

Vålerenggata 9A

0 soverom | 34 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Vålerenggata 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Meget praktisk 1-roms selveier med hems | Felles hage | Perfekt førstegangskjøp | Rolig beliggenhet i indre gårdsrom!

Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	96 380,-
Totalpris	3 896 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 978,-
BRA-i	34 kvm
Soverom	0
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1870
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Vålerenggata 9A presentert av Bjørnar Hagerup Nilssen ved Nordvik Bjørvika!

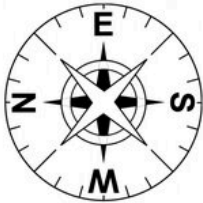
En sjarmerende bolig med skjermet beliggenhet i indre gårdsrom uten direkte innsyn. Boligen har en god planløsning bestående av stue, kjøkken, bad, hems og et disponibelt rom med flere bruksmuligheter. Leiligheten har store vindusflater som slipper godt med naturlig lys i boligen. Her bor du i rolige omgivelser, men samtidig kort vei til sentrum, kollektivtilbud, grøntområder og butikker.

Verdt å merke seg:

- Felles bakgård med hage
- Sentral og rolig beliggenhet
- Hems
- Disponibelt rom med skyvedørsgarderobe
- Kort vei til kollektivtilbud
- God takhøyde
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Perfekt førstegangskjøp
- Vålerenggata 9 ble ombygget til leiligheter i 2004
- Nymalte vegger i stue
- Utvendig bod

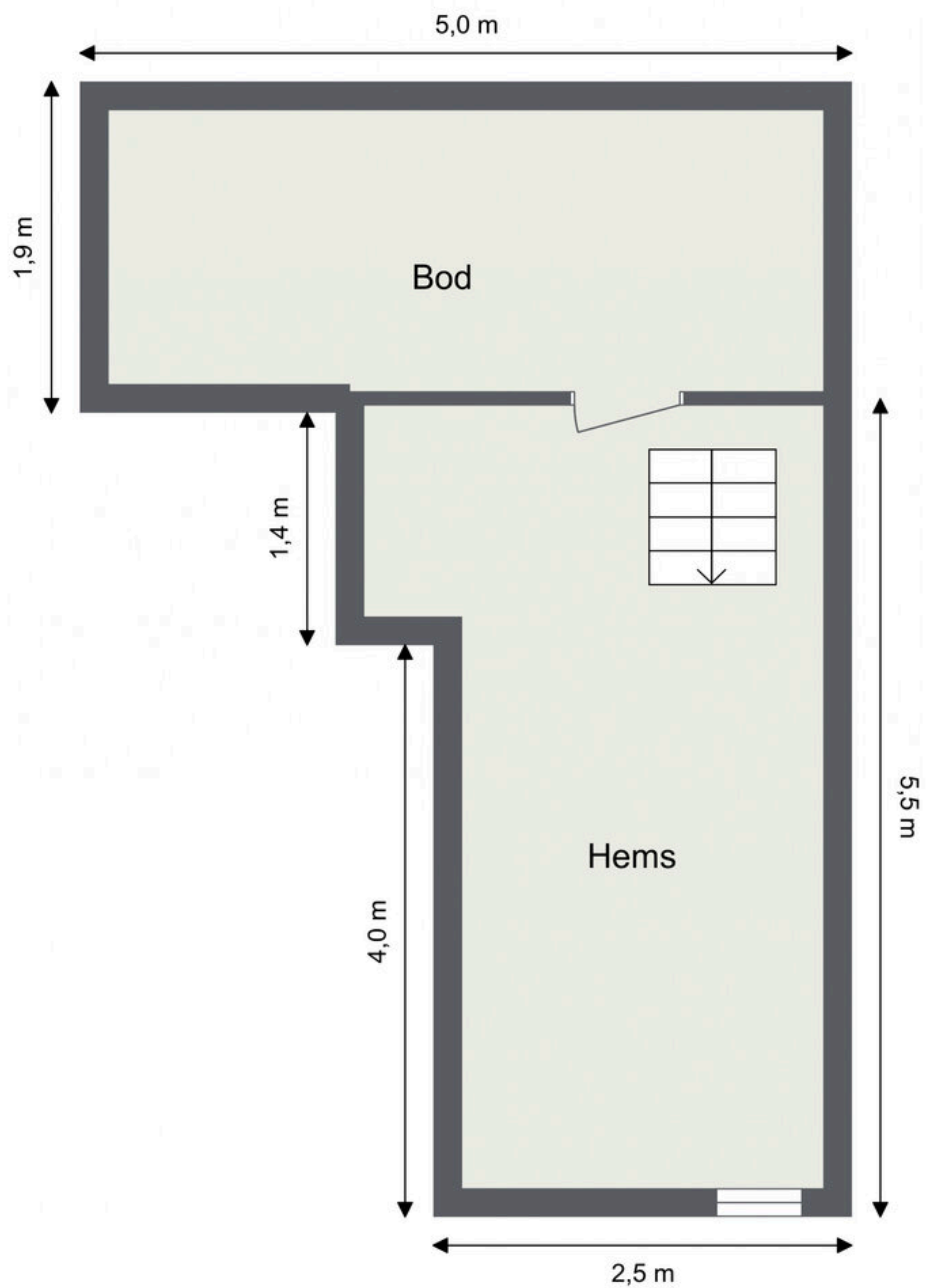
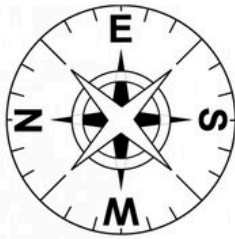


Vålereng gata 9A Hovedetasje (Gulvareal)





Vålereng gata 9A
Hems (Gulvareal)







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0238/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 9A, 0660 OSLO
Gnr 232, bnr 350, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anders Christian Bernt
Trine Sonja Haglund Bernt

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

96 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 896 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 909 080,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1870

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 37 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Boligen ligger i 1.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, kontor og stor hems med bod.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Gangen har plass til å henge fra seg ytterklær samt sette fra seg sko.

Kjøkken

Praktisk kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri, kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er fliser på vegger over benkeplate. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stue.

Stue

Lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Stuen kan enkelt innredes med sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Fra stuen er det hyggelig utsyn mot felles grøntareal i bakgården.

Hems med tilgang til bod

Romslig og praktisk hems med plass til dobbeltseng. Fra hemsene er det tilgang til en bod av god størrelse med gode oppbevaringsmuligheter.

Kontor/Disponibelt rom

Praktisk rom med flere bruksmuligheter. Rommet brukes i

dag som kontor og har en moderne skyvedørsgarderobe av god størrelse. Fra dette rommet er det tilgang til hemsene vi trapp.

Bad

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Innredningen består av toalett, dusj på vegg, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er avtrekk til elektrisk vifte.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Bygget ble utvendig malt i 2023
- Fikk nye takrenner i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta i 2015, rør som sprakk.

Nordlys VVS a/s, skifte servant, skap og blandebatteri i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av fasade vår 2015 i regi av sameiet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takrenner i regi av sameiet i 2025. Utvendig kledningen malt i 2023 i regi av sameiet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen,

enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt radon i 2 mnd. før jul. Målingen sendt inn, men resultat foreligger ikke ennå.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Rør som sprakk 2015

Offentlige og private forhold

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave utarbeidet 2016

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet beliggende på bakkeplan i mindre leilighetsbygg, bygget har utvendige fasader av stående kledning og tak er tekket med papp ell. Boligen har vinduer fra 2013 med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Bygningen har malt hovedytterdør. Dør med brann og lydklasse. Dør med normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad

Overflater gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan

potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte

områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjøkken

Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Benkebereder med ukjent alder og tilstand. Tanken er ikke besiktiget da den er plassert i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmuligheter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I

henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8.000,- før Norgespris. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 978,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Kommunale avgifter, bygningsforsikring, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Kabel-tv/internett 550,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 947 092,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 788 368,- pr. 2024

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Vålerenggt 9, orgnr. 986731180

Om sameiet

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 5 styremøter og i tillegg har styret hatt hyppig kontakt e-post og telefon. Det ble arrangert dugnad på vårparten med forefallende arbeid på fellesarealene utendørs. Gjerdet mot barnehagen skal befares av kommunen i mai.

TV/internett avtale har blitt endret til nå å kun gjelde internett.

Det ble ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2024. Sameiet skiftet takrenner i 2025, og benyttet deler av overskuddet i 2024 til dette formålet, i tillegg til de budsjetterte midlene for 2025. I tillegg ønsker de å oppgradere port mot gaten og dette vil gjøres på sikt.

Styret sier i en e-post den 09.01.2025 at det ikke er planlagt noen låneopptak som vil medføre økt fellesgjeld/fellesutgifter. De har heller ikke observert noen skadedyr i sameiet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

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

Fellesformue

Kr 15 738,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes forutsatt at dyret ikke støyer og tilgriser. Godkjenning kan trekkes tilbake.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 439 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Radonmåling

Eier opplyser om at det er utført radonmålinger, men at svaret på prøvene ikke har blitt returnert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vålerenggata 9A ligger i sentralt og tilbaketrukket på Vålerenga - bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

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

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

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsefy, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. Utover dette så går også busslinje 100 (Kjeller) og linje 110 (Lillestrøm) også fra busstoppet på Galgeberg. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten og her med linjene 1-4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien eller Coop Extra i St. Halvardsgate. Reko-ringen har også levering på Vålerenga. REKOringen.com er en uavhengig digital møteplass som kobler sammen lokale produsenter

og forbrukere i tillegg til de lokale REKO-ringene. Dette sørger for at matprodusenter kommer direkte i kontakt med forbrukere uten å gå gjennom "tradisjonelle" markedsføringskanalene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.01.04. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

Det foreligger ferdigattest for ombygging av verksted datert 03.03.78

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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 utvidelse av støperi datert 1916. 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.

Planløsningen avviker fra byggetegningene. Bad og kjøkken er i dag på motsatt side av hvor de plassert på byggetegningene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Strømsveien 3 - oppføring av hagestue på eksisterende takterrasse
Saksnummer
202523162

Enebakkveien 31 - oppføring av boligbygg
Saksnummer
202508563

Danmarks gate 12A - be om forhåndskonferanse for byggesak
Saksnummer
202522267

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/350/6:
28.01.1958 - Dokumentnr: 401342 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2000 - Dokumentnr: 18572 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:348 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:348 Snr:4
Bestemmelse om bebyggelse v/vinduer,
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2025 - Dokumentnr: 1540470 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.09.2003 - Dokumentnr: 57854 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/344

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsopgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr - kr. 6 570,-

Informasjon forretningsfører - kr. 4 038,-

Tilstandsrapport med plantegning - kr. 7 600,-

Utlegg foto - kr. 4 300,-

Samlet skal selger betale kr. 136 208,- 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 12. januar 2026

Megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik

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

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

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

Vålerenggata 9A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
499 elever, 26 klasser	0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	7 min 🚶
120 elever, 10 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
495 elever, 21 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	2 min 🚶
616 elever, 46 klasser	0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)	18 min 🚶
386 elever, 27 klasser	1.4 km
Etterstad videregående skole	10 min 🚶
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Hartvig Nissens skole	18 min 🚶
630 elever	1.5 km

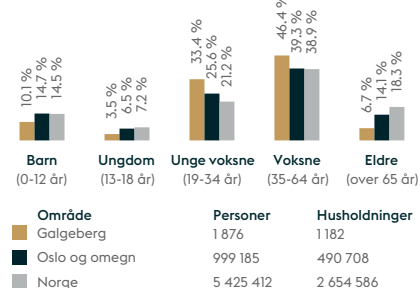
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	3 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Ensjø	12 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Hospital	14 min 🚶
Linje 13, 19	1.2 km
Tøyen stasjon	22 min 🚶
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	7 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	2.1 km

Barnehager

Enga barnehage (0-5 år)	0 min 🚶
32 barn	0 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år...)	1 min 🚶
24 barn	0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
29 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	3 min 🚶
Vålerenga skole	4 min 🚶
SATS Kampen	7 min 🚶
FitnessRoom Kværnerbyen	8 min 🚶

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Våleringgata 9 A, 0657 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 232, bnr. 350, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 11.01.2026

Oppdragsnr.: 22300-1032

Referansenummer: QM7575

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Bjørnar Hagerup
Nilssen Nordvik
Bjørsvika



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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende på bakkeplan i mindre leilighetsbygg, bygget har utvendige fasader av stående kledning og tak er tekket med pappshinel.

