

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 870 000,-
Omkostn.: Kr 123 140,-
Total ink omk.: Kr 4 993 140,-
Felleskostn.: Kr 2 196,-
Selger: Tirill Tagge Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 61/73 kvm
Tomtstr.: 627 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 323
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007260016

Sjarmerende og lun 2-roms | Pusset opp i 2022 Gulvvarme i alle rom | Mye bod -og lagringsplass

Velkommen til Valdresgata 2A - en flott 2-roms midt i et av Grünerløkkas mest attraktive boligområder. Leiligheten har en praktisk planløsning med stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom, og byr på en fin kombinasjon av original bygningskarakter og nyere oppgraderinger.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Valdresgata, med gangavstand til butikker, kaféer, parker og et bredt kollektivtilbud.

Høydepunkter:

- Nyoppusset i 2022
- Gulvvarme i alle rom
- Praktisk planløsning med stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom
- Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Vinduer og varmtvannsbereder fra 2011
- Separat bod på 12 kvm.
- Sentralt og attraktivt område på Øvre Grünerløkka



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	69
Protokoll	72
Årsberetning	74
Vedtekter	93
Husordensregler	101
Formuesverdi 2024	107
A3 reguleringskart	108
Ferdigattester	112
Originale tegninger	117
Arealbekreftelse	118
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 73 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Stue/kjøkken, soverom, gang, bad, vaskerom

BRA-e: 12 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

627 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Lett skrånet tomt, pent opparbeidet bakgård med plen, lekestativ, sittegruppe, sykkelparkering og grus. Asfaltert adkomst til blokka.

Beliggenhet

Grünerløkka regnes som en av Oslos mest stemningsfulle bydeler og byr på et levende og urbant bymiljø. Området er kjent for sitt yrende folkeliv, pulserende uteliv, hyggelige gatekaféer, spennende nisjeforretninger og flotte, grønne lunger.

Urbant - sentrumsnært - supersentralt og svært etterspurt bomiljø.

I nærområdet finner du et rikt utvalg av restauranter, kaféer, markeder og spesialbutikker. Blant populære steder kan nevnes Södöst, Nighthawk Diner, Delicatessen og Villa Paradiso, samt kjente kultur- og utelivsscener som Parkteatret, Fru Hagen, Ryes og Blå. På Birkelunden arrangeres det jevnlig markeder og kulturelle arrangementer som bidrar til områdets unike atmosfære.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Ringnes Park - et moderne og praktisk senterområde som gjør hverdagen enkel. Det er ca. 3

minutters gange til Ringnes Park Senter, som byr på blant annet stor Meny-butikk, baker, Jernia, Mester Grønn, Tanum bokhandel, Ringen kino og SATS treningssenter. I tillegg finnes dagligvarebutikker som Joker, Coop Prix og Meny rett i nærheten.

Boligen ligger rolig og tilbaketrukket, samtidig som den har en svært sentral beliggenhet.

Langs Akerselva, et lite stykke unna, finner du Vulkan - en levende bydel i byen og et kreativt samlingspunkt for mat, kultur og opplevelser. Her finner du blant annet Dansens Hus med bar og uteservering, Smelteverket, Pokalen, BAR Vulkan og flere populære serveringssteder.

Grünerløkka byr også på mange flotte parkområder som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Cubaparken og Grünerhagen. I motsatt retning ligger Torshovparken og Torshovdalen. For den treningsglade finnes idylliske turstier langs Akerselva - enten ned mot sentrum eller opp mot Maridalsvannet - samt flere treningssentre som SATS Ringnes Park, SATS Schous Plass og Avancia på Vulkan.

Området har svært gode kollektivforbindelser med trikk i Vogts gate og flere busslinjer i Sannergata. Det er også kort vei til Carl Berners plass, et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og grøntområder - perfekt for den urbane livsnyter, men også svært godt egnet for barnefamilier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Grünerløkka skole (1-7 kl.), 0.3 km

Sagene skole (1-10 kl.), 0.4 km

Lilleborg skole (1-7 kl.), 0.7 km

Sofienberg skole (8-10 kl.), 1.2 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.), 1.2 km

Foss videregående skole, 0.5 km

Hersleb videregående skole 16 min gangavstand

Skolekrets

Sagene skole.

