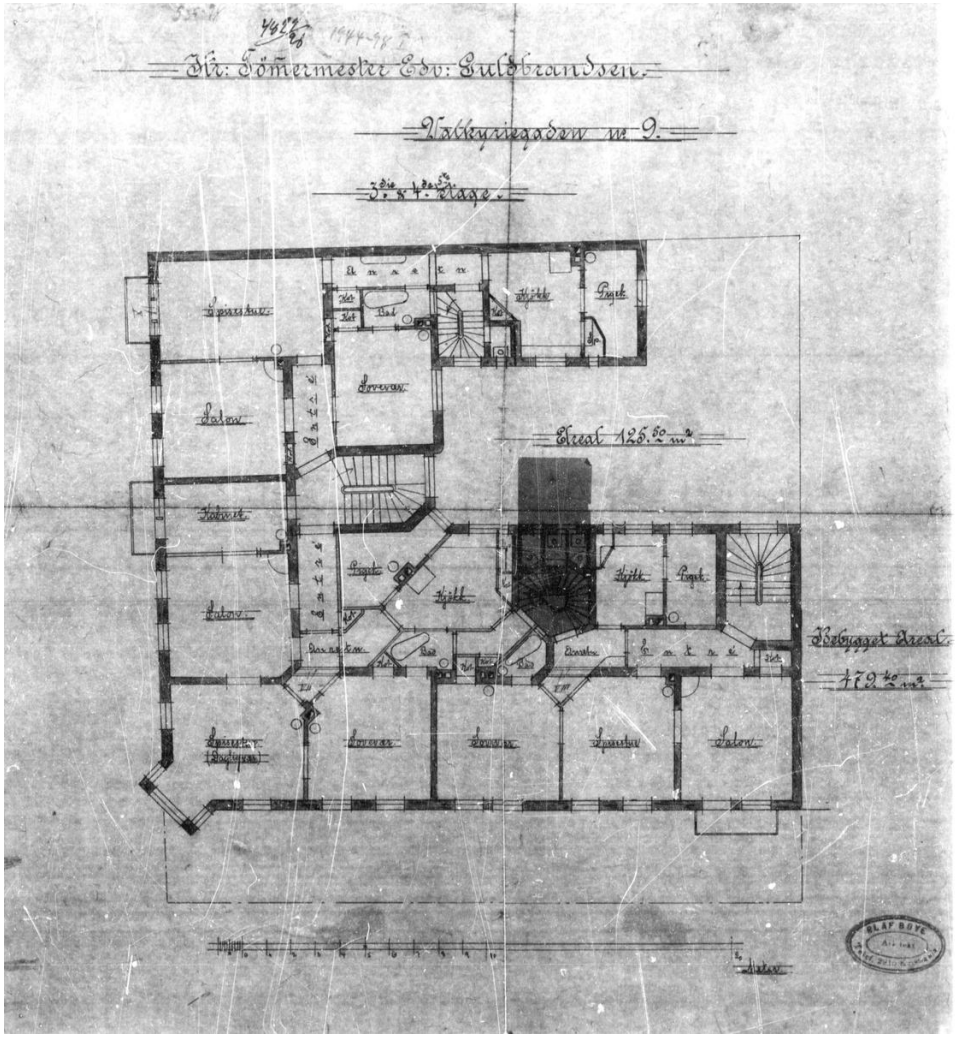
Det er gått ut fra at de nuværende jernrammer kan brukes. Dette kan ikke konstateres för gulvene er fjernet.

Nuværende balkonggittere bibeholdes.

Ærbødigst
pr Anton Røising
Sigurd Røising

Carl Johannessen
for a/s Valkyriegt 9.


Hr. Tømermester Edv: Guldbrandsen.
Valkyriegaaden nr. 9.
1sen Etage.
Areal 125.50 m²
Bebygget Areal
479.40 m²