Bygningen er oppført i 1870, leiligheten er oppført i 2004.

Leiligheten inneholder følgende:

- Entre
- Bad/ vaskerom
- Stue/ kjøkken
- Disponibelt rom
- Innvendig bod
- Utvendig bod
- Hems uten målbart areal
- Plen/ liten hage (det er ikke kjent om denne tilhører leiligheten eller fellesarealer)

Det er helfliset bad med varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med hvitevarer. Det er vinduer med 2 lags glass fra 2013. Takhøyden i leiligheten er 237 - 325 cm. Bygget ble utvendig malt og fikk nye takrenner 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer fra 2013 med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Bygningen har malt hovedytterdør. Dør med brann og lydklasse. Dør med normal bruksslitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal slitasje. Gulvene er belagt med parkett, vegger og tak med malte flater. Innvendig har boligen slette dører. Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv. Rommet har avtrekk med elektrisk vifte, og får tilluft via luftespalte i døren. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusj på vegg, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Anbefaler og monterer tett dusjkabinett ved videre bruk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og

komfyr. Det er flis på vegger over benkeplate. Nedfelt stålvaske med ettgreps blandeblender. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkenet med noe slitasje og svelleskader.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og forniklede rør på bad. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Det er elektrisk avtrekk fra kjøkkenet og bad. Tilluft fra ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Benkebereder med ukjent alder og tilstand. Tanken er ikke besiktiget da den er plassert i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmuligheter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.

Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske anlegget har blitt kontrollert av Elvia i 2023, det ble ikke avdekket avvik under kontrollen.

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

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det er utført radonmålinger, men at svaret på prøvene ikke har blitt returnert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

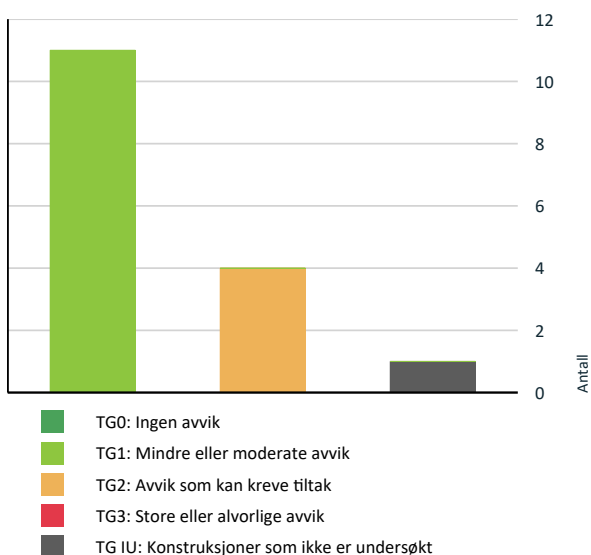
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.



Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1870

Kommentar
Opplysninger vedrørende byggeår er gitt av eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer fra 2013 med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringdagen, de fungerte tilfredsstillende.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør med brann og lydklasse. Dør med normal bruksllitasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal slitasje. Gulvene er belagt med parkett, vegger og tak med malte flater.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører. Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv. Rommet har avtrekk med elektrisk vifte, og får tilluft via luftespalte i døren. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusj på vegg, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Anbefaler og monterer tett dusjkabinett ved videre bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overflater gulv blir vurdert med TG 2 grunnet fallet ikke oppfyller forskriftskravet.

Det er et mindre bad, som gjør at fallet trolig oppfyller funksjonskravet, som er at vann skal ledes til sluk ved en lekkasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er montert slukforlenger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder på sluk og membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk med elektrisk styrt vifte, og får tilluft fra spalte i døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er flis på vegger over benkeplate. Nedfelt stålvaske med ettgrep blandebatteri. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med noe slitasje og svelleskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og forniklede rør på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft fra ventiler i yttervegger.

TG 1J Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Benkebereder med ukjent alder og tilstand. Tanken er ikke besiktiget da den er plassert i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmuligheter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.

Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske anlegget har blitt kontrollert av Elvia i 2023, det ble ikke avdekket avvik under kontrollen.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Nei



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



Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	34	3		37	
SUM	34	3			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, kontor, bod på hems	Sportsbod	

Kommentar

Bod utenfor enheten er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameier er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	350		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vålerengata 9 A

Hjemmelshaver

Bernt Anders Christian, Bernt Trine Sonja Haglund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne sjarmerende leiligheten ligger godt skjermet til i indre bakgård uten direkte innsyn. Boligen befinner seg på bakkeplan og har tilgang til en felles hage på 44 kvm. I ditt nye hjem vil du bo i rolige omgivelser og samtidig ha kort vei til det Vålerenga og Gamle Oslo har å tilby.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen mot Etterstad/Ensjø/Vålerenga fra E6. Fortsett på Strømsveien. Kjør til Vålerengata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	07.01.2026	
3	09.01.2026	
4	09.01.2026	
5	10.01.2026	
6	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tomt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

PERSONVERN



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Bernt, Trine Sonja Haglund	9578-5999-4-1443583	2025-12-17 17:28:01
Bernt, Anders Christian	9578-5999-4-1443514	2025-12-17 17:30:20



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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
34-0238/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Vålerengata 9A, 0657 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bjørvika
Selgere Anders Christian Bernt, Trine Sonja Haglund Bernt	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 22. april 2016	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: 78401874 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggervakta i 2015, rør som sprakk Nordlys VVS a/s, skifte servant og blandebatteri

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

Nei

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av fasade vår 2015 i regi av sameiet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takrenner i regi av sameiet

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måler radon pt

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Rør som sprakk 2015

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave utarbeidet 2016

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0238/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Bernt, Anders Christian

Dato

2025-12-17


Navn

Bernt, Trine Sonja Haglund

Dato

2025-12-17

Identifikasjon


 **bankID** Bernt, Anders Christian

Identifikasjon

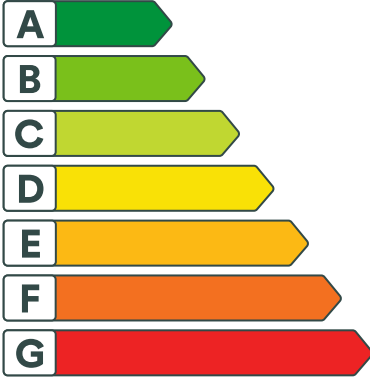
 **bankID** Bernt, Trine Sonja Haglund



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



Adresse Vålerengata 9A, 0657 OSLO	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243885
Byggeår 1870	Bygningsnummer 81451176
Gårdsnummer 232	Bruksnummer 350
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0101





Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Annet småhus
Areal 34 m²	Bruttoareal 34 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	547 kWh/m² per år
Energikarakter	F
Beregnet levert energi i lokalt klima	547 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Vålerenggata 9A, 0657 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktorija Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0238/25 . Vår ref.: 0383-1-6

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Vålerenggt 9
Organisasjonsnr: 986731180
Seksjonseier: Bernt, Anders Christian
Medeier: Bernt, Trine Sonja Haglund
Leilighetsnummer: 6
Adresse: Vålerenggata 9 A, 0657 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 232
Bnr. 350

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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:

Selskapet har ingen lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 840,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 1 840,00	Evt. fremtidig endring: 1 978,00 fra 01.01.2026
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	612,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 738,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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.

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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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.

Styrets kontaktinfo: valerenggata-9@styrommet.no

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktorija Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0238/25 . Vår ref.: 0383-1-6

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Vålerenggt 9
Organisasjonsnr: 986731180
Seksjonseier: Bernt, Anders Christian
Medeier: Bernt, Trine Sonja Haglund
Leilighetsnummer: 6
Adresse: Vålerenggata 9 A, 0657 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 232
Bnr. 350

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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:

Selskapet har ingen lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 840,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 1 840,00	Evt. fremtidig endring: 1 978,00 fra 01.01.2026
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	612,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 738,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**Bank:**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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.

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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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.

Styrets kontaktinfo: valerenggata-9@styrommet.no

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 383
BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 9

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/383>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 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

Monika Senneseth 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 Anders Bernt foreslått.. Som protokollvitne ble Helge Fossberg og 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 0383.pdf

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 12.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 12.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Bernt
Lang erfaring og meget nyttig kompetanse.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helle Holm
Lang erfaring og er engasjert.
 - Ida Therese Martinsen
Engasjerer meg i sameiet og får ting gjort.
-

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Boligsameiet Vålerenggata 9

1. Forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat, samt andre forhold som er oppstått i inneværende år.

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligselskap der formålet ikke er overskudd, men en forsvarlig drift. Inntektene vil alltid kunne tilpasses kostnadene, og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets virksomhet, finansielle stilling og resultat for forrige 2024. Det er ikke oppstått forhold i 2025 som påvirker fjoråret.

2. Regnskapet for 2024.

Sameiet hadde en egenkapital på kr. 159.115 pr. 31.12. 24.

Sameiets likvide midler pr. 31.12.24 var kr. 166.198, herav kr. 101.142 plassert på sparekontoen.

3. Ansatte i selskapet. Godtgjørelser til ledelse.

Sameiet har ingen faste ansatte. Honorarer for styremedlemmenes arbeid er utbetalt med totalt kr. 12.000.

4. Arbeidsmiljø.

Det foreligger ikke noe arbeidsmiljø i lovens forstand.

5. Påvirkning av ytre miljø.

Oppvarming foregår elektrisk. Noen leiligheter har vedovn som forurenses i meget beskjeden grad.

6. Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kjønnene slik loven foreskriver.

7. Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter, og i tillegg har styret hatt hyppig kontakt på e-post og telefon. Det ble arrangert dugnad på vårparten med forefallende arbeid på fellesarealene utendørs.

Gjerdet mot barnehagen skal befares av kommunen i mai.

TV/internettavtale har blitt endret til å nå kun gjelde internett.

8. Særlige forhold

Det ble ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2024. Styret planlegger imidlertid å gjennomføre vedlikeholdsarbeid i 2025, og ønsker å benytte hele eller deler av overskuddet i 2024 til dette formål, i tillegg til de budsjetterte midlene for 2025. Ønskede arbeider er i hovedsak utskifting av takrenner. I tillegg ønsker vi å oppgradere port mot gaten.