Offentlig kommunikasjon

Sannergata 0.2 km
Linje FB5A, FB5B, 21
Biermanns gate 0.2 km
Linje 11, 12, 18
Carl Berners plass 1.2 km
Linje 5
Tøyen stasjon 1.9 km
Linje RE30, R31
Oslo S 2.2 km
Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentet med flåtefundamenter, yttervegger i naturtein, og teglstein med malt puss, etasjeskillere i treverk, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med stein eller plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Sprekk i en flis ved sluk (vaskerom). Det har vært rør sklidd ut fra sluk og feil av montering av rør mot sluk før jeg flyttet inn (vaskerom).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning av alle avløpsrør, fallstammene, forgreningene og bunnledning. Fuget flisen ved sluk i vaskerom.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning av alle avløpsrør, fallstammene, forgreningene og bunnledning.

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

I følge takstmann (Espen Eilertsen) opplyste forrige eier at det ble det montert ny diffusjonsåpen membran i 2022.

*Ifølge ny tilstandsrapport datert 06.02.2026 opplyser takstingeniør om flg.: Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på baderommet. Dette gjelder også for vaskerom.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Et av et dobbelt vinduene kan ikke åpnes.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja

Rentokil var her i 2023, da jeg trodde jeg hørte lyder fra skadedyr. Konklusjon fra Rentokil: Ikke behov for behandling.

Innhold

Leiligheten har et bruksareal (BRA) på ca. 73 m², hvorav 61 m² er internt bruksareal. Boligen ligger i underetasje og har en praktisk planløsning bestående av stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, gang, bad, separat vaskerom og tilhørende bod.

Stue og kjøkken utgjør et hyggelig og funksjonelt oppholdsrom. Kjøkkenet er av nyere dato med høyglans fronter og integrerte hvitevarer. Overflatene består hovedsakelig av laminatgulv og fliser, med malte vegger og himlinger. Varme i alle gulv gjennomgående i leiligheten.

Bad og vaskerom er flislagte med varmekabler i gulv. Varmtvannsbereder og vinduer er fra 2011.

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert område på Øvre Grünerløkka, med kort vei til butikker, kollektivtransport, parker og byens øvrige servicetilbud.

Standard

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass fra 2011.

Dører:

Det er malt ytterdør med glass og malt lyd/branndør til fellesareal i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er støpt gulv, og etasjeskillere i treverk. Gulvvarme i alle rom i leiligheten.

Overflater:

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.

Pipe og ildsted:

Det er originale teglsteinspiper i stue/kjøkken og i vegg mellom vaskerom og soverom.

Rom Under Terreng:

Det er murvegger med utforede trevegger med gipsplater på innsiden i boligen. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i utforet vegg ved hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

Innvendige trapper og dører:

Innvendig enkel tretrapp fra ytterdør. Innvendige malte dører.

Våtrom:

Fliselagt bad med veggmontert dusj, servant og dusj. Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Det er varmekabler i gulv. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj. Det er ukjent når baderommet ble bygget, men det er nyere fliser, utstyr m.m. Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på baderommet. Rommet må derfor påregnes full renovering.

Stue/kjøkken underetasje:

Avtrekk: Kjøkkenet har platetopp med integrert kullfilterventilator.

Vannledninger: Det er vannrør av type rør i rør i boligen. Koblingsskap er i vegg på vaskerom. Det er ukjent alder på røropplegget.

Avløpsrør: Det er avløpsrør i plast i boligen. Det er ukjent alder på rør.

Ventilasjon: Det er montert balansert ventilasjonanlegg i boligen. Aggregat er plassert i himling i gang. Det er ukjent alder på ventilasjonsanlegget.

Varmtvannstank:

Det er bereder på 200 liter fra 2011 plassert på vaskerom.

Fuktsikring og drenering:

Det er eldre drenering rundt boligen. Det er ingen synlig drenering/platonplast på grunnmur.

Kommentar fra bygningssakskyndig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Inndelingen av boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Det er fjernet en bod i stue/kjøkken, og garderobe innenfor soverom er fjernet.

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

Kommentar: Det er utført arbeider med nye avløpsrør/rehabilitering av avløpsrør i bygningen i 2025/2026.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er pusset opp med nyere kjøkkeninnredning med hvitevarer, gulv, overflater, listverk, innvendige dører, ventilasjonsanlegg, fliser og utstyr på bad m.m. Bereder og vinduer er fra 2011. Det er nylig foretatt arbeider med skifte/rehabilitering av røropplegg i bygningen.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 81490883

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på alle rom. Elektrisk oppvarming.

Energimerke

F4- Oransje

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 870 000

Omkostninger kjøper

4 870 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 140 (Omkostninger totalt)
135 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
137 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 993 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 005 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 007 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 522 958 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 091 833 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

10/190

Felleskostnader inkluderer

Herav: Kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, forretningsførsel, felles

byggforsikring m.m.