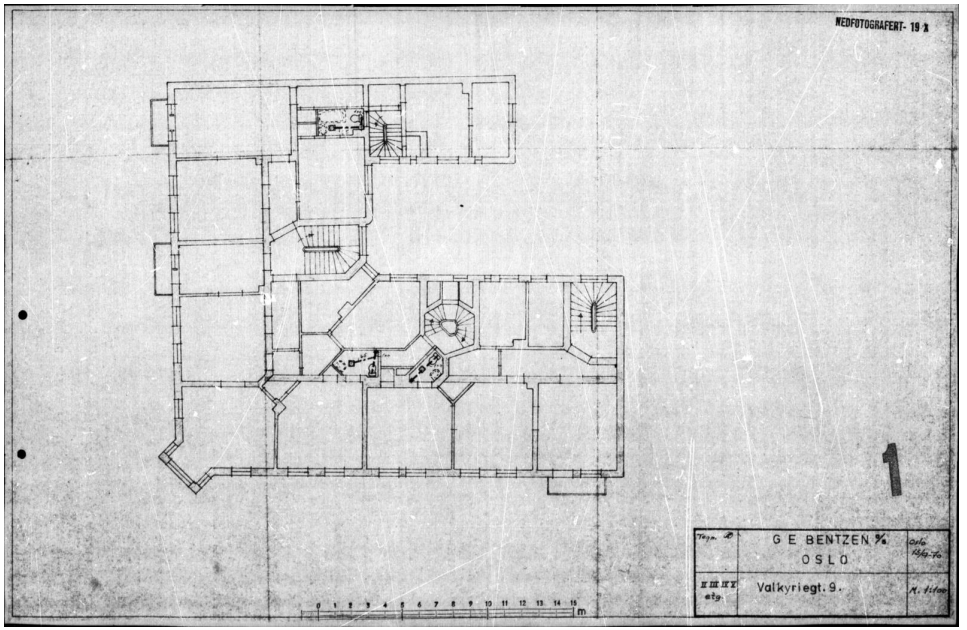

Hr. Tømermester Edv: Guldbrandsen.
Valkyriegaaden nr. 9.
2den & 3die Etage.
Areal 125.50 m²
Bebygget Areal
479.40 m²

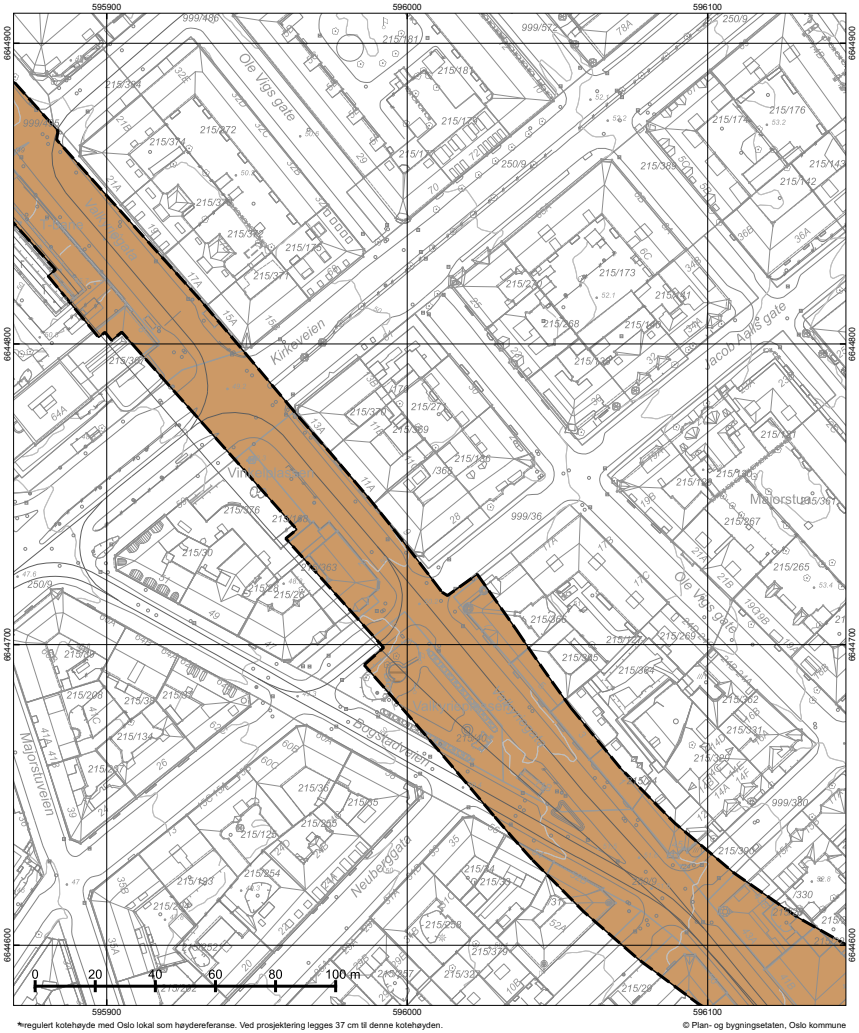
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: Valkyriegaten 9	Journalnr.: 72/2055	Tegn.nr.: 1-
Arbeidets art: Innredning av v.s. i 2.3.4. og 5.etg.	Innlevert: 7/7-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Valkyriegt. 9 A/S. O. Müllhausen, Hovfaret 17, Oslo 2.		
Byggemelder: Arne Carlsen, Oscars gate 20, Oslo 2.		