Jobb som gjelder takrenner, er nå lagt ut på mitt anbud.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

9. Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på kr. 25.698, mens det var budsjettert med et overskudd på kr. 2.636. Den viktigste årsaken til det positive budsjettavviket var at det ble brukt ca. kr. 10.500 mindre på vedlikehold enn budsjettert. I tillegg var det budsjettert med konsulentonorarer på kr. 6.000, mens bare

snaut kr. 2.000 ble brukt. Når styrehonoraret ble kr. 2.000 lavere enn budsjettert, så skyldes det at et ekstrahonorar for arbeid med overgangen til ny forretningsfører ikke ble tatt ut. Sameiet fikk drøye kr. 6.000 i renteinntekter, kr. 2.000 mer enn budsjettert. Det skyldes at en vesentlig del av sameiets likviditet har stått plassert på sparekonto i OBOS banken store deler av året, samtidig som utbyttet fra Gjensidige var i tråd med de foregående årene, ca. kr. 4.000. På de øvrige budsjettpostene var det svært små avvik. De fire største kostnadspostene, regnskapsførerhonorar, forsikringer, kommunale avgifter og TV-anlegg / bredbånd, ble alle svært nær de budsjetterte.

Sameiets egenkapital økte med overskuddet, og var pr. 31.12.24 på kr. 159.115. Likviditeten pr. 31.12.24 var på kr. 166.198. Det er ellers hyggelig å se at pr. 31.12.24 var det ingen restanser på innbetaling av felleskostnader, bortsett fra et mindre rentebeløp. Tvert i mot var det innbetalt forskudd på felleskostnader med ca. kr. 5.000. Sameiet har ingen langsiktig gjeld. Pr. 31.12.24 var den kortsiktige gjelden på beskjedne ca. kr. 7.000,

10. Budsjettet for 2025.

Sameiets budsjett for 2025 er gjengitt som siste kolonne i resultatregnskapet. Budsjettet er saldert med et nullresultat. Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 01.01.25, og er som eneste inntekstpost budsjettert med kr. 223.275. På kostnadssiden er de største økningene på postene forsikringer og kommunale avgifter. Det er budsjettert med kr. 23.000 til drift og vedlikehold. Det vises for øvrig til egen sak til årsmøtet om vedlikeholdsbehovet fremover. Styrehonoraret er budsjettert med kr. 12.000, det samme som for 2024. Finansinntektene er budsjettert omtrent som de faktiske inntektene i 2024.

11. Prognose for 2025.

Når det gjelder regnskapet for 2025, så vet vi om noen poster som vil avvike fra budsjettet og påvirke resultatet. Inntektene vil bli som budsjettert, med mindre det vedtas å hente inn ekstra midler fra sameierne for å finansiere vedlikeholdsarbeider. På kostnadssiden vil styrehonorar, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter bli som budsjettert. Forsikringskostnaden vil trolig bli høyere enn budsjettert, grunnet en vannskade der vi trolig må ut med en egenandel. På TV-anlegg / bredbånd vil vi få en besparelse på ca. kr. 16.500, fordi vi jo kuttet ut TV signalene fra og med 01.01.25. Den store usikkerheten i regnskapet er knyttet til posten drift og vedlikehold. Avhengig av hva vi blir enige om å gjennomføre av vedlikeholdsarbeider i 2025, vil kostnaden her kunne bli vesentlig høyere enn de budsjetterte kr. 23.000. Se egen sak om dette til årsmøtet.

BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 9
ORG.NR. 986 731 180, KUNDENR. 383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	210 636	200 592	210 636	223 275
Andre inntekter	3	1 411	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		212 047	200 592	210 636	223 275
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 128	-1 400	-1 700
Styrehonorar	5	-10 000	-8 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar		0	-2 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-30 000	-20 600	-30 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-1 864	0	-6 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-9 570	-12 177	-20 000	-23 000
Forsikringer		-41 750	-38 425	-42 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-51 710	-45 270	-52 000	-58 000
Energi/fyring		-5 675	-6 006	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 468	-28 003	-38 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-4 088	-5 582	-3 000	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-192 535	-167 190	-210 400	-228 700
DRIFTSRESULTAT		19 512	33 402	236	-5 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 187	4 008	4 000	5 425
Finanskostnader		0	-1 483	-1 600	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 187	2 525	2 400	5 425
ÅRSRESULTAT		25 698	35 927	2 636	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		25 698	35 927		

BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 9
ORG.NR. 986 731 180, KUNDENR. 383

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		191	6 415
Forskuddsbetalte kostnader		0	37 468
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		65 056	0
Sparekonto OBOS-banken		101 142	0
Innestående i andre banker		0	99 267
SUM OMLØPSMIDLER		166 389	148 151
SUM EIENDELER		166 389	148 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		159 115	133 417
SUM EGENKAPITAL		159 115	133 417
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 252	3 306
Leverandørgjeld		2 022	10 300
Skyldige offentlige avgifter		0	1 128
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 274	14 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 389	148 151
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Boligsameiet Vålerenggt 9

Monika Senneseth

Trond Hasle Amundsen

Anders Christian Bernt

Helle Marie Holm Iversen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	210 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	210 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refundert arbeidsgiveravgift for 6. termin 2023	283
Tilbakeført avsatt arbeidsgiveravgift	1 128
SUM ANDRE INNETEKTER	1 411

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 864
SUM KONSULENTHONORAR	-1 864

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 223
Kostnader dugnader	-2 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 570

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-27 784
Renovasjonsavgift	-23 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-51 710

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 046
Bank- og kortgebyr	-3 041
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 088

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 142
Renter Den Danske bank	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
Kundeutbytte Gjensidige Forsikring ASA	4 260
SUM FINANSINNTEKTER	6 187

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Boligsameiet Vålerenggata 9

1. Forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat, samt andre forhold som er oppstått i inneværende år.

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligselskap der formålet ikke er overskudd, men en forsvarlig drift. Inntektene vil alltid kunne tilpasses kostnadene, og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets virksomhet, finansielle stilling og resultat for forrige 2024. Det er ikke oppstått forhold i 2025 som påvirker fjoråret.

2. Regnskapet for 2024.

Sameiet hadde en egenkapital på kr. 159.115 pr. 31.12. 24.

Sameiets likvide midler pr. 31.12.24 var kr. 166.198, herav kr. 101.142 plassert på sparekontoen.

3. Ansatte i selskapet. Godtgjørelser til ledelse.

Sameiet har ingen faste ansatte. Honorarer for styremedlemmenes arbeid er utbetalt med totalt kr. 12.000.

4. Arbeidsmiljø.

Det foreligger ikke noe arbeidsmiljø i lovens forstand.

5. Påvirkning av ytre miljø.

Oppvarming foregår elektrisk. Noen leiligheter har vedovn som forurensar i meget beskjeden grad.

6. Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kjønnene slik loven foreskriver.

7. Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter, og i tillegg har styret hatt hyppig kontakt på e-post og telefon. Det ble arrangert dugnad på vårparten med forefallende arbeid på fellesarealene utendørs.

Gjerdet mot barnehagen skal befares av kommunen i mai.

TV/internettavtale har blitt endret til å nå kun gjelde internett.

8. Særlige forhold

Det ble ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2024. Styret planlegger imidlertid å gjennomføre vedlikeholdsarbeid i 2025, og ønsker å benytte hele eller deler av overskuddet i 2024 til dette formål, i tillegg til de budsjetterte midlene for 2025. Ønskede arbeider er i hovedsak utskifting av takrenner. I tillegg ønsker vi å oppgradere port mot gaten.

Jobb som gjelder takrenner, er nå lagt ut på mitt anbud.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

9. Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på kr. 25.698, mens det var budsjettert med et overskudd på kr. 2.636. Den viktigste årsaken til det positive budsjettavviket var at det ble brukt ca. kr. 10.500 mindre på vedlikehold enn budsjettert. I tillegg var det budsjettert med konsulenthonorarer på kr. 6.000, mens bare snaut kr. 2.000 ble brukt. Når styrehonoraret ble kr. 2.000 lavere enn budsjettert, så skyldes det at et ekstrahonorar for arbeid med overgangen til ny forretningsfører ikke ble tatt ut. Sameiet fikk drøye kr. 6.000 i renteinntekter, kr. 2.000 mer enn budsjettert. Det skyldes at en vesentlig del av sameiets likviditet har stått plassert på sparekonto i OBOS banken store deler av året, samtidig som utbyttet fra Gjensidige var i tråd med de foregående årene, ca. kr. 4.000. På de øvrige budsjettpostene var det svært små avvik. De fire største kostnadspostene, regnskapsførerhonorar, forsikringer, kommunale avgifter og TV-anlegg /bredbånd, ble alle svært nær de budsjetterte.

Sameiets egenkapital økte med overskuddet, og var pr. 31.12.24 på kr. 159.115. Likviditeten pr. 31.12.24 var på kr. 166.198. Det er ellers hyggelig å se at pr. 31.12.24 var det ingen restanser på innbetaling av felleskostnader, bortsett fra et mindre rentebeløp. Tvert i mot var det innbetalt forskudd på felleskostnader med ca. kr. 5.000. Sameiet har ingen langsiktig gjeld. Pr. 31.12.24 var den kortsiktige gjelden på beskjedne ca. kr. 7.000,

10. Budsjettet for 2025.

Sameiets budsjett for 2025 er gjengitt som siste kolonne i resultatregnskapet. Budsjettet er saldert med et nullresultat. Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 01.01.25, og er som eneste inntektspost budsjettert med kr. 223.275. På kostnadssiden er de største økningene på postene forsikringer og kommunale avgifter. Det er budsjettert med kr. 23.000 til drift og vedlikehold. Det vises for øvrig til egen sak til årsmøtet om vedlikeholdsbehovet fremover. Styrehonoraret er budsjettert med kr. 12.000, det samme som for 2024. Finansinntektene er budsjettert omtrent som de faktiske inntektene i 2024.

11. Prognose for 2025.

Når det gjelder regnskapet for 2025, så vet vi om noen poster som vil avvike fra budsjettet og påvirke resultatet. Inntektene vil bli som budsjettert, med mindre det vedtas å hente inn ekstra midler fra sameierne for å finansiere vedlikeholdsarbeider. På kostnadssiden vil styrehonorar, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter bli som budsjettert. Forsikringskostnaden vil trolig bli høyere enn budsjettert, grunnet en vannskade der vi trolig må ut med en egenandel. På TV-anlegg / bredbånd vil vi få en besparelse på ca. kr. 16.500, fordi vi jo kuttet ut TV signalene fra og med 01.01.25. Den store usikkerheten i regnskapet er knyttet til posten drift og vedlikehold. Avhengig av hva vi blir enige om å gjennomføre av vedlikeholdsarbeider i 2025, vil kostnaden her kunne bli vesentlig høyere enn de budsjetterte kr. 23.000. Se egen sak om dette til årsmøtet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 383 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Monika Senneseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Anders Bernt foreslått. Som protokollvitne ble Helge Fossberg og foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 12.000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Anders Bernt

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Helle Holm

Ida Therese Martinsen

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET VÅLERENGGT 9

Organisasjonsnummer: 986731180

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Monika Senneseth er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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 Anders Bernt foreslått.. Som protokollvitne ble Helge Fossberg og foreslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 12.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 12.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Bernt (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Bernt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helle Holm (4 stemmer)

Ida Therese Martinsen (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helle Holm

Ida Therese Martinsen

monika.senneseth

Digitally signed by monika.senneseth
DN: cn=monika.senneseth,
email=monika.senneseth@astbra.no
Reason: I am approving this document
Date: 2025.05.30 12:00:51 +0200

Helle Holm



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VÅLERENGGATA 9

§1 EIEDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen g.nr. 232, b.nr. 350, Vålerenggata 9, Oslo skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 8 eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøkene er fastsatt med utgangspunkt i areal. De skal legges til grunn slik de fremkommer.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser for øvrig vises det til det som følger av disse vedtekter og **Lov av 25. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner** med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§2 RETTLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har dog fullstendig råderett over sin seksjon. Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter skal det dog gis skriftlig melding til styret / forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke annet er meddelt innen 10 – ti dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal erververen av seksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§3 FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Huseiernes Landsforbunds standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avværge ulemper, kan Sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelse kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig, og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Generelt vedlikehold som utvendig maling samt utskifting av vinduer skal skje samtidig for alle seksjoner. Dette av hensyn til estetikk, kostnadsbesparelse og lik innsparing på fyringsbudsjettet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer beslutning om.