Pr. dags dato:

Forretningslokale 2 195,55

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 196

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):

12122563101

Borettslaget

Borettslagets navn

Borettslaget Valdresgt 2

Organisasjonsnummer

950901152

Om borettslaget

Bygården er seksjonert. Borettslaget Valdresgata 2 Org.nr. 950901152 er seksjon 1 og består av 17 andelsleiligheter. Det tidligere næringslokalet i seksjon 2 (nå omregulert til boligformål som er leiligheten som selges) betaler à konto felleskostnader til borettslaget. Det foretas en årlig avregning av kostnader basert på brøk i henhold til seksjoneringsbegjæring av 15.06.1987. Seksjon 2 er ikke innlemmet i borettslaget. Seksjonen som selges og borettslaget er de to seksjonene som utgjør sameiet.

Ny seksjonseier skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret i borettslaget/eierseksjonssameiet ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier, er kjøper likevel bundet av handelen og må eventuelt selger videre for egen regning. Godkjennelsen må foreligge før overtagelsen finner sted.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15161094509

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo 1 883 557,30
Innfrielsesdato: 01.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15161094495
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 494 886,49
Innfrielsesdato: 01.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12122563101
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 435 532,62
Innfrielsesdato: 01.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for beboere i borettslaget. Megler har forhåndsutlyst forkjøpsretten, og det er meldefrist innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier. Ved benyttelse av forkjøpsrett trer man inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Regnskap/budsjett

Borettslaget har en sunn økonomi med positivt årsresultat i 2024 på 108 806. Felleskostnadene ble justert med 5 % fra 1. januar 2025 som følge av økte driftsutgifter, blant annet knyttet til kommunale avgifter og vedlikehold. Budsjettet for 2025 tar høyde for planlagt vedlikehold og nødvendig drift fremover.

Økning i felleskostnader med 3,5% per 01.02.26.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i borettslagets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi gjennomfører 2 dugnader i året, på våren og høsten. Dette er en hyggelig møtearena, og vi pleier å ha godt oppmøte. Sammen gjør vi enkle arbeidsoppgaver som raking av løv, plante nye planter, rydding av fellesarealer etc.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 323, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/323/2:

24.01.1913 - Dokumentnr: 900783 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2000 - Dokumentnr: 63700 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:264

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:265

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:275

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:285 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:287

Bruksrett til uteareal.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Best.om utbedring av eiendommen.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Bolig-og eiendomseaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2026 - Dokumentnr: 117169 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

15.06.1987 - Dokumentnr: 36937 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 10/190
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

11.11.2013 - Dokumentnr: 972618 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/190

28.09.1998 - Dokumentnr: 56516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:287
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Plikt til utbedr. etter komm. krav (30år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/dir. for Bolig- og eiendomsetaten

20.09.1999 - Dokumentnr: 52206 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:265
Bestemmelse om gårdsrom
Forbud mot parkering og lagring
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om anlegg/vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktør for Bolig- og eiendomsetaten

03.06.2002 - Dokumentnr: 35109 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:10
Bruksrett til uteareal.
Forbud mot parkering og lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om omdisp.av grøntareal.
Best.om utbedring av gårdsrom.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tillatelse til bruksendring til bolig datert 08.07.2013, og ferdigattest for tiltaket utstedt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune 13.09.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak:

Saksnr: 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Vedtatt/behandlet av Forslag

Lovverk: PBL 2008

Vertikalnivå: 2

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk. / Overtagelse med megler tilstede
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 110 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 44 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