~~1~~	16	31	46	61	76	91								
~~2~~	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

Skj. 8-15 6000. ANDVORD - 24150/71. —





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

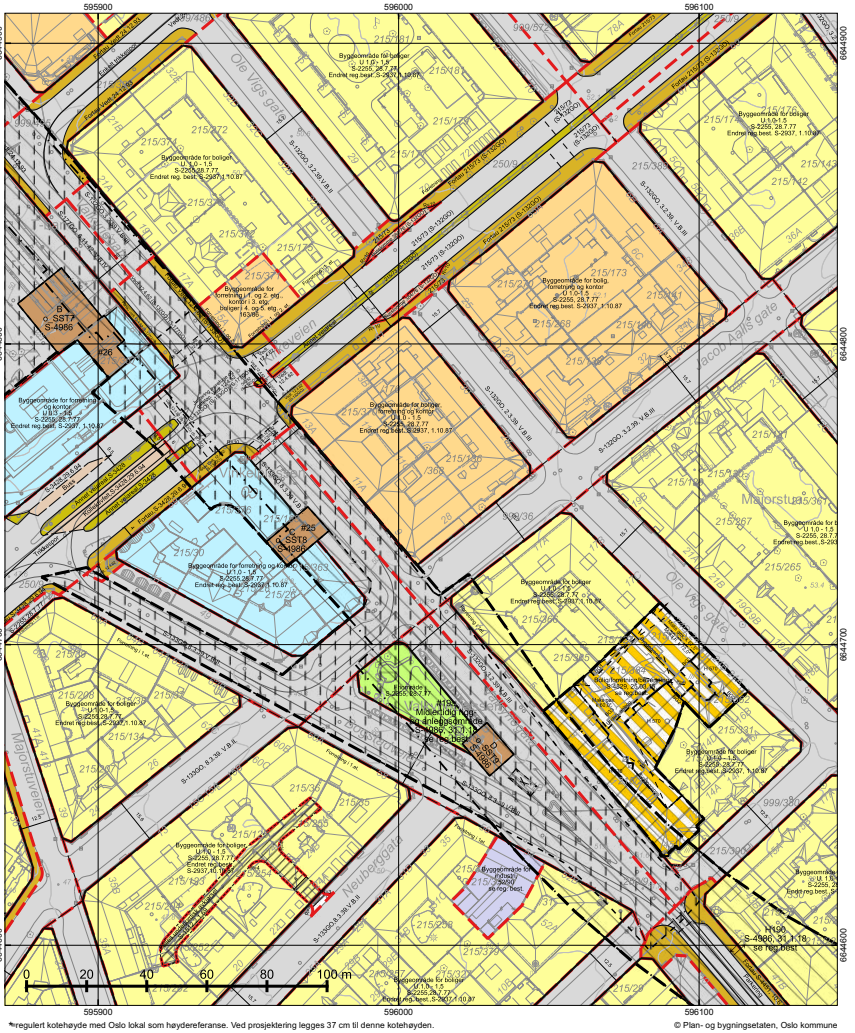
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145286/ 86515088
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: VALKYRIEGATA 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/368

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145286/ 86515088
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: VALKYRIEGATA 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/368

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
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

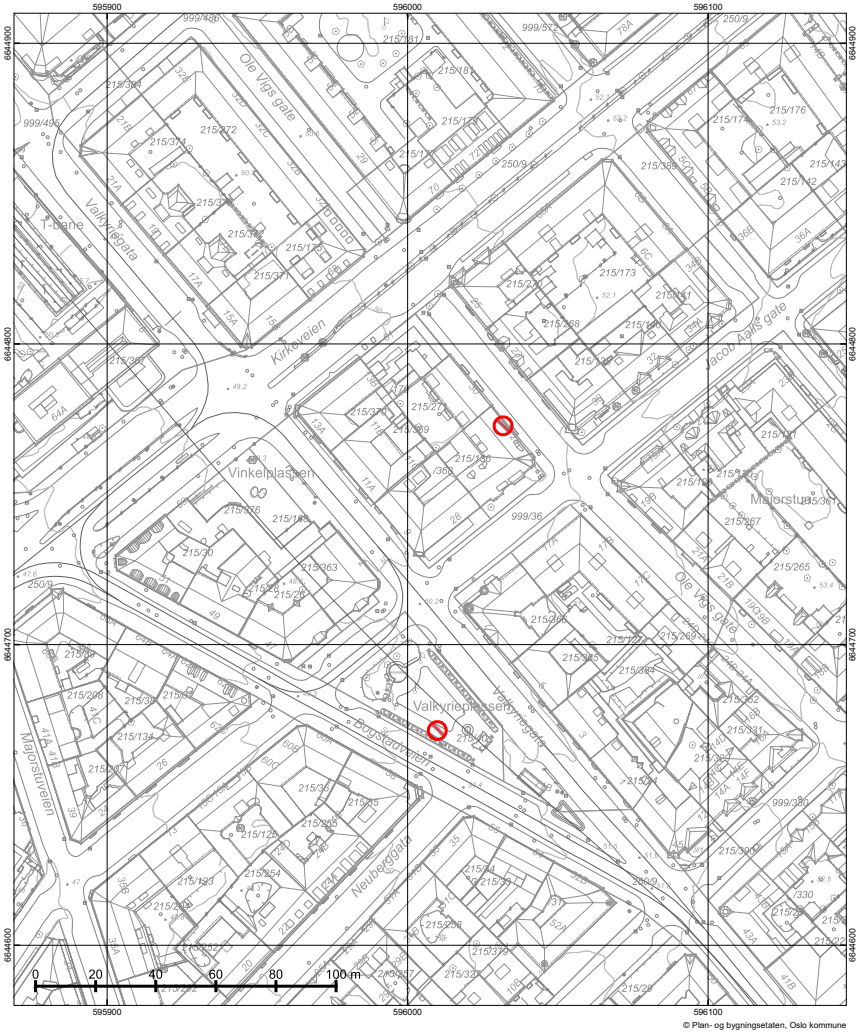
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