Dyrehold skal godkjennes forutsatt at dyret ikke støyer og tilgriser. Godkjennelse kan trekkes tilbake. Med støy forstås enhver lyd som jevnlig høres i naboseksjonen og tilhørende arealer.

Hagearealet disponeres av sameierne i fellesskap.

Inn og utkjøring skal bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Parkering er forbudt.

§4

FELLESUTGIFTER

Utgifter på eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et a konto beløp til Sameiet som bygger på årsbudsjettet. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt, med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 – fjorten dagers forutgående varsel etter behov og i henhold til styrevedtak.

§5

UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av Sameiets styre.

Det utvendige vedlikeholdet av bygningen og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snørydding og lignende, bekostes / utføres av Sameiet. Dette gjelder også fornyelse av anlegg, og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesse.

Alt vedlikehold / fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevd for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevd.

Ytre fellesarealer for øvrig ryddes og vedlikeholdes av seksjonene i fellesskap. Snørydding foretas på omgang. Det samme gjelder strøing så ofte det er nødvendig av hensyn til sameierne og forbipasserende.

Dersom sameierne ikke er enige om å skifte farge på eiendommen skal eksisterende farge beholdes. Farger skal være duse dersom det ikke er enighet om noe annet.

For ettersyn av installasjoner og lignende, plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følge av dette.

§6

MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende pålegges å flytte etter de til enhver tid gjeldende lovregler.

Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp og styret godtar det.

Det som foran er bestemt gjelder også mislighold av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere / brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også 12 % p.a. morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

Sameiet har pant i den enkelte seksjon til sikkerhet for enhver sameierforpliktelse i hht. **eierseksjonsloven.**

§7 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre som består av styreleder og inntil 3 – tre styremedlemmer. Samlet styre forplikter Sameiet. Styret kan engasjere forretningsfører, regnskapsfører og / eller revisor.

For å sikre kontinuitet velges alle for 2 år. Det ene året velges styreleder og 1 – ett styremedlem, det neste året 2 – to styremedlemmer.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av **Lov om Eierseksjoner**.

§8 SAMEIEMØTER (ÅRSMØTER)

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkalling skjer med minst 8 – åtte dagers varsel etter at forhåndsvarsel er sendt ut.

Ekstraordinære sameiemøter avholdes når minst 1 – en sameier, eventuelt styret finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiemøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiemøte for behandling av forslag som blir fremsatt.

På ordinære årsmøter skal følgende behandles:

1. Valg av møteleder
2. Valg av 2 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling
4. Godkjenning av styrets årsmelding
5. Godkjenning av Sameiets årsregnskap
6. Orientering om Sameiets budsjett
7. Fastsetting av honorarer
8. Eventuelle vedtektsendringer
9. Eventuelle saker innsendt av seksjonseierne
10. Eventuelle saker fra styret
11. Valg:
 - styreleder for 2 år
 - styremedlem(er) for 2 år
 - eventuell revisor for 1 år

Det skal føres protokoll som vedtas i møtet og underskrives av 2 sameiere. Utskrift skal tilsendes samtlige sameiere.

Sameierne har 1 stemme hver. En sameier kan være representert under sameiemøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Minst 3 – tre sameiere må være representert for at det kan treffes gyldige vedtak. Ved likt stemmetall har styreleder dobbeltstemme. Styreleder har møteplikt på årsmøtene.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall, øvrige saker avgjøres ved alminnelig flertall.

§9

TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg /utvidelser av bruksenheten gjelder følgende:

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) og lignende på grunnarealet, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§10

OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal være et godt forhold innenfor Sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer **Lov om Eierseksjoner** til anvendelse.

Oslo, 12. april 2024

ANMELDSELSE.
1 bl. tegn.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innstøllasjon av vannløstett m. m.

pi matr.nr. 9 Vålerenggate.

Innlevert 7.9.46.

Attestert

24/9 - 1946

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 9. september 1946.

Eivind Norling

SB/AM.

Ad: 9 Vålerengst.

Sendes herr bygningsleien.

Anmeldelsen anbefales.

Gjeldende regler for innredning av bad og m.o.-rom må følges, se vedlagte meddelelse. Vinduene må gjøres dobbelte. Rommet må kunne oppvarmes.

Oslo helseråd, den 17. september 1946.

Etter fullmakt.

21 SEP 1946

J. Kissen
J. Kissen

Oslo DISTRIKT

til innstilling.

~~til innstilling.~~

Oslo, bygningsleien den 24 september 1946.

Eivind Norling

Eivind Norling

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 232 /350 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2702
HUSLØPENR	8
OBJEKTHNR, USIKKER	Nei
OBJEKTHAVN	TRIDHUS, VÅLERENGGT.9, VÅLERENGA
LENGDE	1100
BREDD	800
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	FWS
FELTREGISTRERT DATO	31.10.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO, 31/10/78 U.BROE
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	UTSKILT 1875 (234 EE FRA 234 B) P.R.
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	SAMMENBYGD MED NYE UTHUS-VERKSTED NR.7 OG 9 ER ET KOMPLEKS.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	BOLIG I 2 ETASJER, SMÅ INDUSTRI I UNDERETASJE. IFØLGE EIER WALTER NIELSEN-OPPRINNELIG OGSÅ NOE ANNE SMÅ INDUSTRI OG SKOMAKER.
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	BILSERVICE SMEDMESTER SVELM 1875 IFØLGE EIER WALTER NIELSEN.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	BOLIG I 2 ETASJER, SMÅ INDUSTRI I UNDERETASJE. IFØLGE EIER WALTER NIELSEN-OPPRINNELIG OGSÅ NOE ANNE SMÅ INDUSTRI OG SKOMAKER.
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	LAFTET OVERBYGNING TEGL I GRUNN ETASJE.
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	VERTIKALT STAFF PUSSET GRUNN ETASJE.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	ETERNITT
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERR, MERKNAD	PEDER PEDERSEN P.R.
BYGGHERR, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	ANNE MARIE OG JOHAN FR. BODDE SELV I 1. ETASJE (EH LEILIGHET) EIER VED REG. WALTER NIELSEN, GRENSEV. 37 OVER STØPERI ETASJE NR. 7 BLE LEID UT OG BEBODD AV SLEKTNINGER. DET VAR SVÆRT FIN HAGE I BANGÅRDEN HER. (INGEN FOTO) ANNE MARIE HADDE RULLEBOD (I EGET HUS) SOM HUN LEIDE UT. 1891: 27-PERSONER, 9 FAMILIER, 1 LEILIGHET OG 4 ROM+ KJØKKEN. I 1. ETASJE 11 LEILIGHET OG 2 ROM+ 1/2 KJØKKEN OG 1 ROM + 1/2 KJØKKEN.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Ammundsen
Figung

90

1924
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående forandring i 2^{de} etg
på matr.-nr. 9 Vålerunggaten

Indevært 17 sept. 1929

Attestert

15/11-1929



Commune Br. Brandvesen

Oslo den 17^{de} sept. 1929

A. Fjelland

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Ansørges anbefales på følgende betingelser:

1. Vegger og tak i det med rødt I på 3. etasjes plan merkede rum bekkes med godkjent ildsikert materiale (rabitz, 2 cm. Piten eller Kivron, 1 cm. gipsmasse el. lign.).
2. Nedkastluken i støperipipen utføres som for feierluke bestemt (forskriftenes § 58).
3. i støperipipen må ikke anbringes ventilasjonsluke.

Oslo Brandvesen den 21. september 1929.

J. Brandvesen

Communes Oslo helverid til uttalelse.

Oslo 22/9.29

O. H. Magnus



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Witold Czajkowski
c/o CD Arkitekter, Inkognito gt. 34
0256 OSLO

Dato: 19 JAN 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200111138-31 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: VÅLERENGGATA 9A Eiendom: 232/350/0/0
Tiltakshaver: RBI Eiendom Adresse: Brugata 14, 0186 OSLO
Søker: Witold Czajkowski Adresse: c/o CD Arkitekter, Inkognito gt. 34,
0256 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

hele tiltaket.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 232 /350 /0 /0

BYGG	TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOEHN	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	COORD/KART	PLANWIS	GULLISTE	LINKER
Bygging	8060200	136 - Andre småhus m/3 boliger et fl.	Tatt i bruk	Bolig	6	2	267	0	267	0	24.04.2009	10664287 8.229814				

ETASJER	ETASJE	ANT. BOEHN	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	1	31	0	0	31	0	0	0	0	0
H01	3	106	0	0	106	0	0	0	0	0
LD1	2	110	0	0	110	0	0	0	0	0
sum	6	267	0	0	267	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 B	H0101	41	1	1	1	Bolig	Kjøkken	232/350/0/0	24.04.2009	
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 B	H0102	0	0	0	0	Bolig		232/350/0/0	24.04.2009	
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 C	H0101	31	1	1	2	Bolig	Kjøkken	232/350/0/0	24.04.2009	
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 C	H0201	51	1	1	2	Bolig	Kjøkken	232/350/0/0	24.04.2009	
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 D	LD101	66	1	1	2	Bolig	Kjøkken	232/350/0/0	24.04.2009	
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 D	LD102	37	1	1	2	Bolig	Kjøkken	232/350/0/0	24.04.2009	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	REG. DATO	REG. DATO
Tatt i bruk	01.01.1870	01.01.1870	
Rammenfelle	01.01.1870	05.07.1999	
Igangsett/igjortilbake	01.01.1870	05.07.1999	

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Kulturmålest	03012702008	
Journalsnummer	1870/00	
Journalsnummer	28008/0	
Journalsnummer	20011138	

BYGNINGSKOMMENTARER	TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelendret generelt	F/ARK-SJEKKT HOVEDSÅK AMHØLER		01.01.0001	
Matrikkelendret generelt	BRUKSENDR./INNREDN. TIL BOLIG I 1. OG 2. ETG (LOFT)		9800670	01.01.0001
Matrikkelendret generelt	OG BRUKSENDR. TIL VERKSTED TIL U. ETG		9800670	01.01.0001
Matrikkelendret generelt	BRUKSENDR. U-ETG TIL BOLIG OG OPPDEL. AV ERS BOLIG		20011138	01.01.0001

SEFRAX
SEFRAXENDE er registrert på byggingen. [Vis egenbaser](#)