09.02.2026

Valdresgata 2 A

1. Etasje

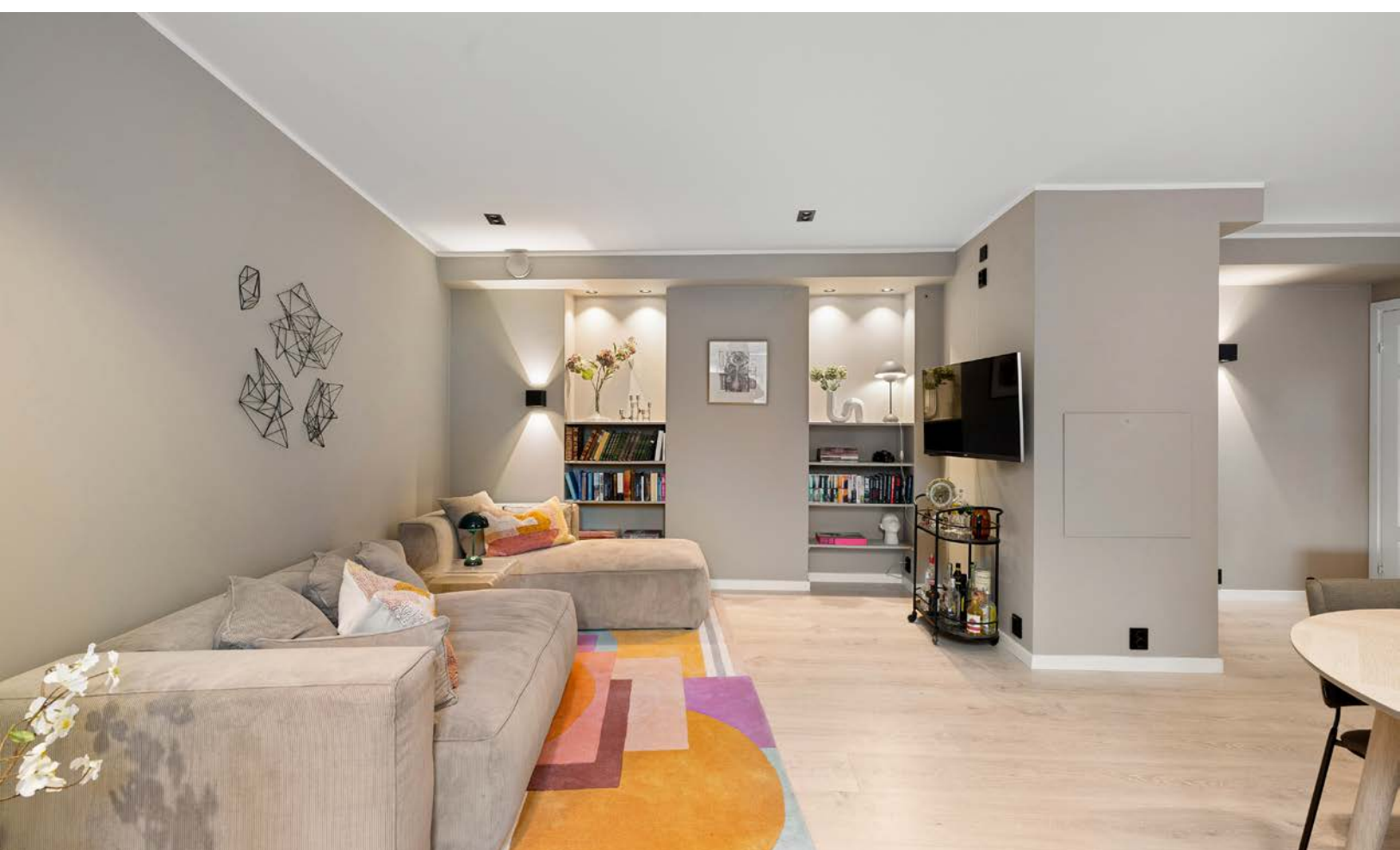


Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Valdresgata 2A , 0557 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 323, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 11114-2133

Referansenummer: QD1184

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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

Bygning fundamentet med flåtefundamenter, yttervegger i naturtein, og teglstein med malt puss, etasjeskillere i treverk, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak teknet med stein eller plater.

Boligen er pusset opp med nyere kjøkkeninnredning med hvitevarer, gulv, overflater, listverk, innvendige dører, ventilasjonsanlegg, fliser og utstyr på bad, varmekabler m.m. Bereder og vinduer er fra 2011. Det er nylig foretatt arbeider med skifte/rehabilitering av røropplegg i bygningen.

Det ble observert at det er setningsskader på teglsteinsvegger i kjellerbod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass fra 2011. Det er malt ytterdør med glass og malt lyd/branndør til fellesareal i kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater. Det er støpt gulv, og etasjeskillere i treverk. Det er originale teglsteinspiper i stue/kjøkken og i vegg mellom vaskerom og soverom. Det er murvegger med utforede trevegger med gipsplater på innsiden i boligen. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i utforet vegg ved hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller. Innvendig enkel tretrapp fra ytterdør. Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad med veggmontert dusj, servant og dusj. Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Det er varmekabler i gulv. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj. Det er ukjent når baderommet ble bygget, men det er nyere fliser, utstyr m.m. Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på baderommet. Rommet må derfor påregnes full renovering. Det ble foretatt hulltaking i vegg i gang inn mot dusjsone, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vaskerom