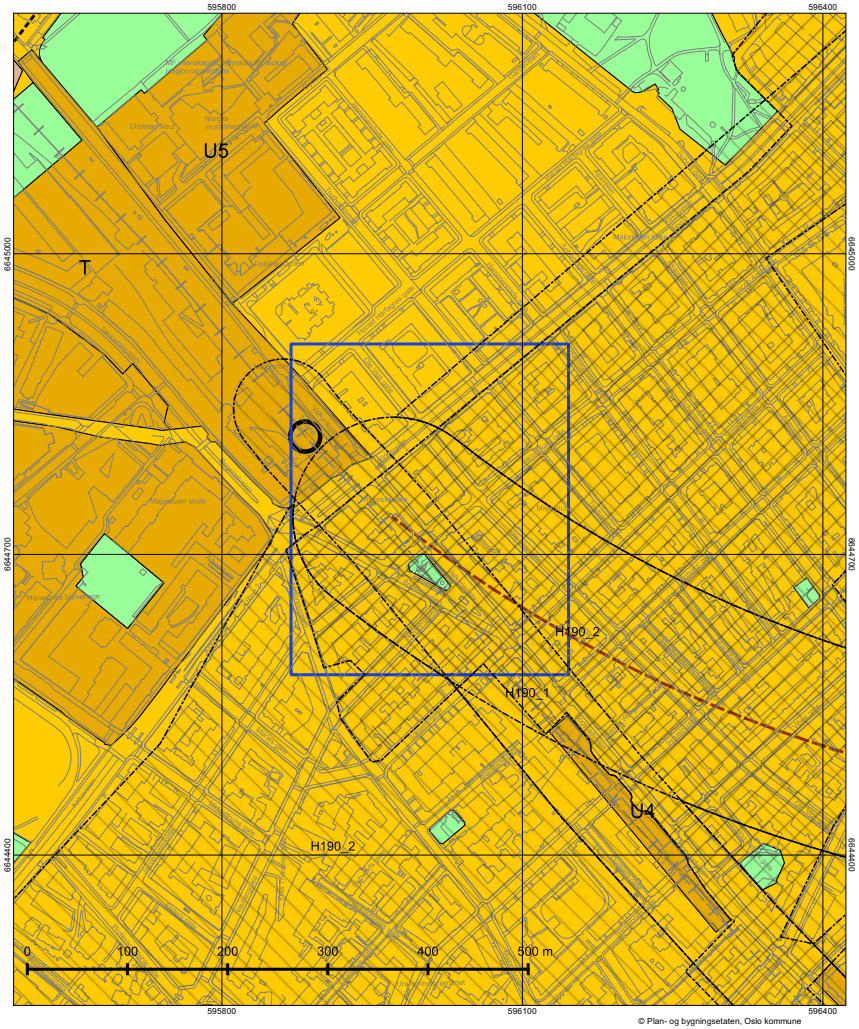
Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145286/ 86515088
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: VALKYRIEGATA 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/368

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.



Oslo

Dato: 01.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145286/86515088
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
VALKYRIEGATA 9

Dato: 01.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515088
8623211

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 368

Vi viser til bestilling av 20250701 for VALKYRIEGATA 9.

GNR. 215 BNR. 368

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.11.1898.

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

747 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 for Geodata
Matrikkelenheten