BYGG	TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPER	STATUS	NÆRING	ANT. BOEHN	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	COORD/KART	PLANWIS	GULLISTE	LINKER
Byggingendring	8060200-1	136 - Andre småhus m/3 boliger et fl.	Tilbygg	Igangsett/igjortilbake	Bolig	0	0	20	0	20	0	24.04.2009					

ETASJER	ETASJE	ANT. BOEHN	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	20	0	0	20	0	0	0	0	0
sum	0	20	0	0	20	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
	03011845 VÅLEHNSGATA 9 B	H0102	20	1	1	1	Bolig		232/350/0/0	24.04.2009	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	REG. DATO	REG. DATO
Rammenfelle	29.08.2002	15.01.2003	
Igangsett/igjortilbake	25.11.2002	15.01.2003	

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Journalsnummer	20011138	

SEFRAX
SEFRAXENDE er registrert på byggingen. [Vis egenbaser](#)

BYGG	TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPER	STATUS	NÆRING	ANT. BOEHN	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	COORD/KART	PLANWIS	GULLISTE	LINKER
Byggingendring	8060190-2	136 - Andre småhus m/3 boliger et fl.	Ombygging	Igangsett/igjortilbake	Bolig	0	0	0	0	0	0	24.04.2009					

BRUKSENHETER	ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	
		0	0	0	0	0	Uusannvært bruksehet		232/350/0/0	24.04.2009	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	REG. DATO	REG. DATO
Igangsett/igjortilbake	01.01.0001	29.01.2006	

SEFRAX
SEFRAXENDE er registrert på byggingen. [Vis egenbaser](#)

BYGG													LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOEHN	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	81451176	136 - Andre småhus m/3 boliger et fl.	Tatt i bruk	Bolig	2	0	0	67	67	0	24.04.2009	N6642400 81451176	Planweb	

ETASJER

ETASJE	ANT. BOEHN	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	2	0	67	67	67	0	0	0	
sum	2	0	67	67	67	0	0	0	

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
02018405 VÅLERENSGATA 3 A	H0101	39	1	1	1	Bolig	Kjellern	232/350/016	24.04.2009	
02018405 VÅLERENSGATA 3 A	H0102	39	1	1	1	Bolig	Kjellern	232/350/017	24.04.2009	

REG. BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG. DATO
Tatt i bruk	01.01.1870	19.08.1996
Rammestiltebe	01.01.1870	01.01.1901
Ispengettingstiltebe	01.01.1870	01.01.1901

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	20011138
Journalnummer	1820/00

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TERST	SAKSNR	DATO
Matrikkelsethet generell	BRUKSENDR. FRA VERKSTED TIL BOLIG	20011138	01.01.2001

BYGG

BYGG													LINKER		
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPER	STATUS	NÆRING	ANT. BOEHN	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	GULLISTE
Byggingendring	81451176-1	136 - Andre småhus m/3 boliger et fl.	Ombygging	Ispengettingstiltebe	Bolig	0	0	0	0	0	0	24.04.2009			

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
	0	0	0	0	0	Unummerert bruksethet		232/350/016	24.04.2009	
	0	0	0	0	0	Unummerert bruksethet		232/350/017	24.04.2009	
	0	0	0	0	0	Unummerert bruksethet		232/350/017	24.04.2009	

REG. BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG. DATO
Ispengettingstiltebe	01.01.2009	28.01.2006

B. D. J. N. 67. 1916
Bilag.

104
16

Expeditions-Dokument

angivende *utvidelse af stæpen, motorbus.*
paa Matr. No. *9 Vaalerengsgaard.*
udleveret *3^{de} februar 1916* Attestet *30 November 1916*



*Overens om Landbedriftskommissionen
Nogen bemærkede til utvænne oplysning her
at det er et gammelt Sted.*
Den 5 Febr 1916.
Ullrich



Lad os bemærke.
Landbedriftskommissionen *den 5^{de} februar 1916.*
Efter omhyndelse

indt. 2/2 16

[Signature]

*Overens om Bygningsskæb
og indstille til Approbation heri foretagne god-
kjendte.*

*Nogen Tingtæmning for Motorbus er for-
mentlig ikke påkrævet - for Grund af Bygget
den fremst og Skizet her*
Den 9 Febr 1916
Ullrich



Notat

Til: Dato: 28.02.2014
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt Saksnr: 200111138 - 32

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Vålerengata 9

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

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

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

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



Arbeidets art: **Ombyg. og reparasjon av verksted (bakgård)**

Adressen	Mappe nr.	Dir.
VÅlerenggt. 9	9 VÅlerenggt.	76/1952

Byggherre
Svein Johansen
Elvegaten 2
2000 Lillestrøm

Arbeidsleder
Ing. Arne Hofny
1488 Hakadal

Dato
3. mars 1978

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

[Signature]
Bygningsinspektør

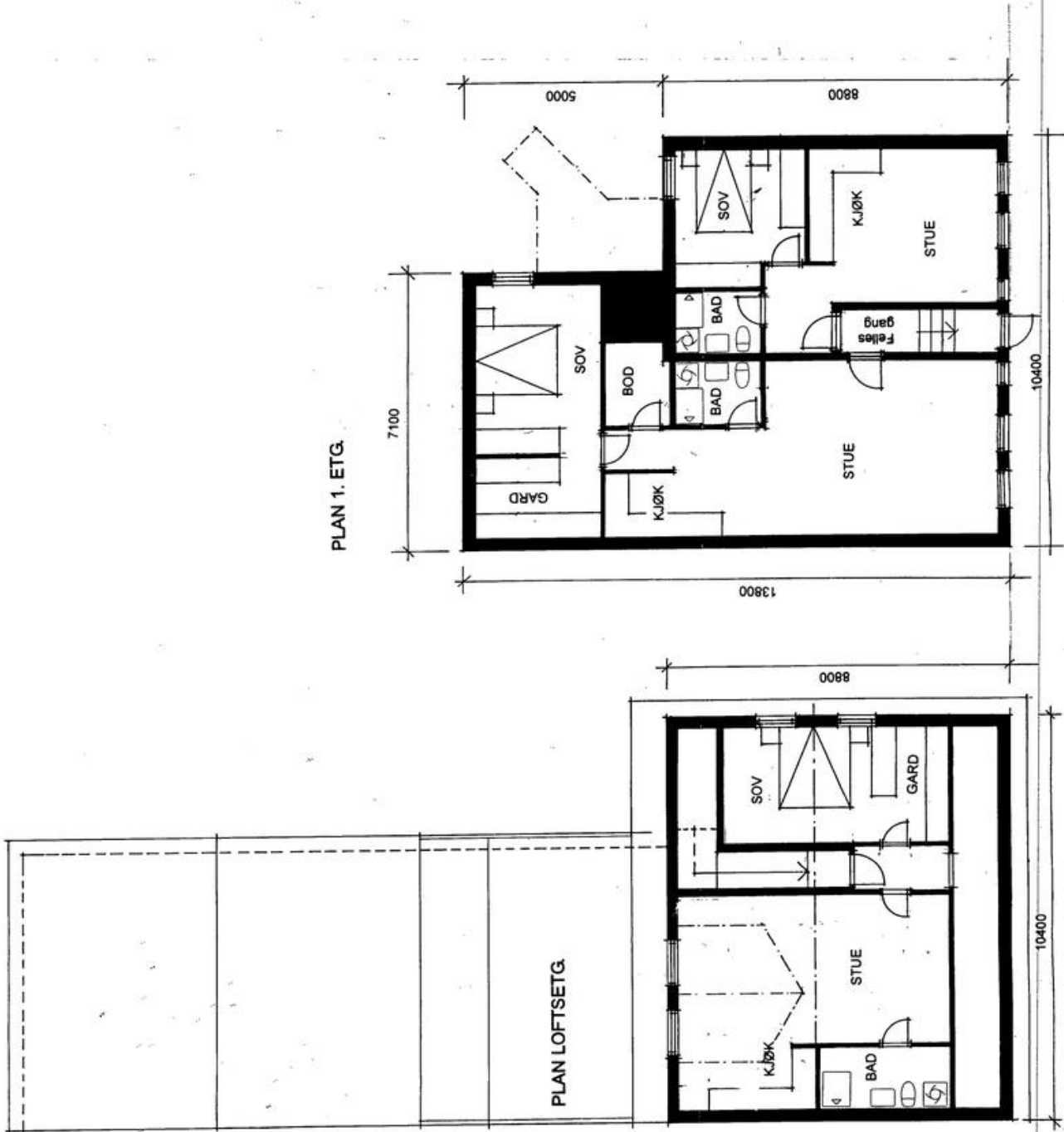
Ferdigattesten gjelder de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av sønnen, gulv, etc. for installasjon av sentralvarmeleg, gass og elektrisitet.

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	204864
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	17.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VÅLERENGGATA 9A
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-232/350

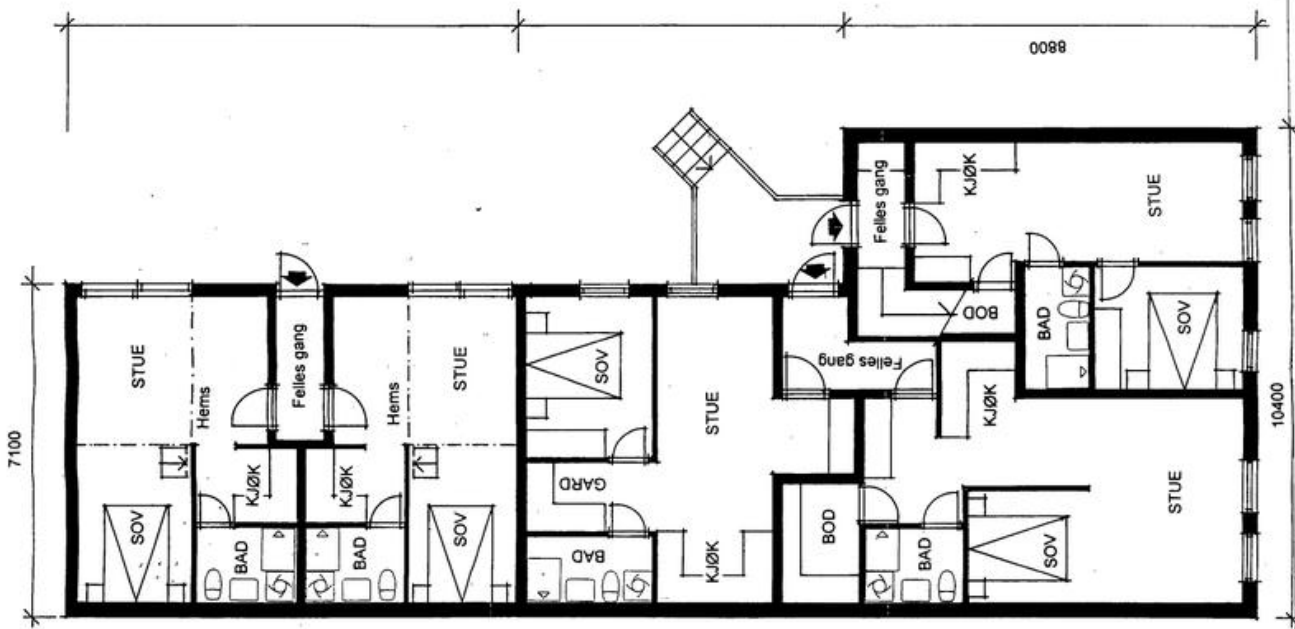
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 204864
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