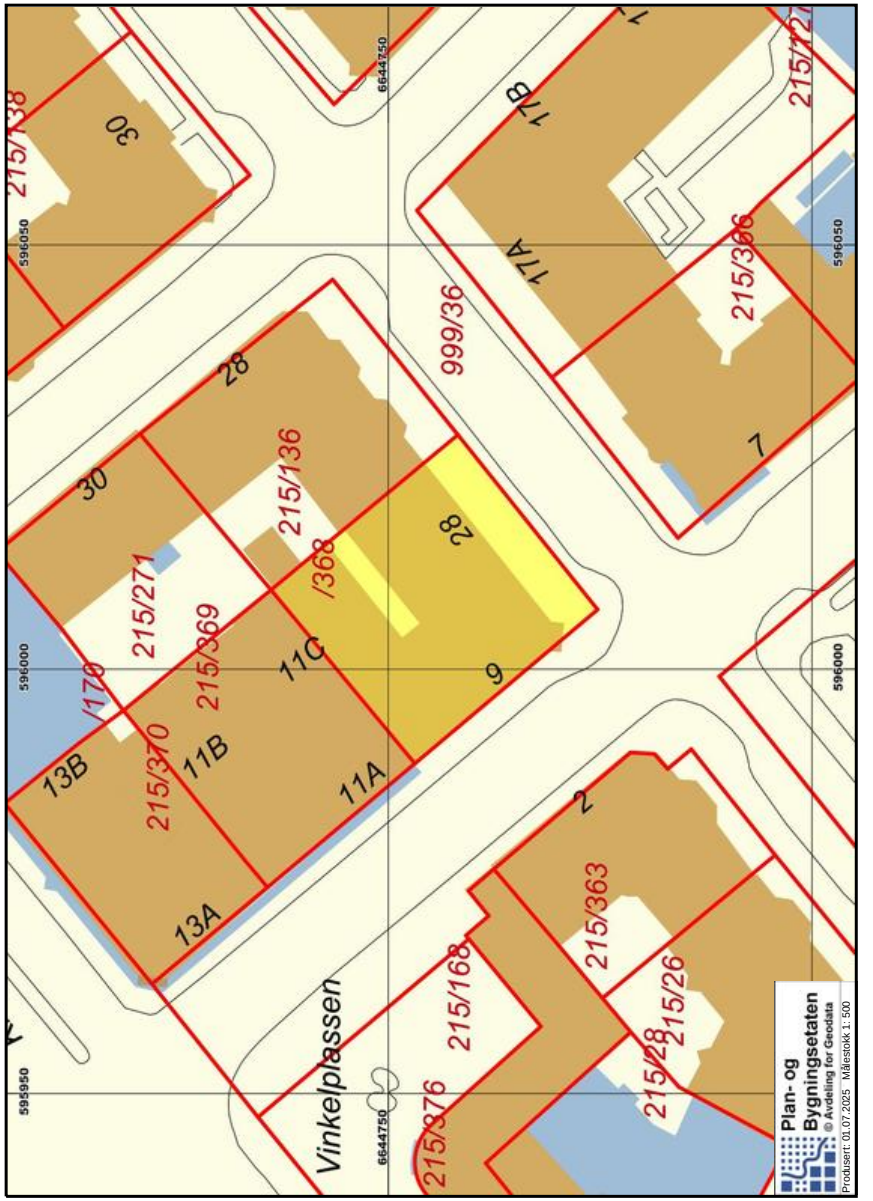
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/NINA OSNES
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0346/25
Vår referanse: 3786678/26708206
Bestilling: C3 2025-06-30 25

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502857	105	16.2.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	368	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

BEGJÆRING TIL OSLO FYSIKATVERKEMBETE

2857 / 1976 A
overføres
16/2

om oppdeling av eiendommen Valkyriegaten 9, Oslo 3, i eierseksjoner.

215-368

Gnr. 215 Bnr. 368.

1. På eiendommen er det ført opp et bygg på 5 etasjer med kjelleretasje. Første etasje består av forretningslokaler og de øvrige 4 etasjer inneholder leiligheter.

2. Undertegnede begjærer hele eiendommen delt opp i 15 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende lokale og andre rom som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen. Til leilighet nr. 101 og 102 hører enerett til bruk av toaletter nr. 1 og 2 i 2. etasje.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 4.0 mill. kr. Sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett til etter 80 % av senere lånetakst. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen.

5. Fordelingslisten er som følger:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Bruttoareal	Antall beboelses-rom	Garasje nr.	Kjellerbod nr.	Løftsbod nr.	Sameiebrøk i %	Anmerkninger
1	101	1	162		1	1	1	14,32	Forretning
2	102	1	62				2	5,48	Forretning
3	103	1	185				3	16,36	Forretning
4	201	2	146	4 stk.			4	8,60	
5	202	2	160	5 "			5	9,43	
6	203	2	127	4 "			6	7,49	
7	301	3	146	4 "			7	4,80	
8	302	3	162	5 "			8	4,77	
9	303	3	127	4 "			9	3,74	
10	401	4	146	4 "			10	4,30	
11	402	4	162	5 "			11	4,77	
12	403	4	127	4 "			12	3,74	
13	501	5	146	4 "			13	4,30	
14	502	5	158	5 "			14	4,66	
15	503	5	127	4 "			15	3,74	
			2143					100,00	

Tinglysningsgjenparten av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

./.