5

01.07.02	
MA	1:100
MA	1:242
PROJ	12.07.01
SKA	KD
SKA	WC
CD arkitekter	
VÅLERENGGATA 9	
PLAN 1. ETG. PLAN LOFTSETG.	
1-01	
<small> Wåland Christoffersen arkitektkontor AS, SE 02 02 24 24 Kjeller Christoffersen arkitektkontor AS, SE 02 02 05 05 Byggetid 14.01.00 Onn, SE 22 04 00 00. Side 22 05 00 04 TITTEL </small>	



6

PLAN 2. ETG.	1 : 100
	1.242
VALERENGGATA 9	12.07.01
	KD
CD arkitekter	WC
	1-02

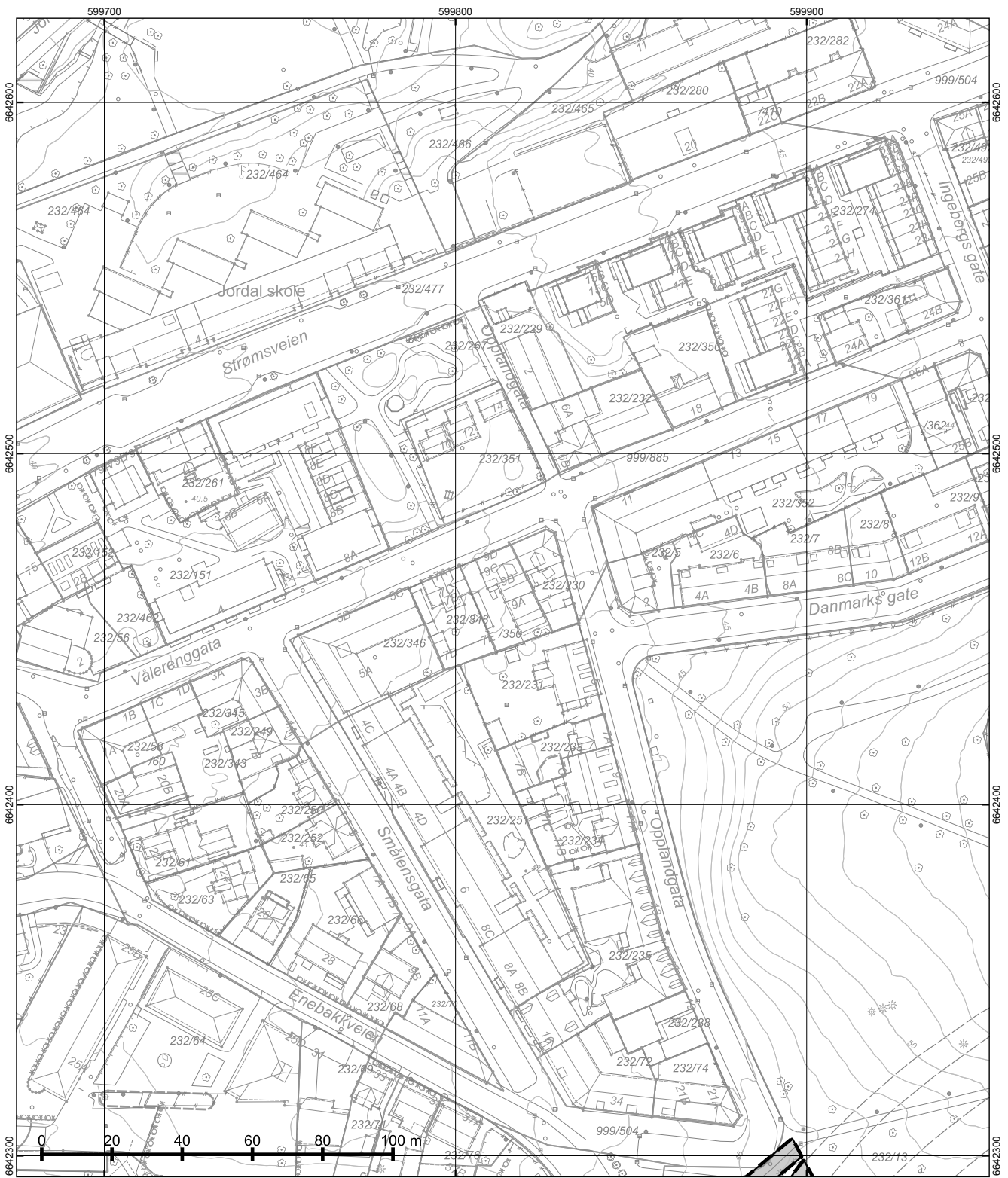
Utvalgte konstruksjonsdetaljer skal være utarbeidet og godkjent av byggherren før utførelse.
 Byggherren er ansvarlig for at alle nødvendige tillatelser er innhentet før bygging.
 Byggherren er ansvarlig for at alle nødvendige tillatelser er innhentet før bygging.

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	204864
Leveransetype:	Plantegninger (Flermannsboliger)
Dokumentene er kontrollert:	17.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VÅLERENGGATA 9A
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-232/350

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

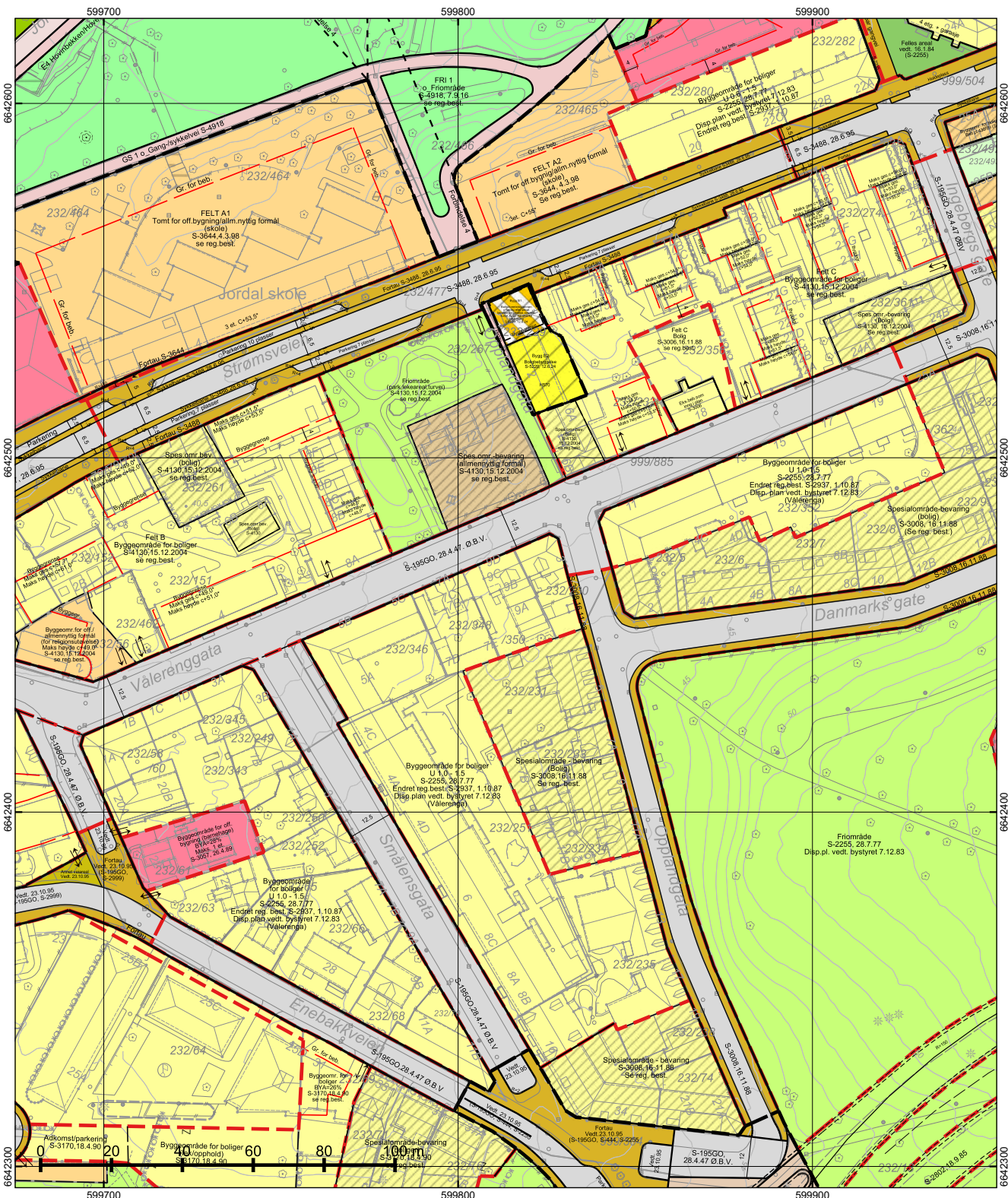
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204864
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 17.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151019/ 86524072</p> <p>Adresse: Vålerenggata 9</p> <p>Gnr/Bnr: 232/350</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

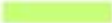

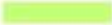

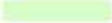















































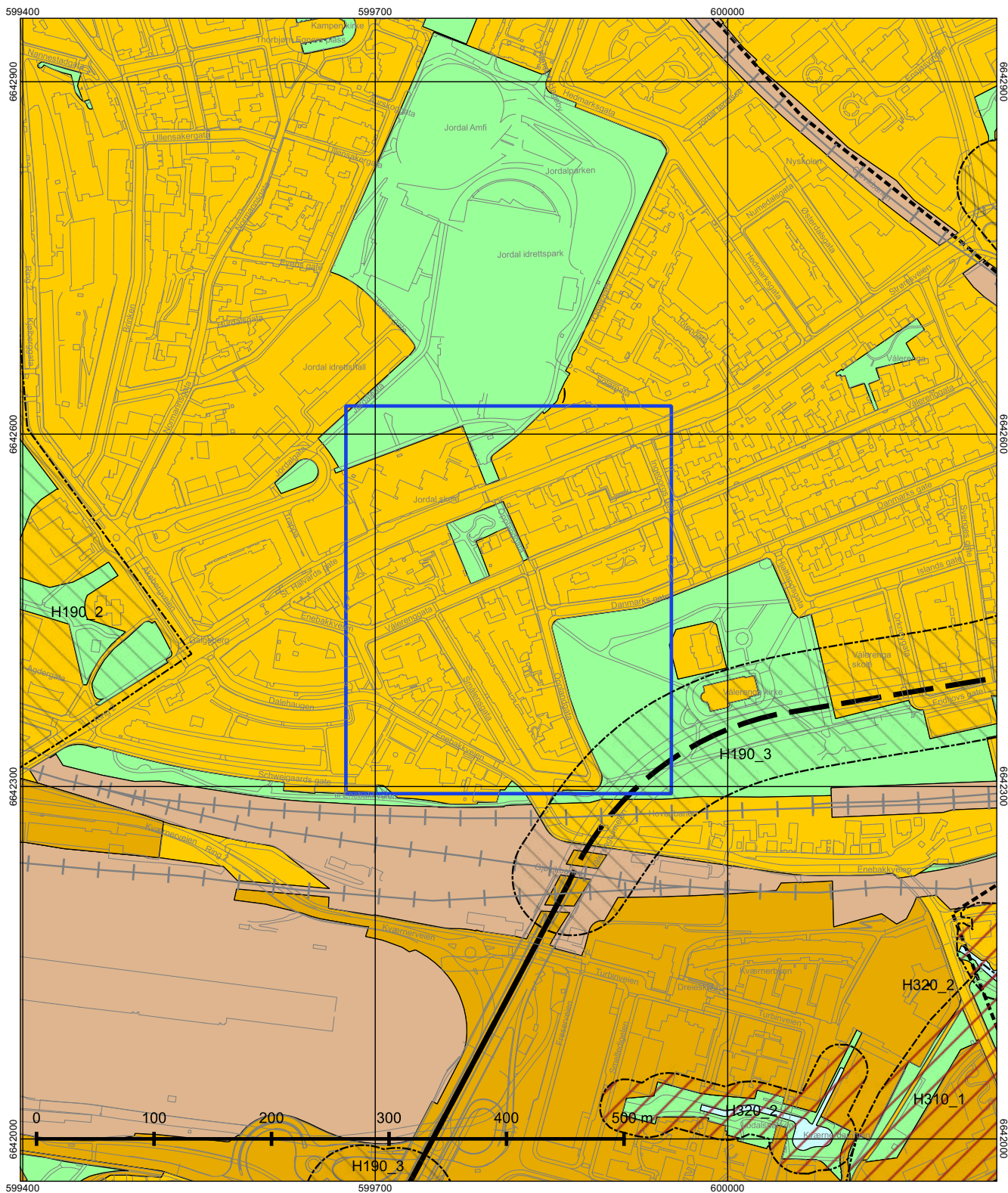
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151019/ 86524072</p> <p>Adresse: Valerenggata 9</p> <p>Gnr/Bnr: 232/350</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	77 - Annet fellesareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	111 - Garasje i boligområde		Bebyggelse som inngår i planen
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1400 - Idrettsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.12.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 151019/86524072
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Fakturabruker
VÅLERENGGATA 9A

Dato: 17.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524072
8904939

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 350

Vi viser til bestilling av 20251217 for VÅLERENGGATA 9A.

GNR. 232 BNR. 350

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1888.

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

449 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

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

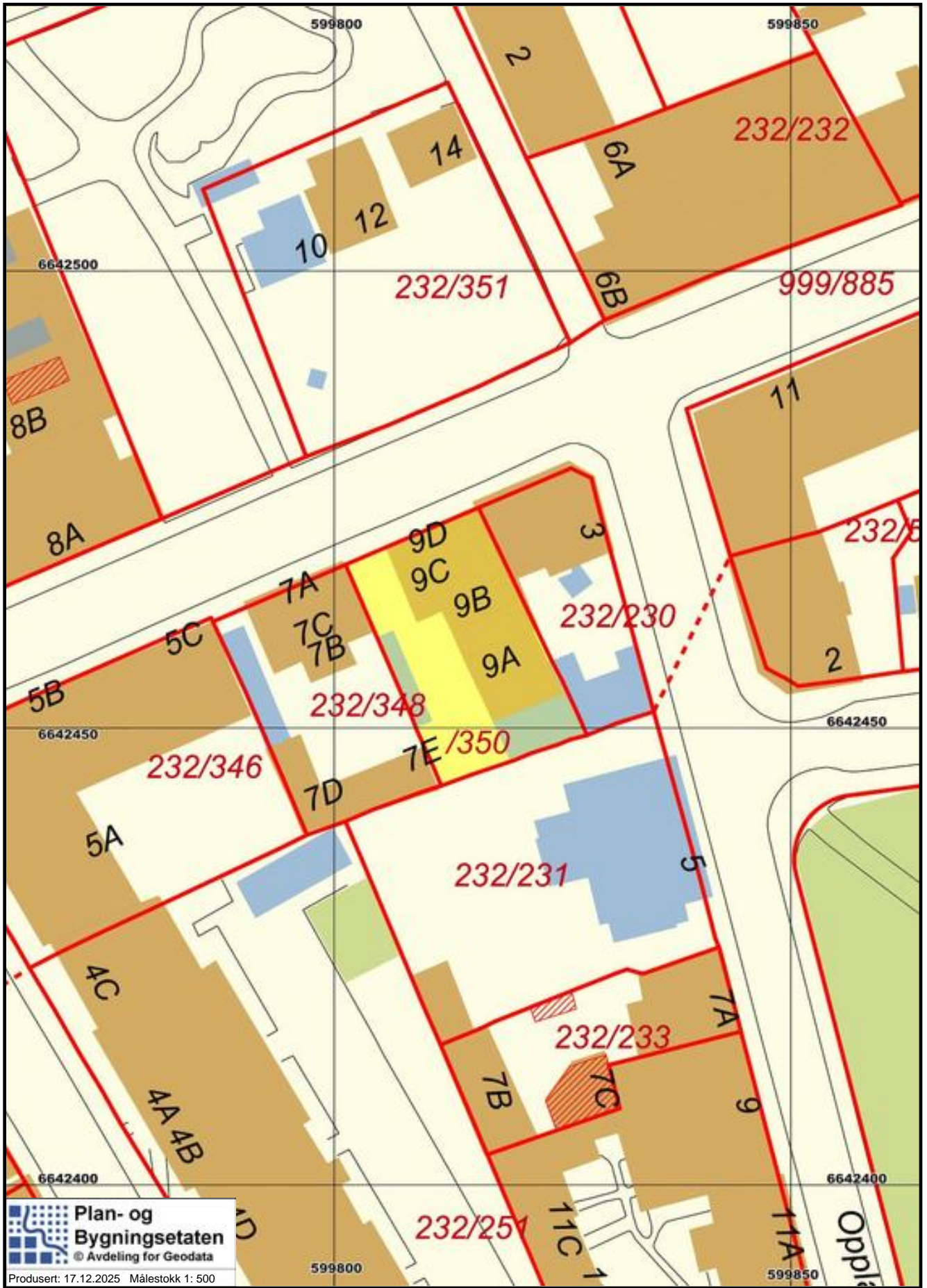
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.12.2025 Målestokk 1: 500



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune
Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, 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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

RETURADDEL
 ØYVIND G. MØGSTER
 VÅLERENGGT. 7.
 0657 OSLO

VEDLEGG 10

Godkjennelse

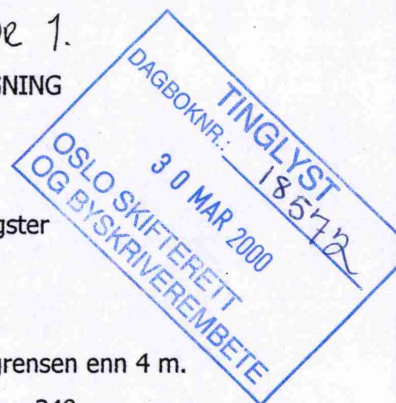
Tinglyses på gnr. 232
 bnr. 350
 ønr.

Vedrørende:

I Oslo.
 Verdi kr.

Eiendom..... : 232/348 Vålerengata 7 SØR 1.
 Arbeidets art..... : UTBEDRING AV BAKGÅRDSBYGNING

Byggherre..... : Karianne Bogen/ Øyvind G. Møgster
 Vålerengata 7, 0657 Oslo



Tal.

Vinduer i overnevnte eiendom ligger nærmere nabogrensen enn 4 m.
 Undertegnede er eier av Vålerenggt 7, g.nr. 232 / b.nr. 348.

Vi ønsker en dør mot tomtgrensen fjernet og erstattet med brannsikkert glass. Vi trenger i den forbindelse en godkjenning fra eier av Vålerenggt.9. Arkitekt tegninger av bygningen er vedlagt. Vi vil i løpet av 1999 og 2000 restaurere bygningen utvendig med murpuss og trenger derfor å sette opp et stillas i en periode. I løpet av sommer- høst 1999 skal panelet på hovedhuset restaureres og males. Vi ønsker derfor å sette opp et stillas på tomta i Vålerenggt. 9 når dette utføres.

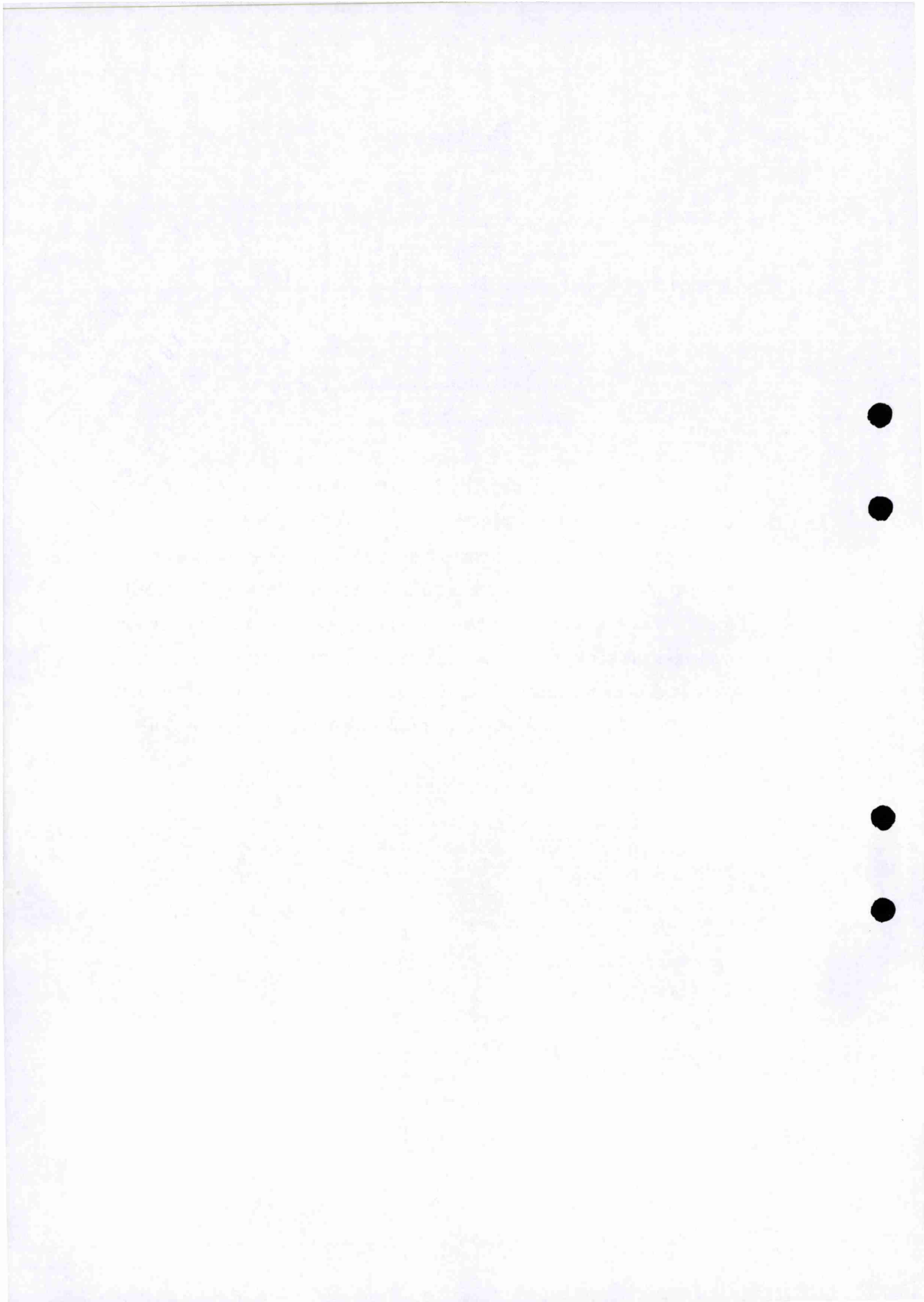
Oslo, den 28/5 99

[Signature]
 Eier/fester av nr. 9
 SVEIN JOHANSEN
 FOR: SJ BYGGESEVICE AS
 GNR. 232 BNR 350

[Signature] 27086
[Signature] 30.07.64



Nabo nr. 9, S.J. (Svein Johansen) Byggservice AS
 G.nr. 232 bnr 350 Org.nr. 947263013



Vålerenggt. 7.