Oslo, ...13.2..1976

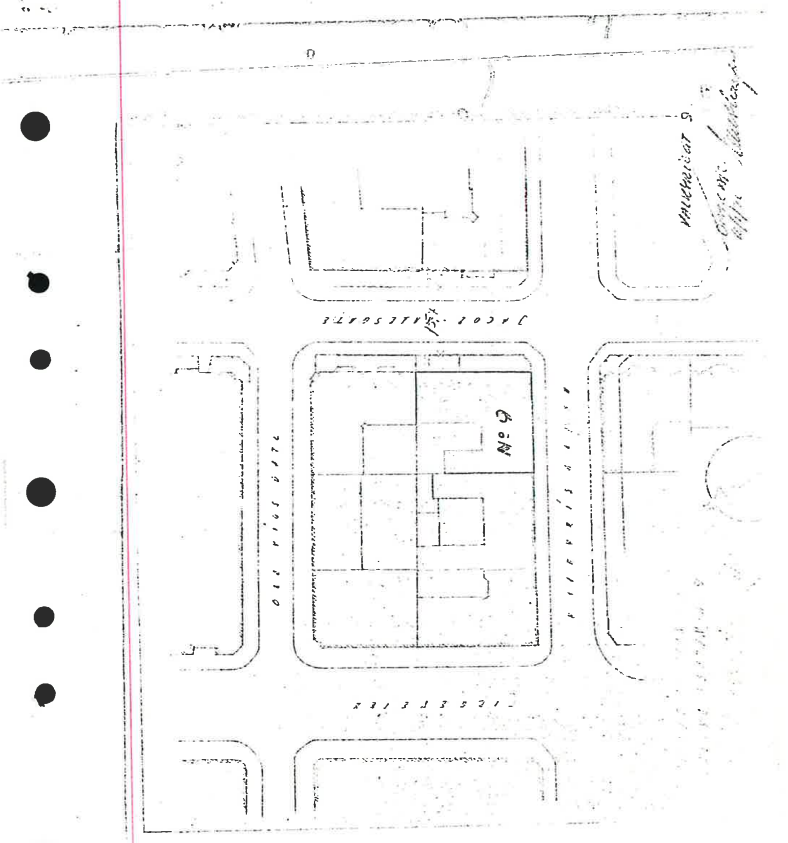
.....
for Valkyriegaten 9 A/S

Født: 19/11-28 Pers.nr.: [redacted]
Født: 10/6-29 Pers.nr.: [redacted]

/sbs

1fr. attest bærer her.

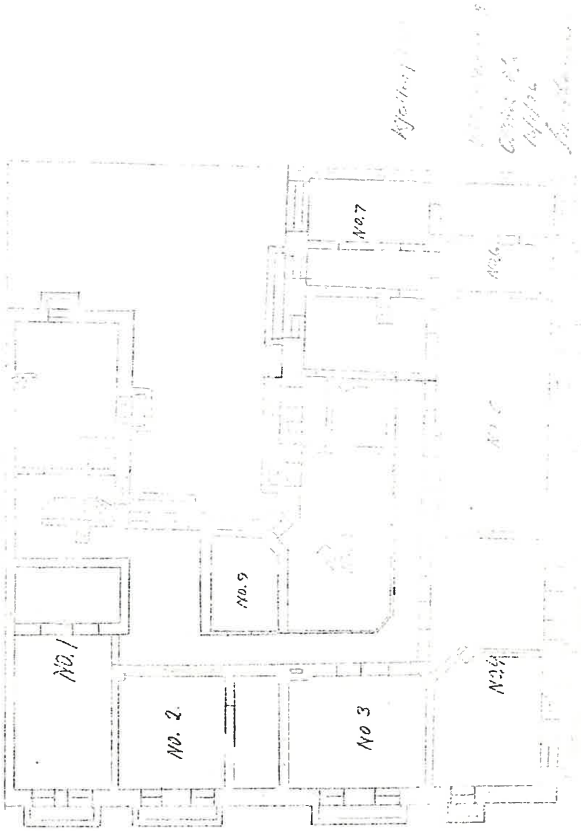
Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat



Rett kopi bekreftes
Jan T. Ruståd
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

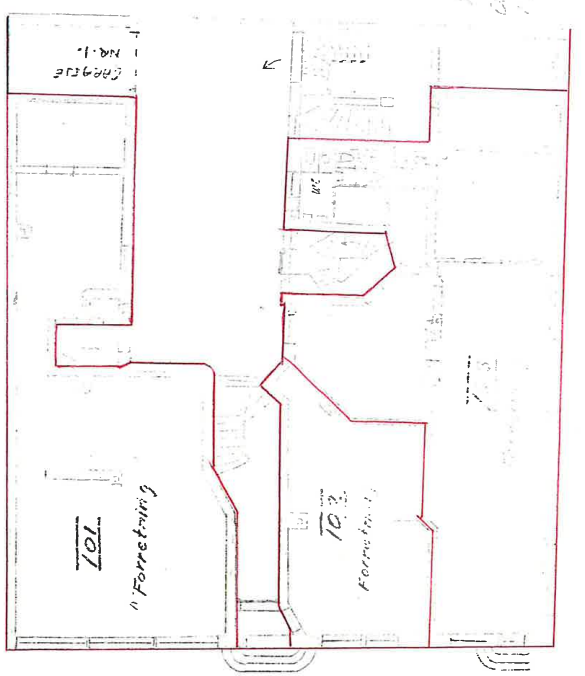
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11



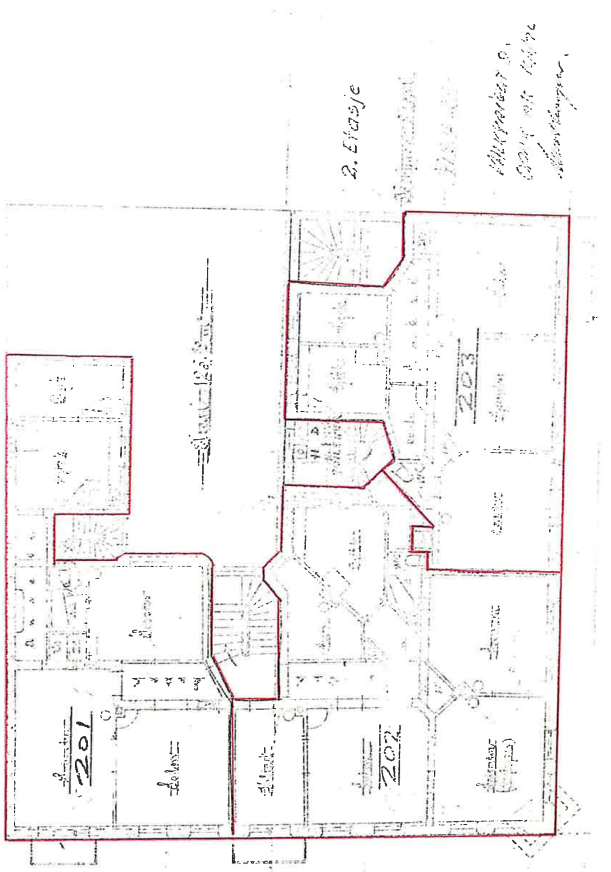
Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

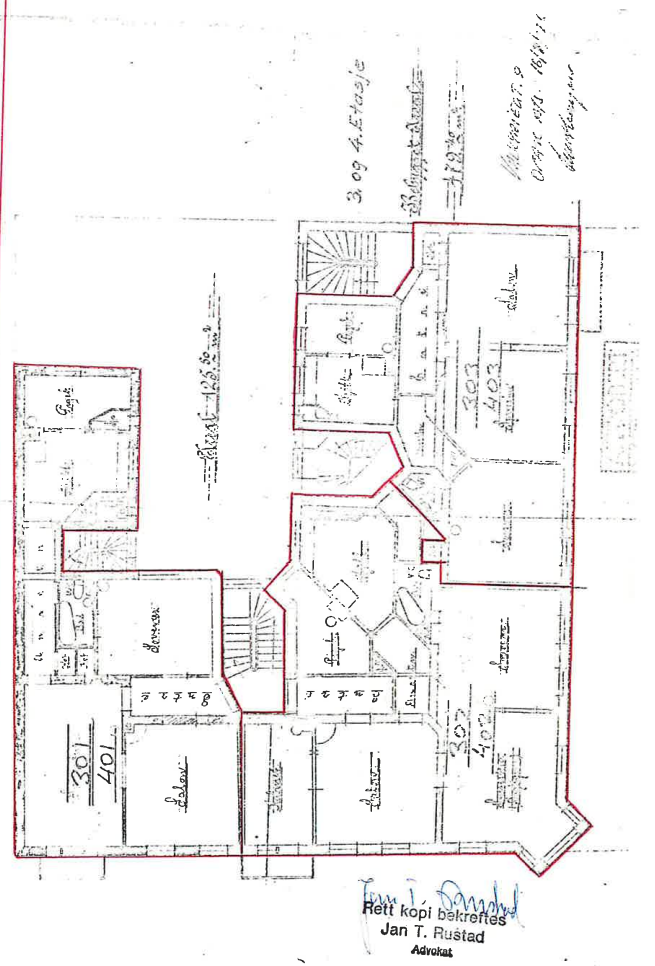
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