8/1342/1958
avskrift 28/1

ERKLÆRING.

Undertegnede som eiere av Vålerenggt. 7 og 9 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesenets samtykke.

Undertegnede som eiere av Vålerenggt. 9 gir eier av Vålerenggt. 7 rett til å føre spillvannet fra sin eiendom inn på kloakkledningen som fører spillvann fra Vålerenggt. 9, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

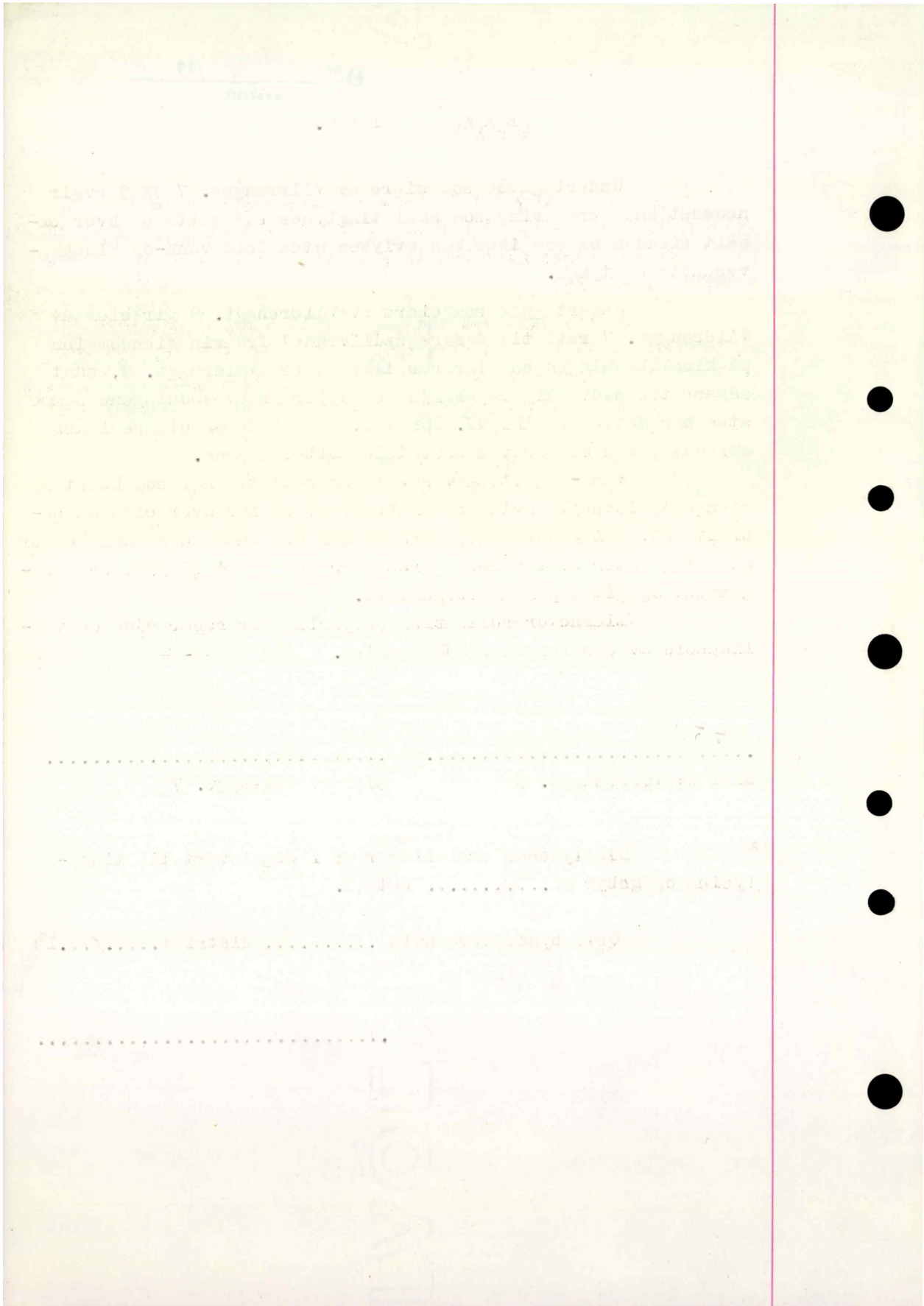
Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av den felles kloakkledning.

<i>Walter Skulsen</i>	<i>Walter Skulsen</i>
<i>Bjarne Næver</i>	<i>Bjarne Næver</i>
.....
Eier av Vålerenggt. 9	Eier av Vålerenggt. 7

Likelydende erklæringer er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete distrikt...../...19

.....



Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

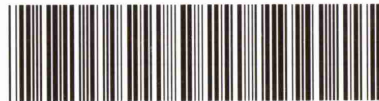
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
 DAGBOKNR.: **57854**
1 2 SEPT 2003

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0301 OSLO	232	350	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
9.83.09.15.55.	REIDAR BORGE INVES & EIENDOM AS		


 Doknr: 57854 Tinglyst: 12.09.2003 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	B	62		13				25				37			
2	B	36		14				26				38			
3	B	39		15				27				39			
4	B	34		16				28				40			
5	B	46		17				29				41			
6	B	34		18				30				42			
7	B	34		19				31				43			
8	B	59		20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								344	= nevner:	344					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 5.5.03	<i>Raidon Berge</i>	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
232	350		1-8	Oslo kommune
Dato		Stempel og underskrift		
29/8-2003		 Plan- og bygningssetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietots samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

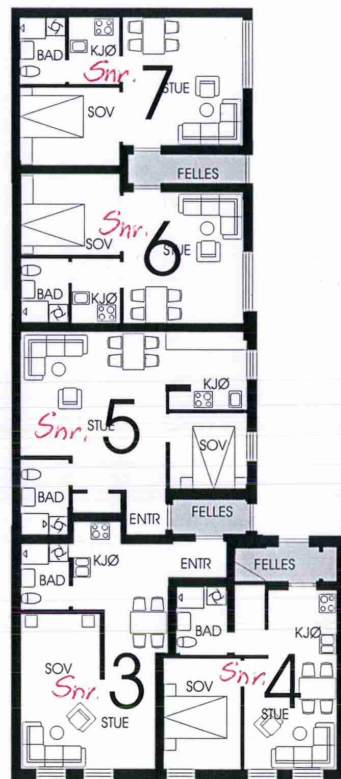


VEDLEGG 1 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SITUASJONSPLAN	MA 1:500
	MA 1:242
VÅLERENGGATA 9	MA 12.07.01
	MA KD
	MA WC
CD arkitekter	MA 0-01
<small>Wolff Conradson arkitektkontor AS, VE 82 82 36 24 Knyttet Domusveit arkitektkontor AS, VE 82 04 04 00 Bryggen 14, 0168 Oslo, VE 22 98 00 90, MA: 22 98 00 91</small>	

BYGGEOMRÅDER	Industri, lager, verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE	Hovner	FAREOMRÅDER	SPELLOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESMRÅDER	STREKSYMBOLE	Rødsvedtak som gjelder
Boliger med tilhørende anlegg	Offentlige bygninger	Kjørefelt, parkering		Høyspanningsanlegg rot-tomteare	Frikulturområder parkable m.m	Felles areal (parkering)	Byggeområder	Byggegrense	Endringer eller off. uterom
Ambassade	Almennytlige formål	Annet veiareal	FRØMRÅDER	Bøndagte fareområder	Kommunale tekniske anlegg og utnyttning	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Garasje i boligområdet		Fartøys, gang- og sykkelvei			Frisiktsoner ved vei	Felles areal uteplass, gårdsplass		Ekisterende eiendomsgrænse	Dato: 13.
Fritidsbebyggelse	LANDBRUKSMRÅDER	Sporvei, jernbans kollektivvei			Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrænse	M 1:5
Forretnings, kontor kino, teater o.l	Jord- og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

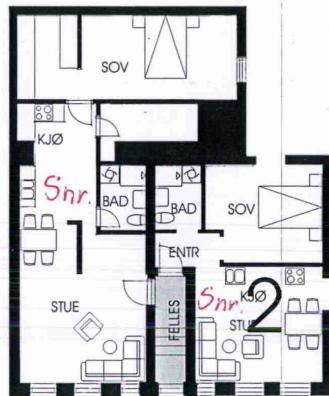
PLAN- og BYGNINGSETATEN
232/350 Vålerenggt.9 (iga)
Bestillingsnummer 105545 Objektnummer 1
KDP-5 KDP-13



Snr. 3 = leilighet 2.1.
 Snr. 4 = — " — 2.2
 Snr. 5 = — " — 2.3
 Snr. 6 = — " — 2.4
 Snr. 7 = — " — 2.5

VEDLEGG 2 AV 4
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

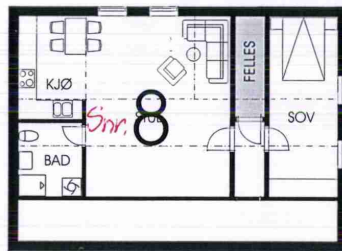
PLAN 1.ETG EIERSEKSJONER	ca 1 : 200 sk 1.250 sk
VÅLERENGGATA 9 DELING I EIERSEKSJONER	10.04.03 sk WC sk WC
CD arkitekter <small>Wibull Cragg & West Kjøper/Overveier arkitektbedrift INNOVITOGATEN 34, 0256 Oslo, tlf: 22 58 14 50, nbn:22 58 14 61</small>	1 - 12 TEKNO



Snr.1 = Leilighet 1.1
Snr.2 = Leilighet 1.2

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PLAN UETG EIERSEKSJONER	MAK	1 : 200
	SKALA	1.250
VÅLERENGGATA 9 DELING I EIERSEKSJONER	DATE	10.04.03
	WC	
	ENTR.	
CD arkitekter <small>Wibull Dahlbom og Wærstedt ANS. SF: 02 65 30 26 Koyser Damsgård arkitekt ANS. SF: 01 04 04 95 RINDIGNITGATEN 34,2256 Oslo, SF: 22 56 14 50,Oslo 22 56 14 61</small>	1 - 11	
	TEKNOL.	



Snr. 8 = leilighet 3.1

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PLAN LOFTSETG EIERSEKSJONER	ca 1 : 200
	1.250
VÅLERENGGATA 9 DELING I EIERSEKSJONER	10.04.03
	WC
	WC
CD arkitekter <small>Wiford Cappelletti arkitekt AS Kjøystredet 14 0455 Oslo Tlf: 22 04 04 55 BN/OGHTOGATEN 34.0258 Oslo. 22 58 14 50. 22 58 14 51</small>	1 - 13

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

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

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



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: **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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vålerenggata 9A 0657 OSLO
 Matrikkel: Gnr 232, bnr 350, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850