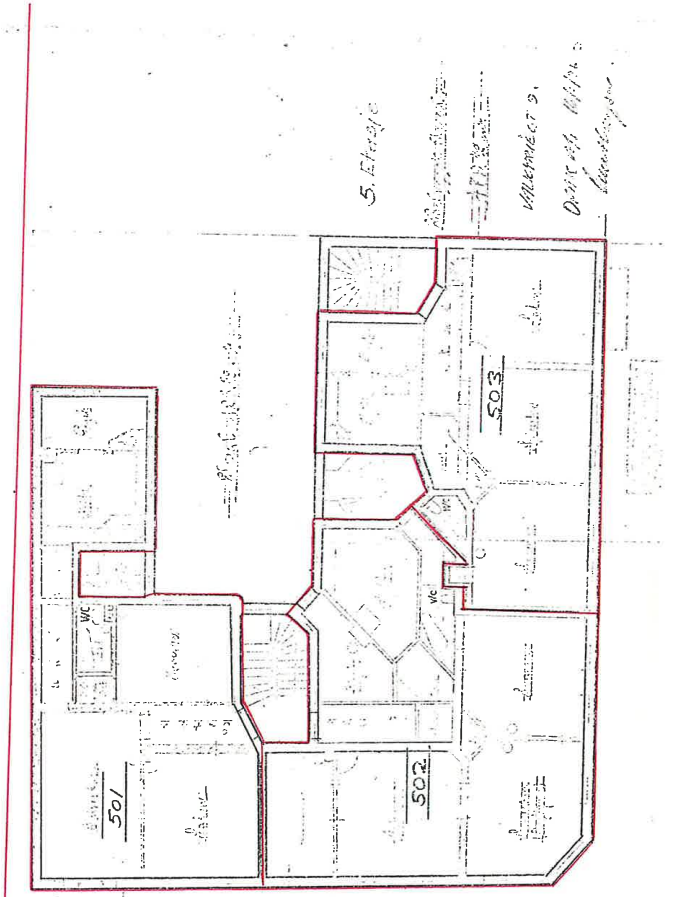


Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat



Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat

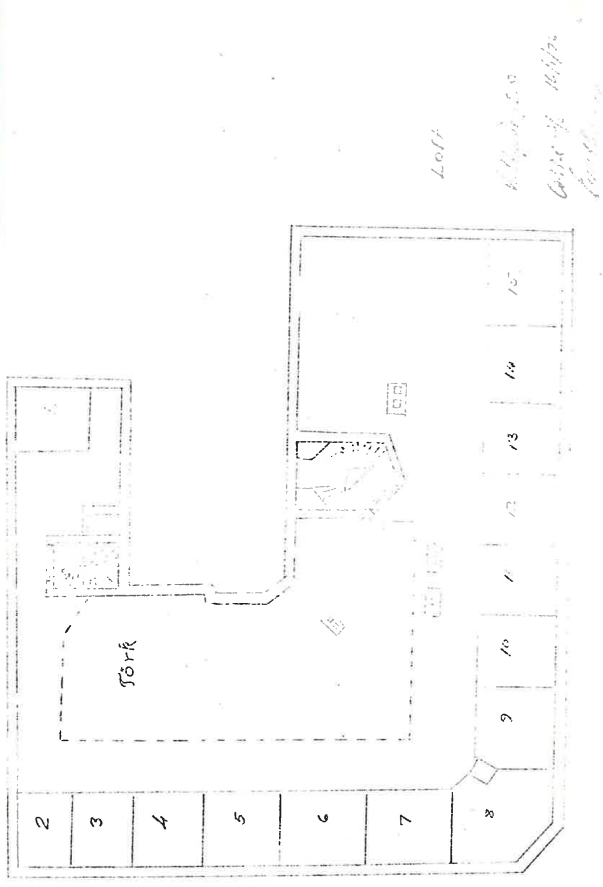

3 og 4. Etasje
Balkong/takterrasse
Mellomtak
Overkant
Gulvnivå
Balkong
Takterrasse
Takterrasse 120,50 m²
303
403
301
401
Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat



Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11



Ett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502857/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:11

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5[IV]
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

Opak AS Byggsektor
St. Olavsgt. 26
Oslo 1.

Saksnr | Arkivnr | J.nr.

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 9. jan. 1976.

Tegner Kitty Berger
KBe/IL

Deres reguleringsforespørsel vedrørende Valkyriegt. 9.

Eiendommen ble i Vestre bydelsplan III, stadfestet 3.2.39, regulert til boligbebyggelse.

I stadfestet plan av 23.9.59 (S 799) ble det gitt adgang til å bruke 1. og 2. etasje til henholdsvis forretning og kontor, samt i vedtak av 3.5.75 adgang til å bruke en leilighet i 1. etasje til kontor. Soneplanen foreslår gjeldende regulering opprettholdt.

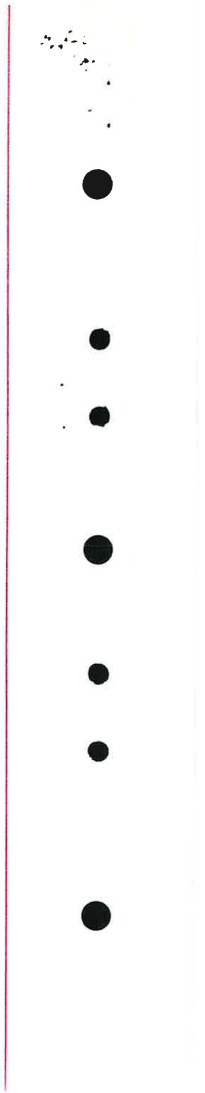
Det foreligger for tiden ikke planer ved Oslo byplankontor som kan medføre rivning eller vesentlig endring av eiendommen på Valkyriegt. 9.

Detaljplanavdelingen

A.G. Bjerke

Caspar Tornøe

Rett kopi bekreftes
Jan T. Rustad
Advokat



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0346/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Valkyriegata 9 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 368, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no