Fliselagt vaskerom med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og bereder. Det er varmekabler i gulv. Det er ukjent når vaskerommet ble bygget, men det er noe nyere fliser m.m. Det er iflg eier helt nytt sluk, skiftet i forbindelse med rehabilitering av rør. Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på vaskerommet. Rommet må derfor påregnes full renovering. Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og vaskerom. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag, men det ble ved hulltaking oppdaget at det er skillevegg i teglstein bak gipsplater på soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning med høyglansfronter. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp med ventilator, komfyr, oppvaskmaskin, microovn og kjølfrys. Kjøkkenet har platetopp med integrert kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør i boligen. Koblingsskap er i vegg på vaskerom. Det er ukjent alder på røropplegget. Det er avløpsrør i plast i boligen. Det er ukjent alder på rør. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Aggregat er plassert i himling i gang. Det er ukjent alder på ventilasjonsanlegget. Det er bereder på 200 liter fra 2011 plassert på vaskerom. Det er noe nyere el-anlegg i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er eldre drenering rundt boligen. Det er ingen synlig drenering/platonplast på grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Det bør foretas radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det bør foretas en utvidet kontroll på el-anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

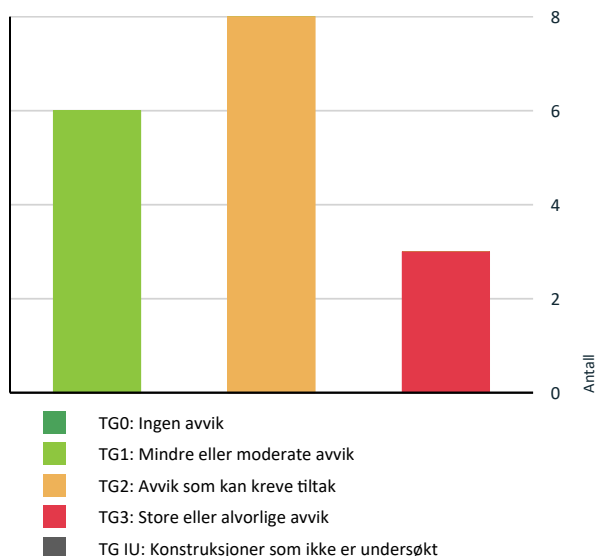
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

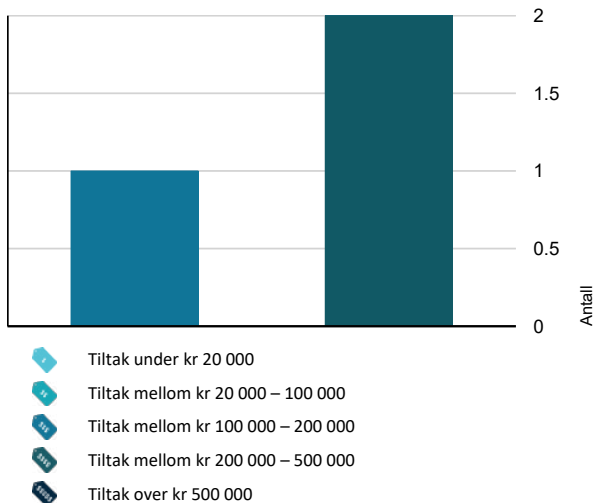
Inndelingen av boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Det er fjernet en bod i stue/kjøkken, og garderobe innenfor soverom er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1914

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass fra 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er 1 vindu det ikke er mulig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Dører

Det er malt ytterdør med glass og malt lyd/branndør til fellesareal i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i glass i ytterdør. Ytterdør er montert for lavt i forhold til dekke utenfor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på flis ved sluk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv, og etasjeskillere i treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er originale teglsteinspiper i stue/kjøkken og i vegg mellom vaskerom og soverom.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe i stue er kledd igjen med plater, og pipe/feiluke i vegg mellom vaskerom og soverom er kledd igjen med fliser/plater.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er murvegger med utforede trevegger med gipsplater på innsiden i boligen. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag i utforet vegg ved hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig enkel tretrapp fra ytterdør.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt bad med veggmontert dusj, servant og dusj. Det er glatt innredning og spill med lys i rommet. Det er varmekabler i gulv. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj. Det er ukjent når baderommet ble bygget, men det er nyere fliser, utstyr m.m. Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på baderommet. Rommet må derfor påregnes full renovering.

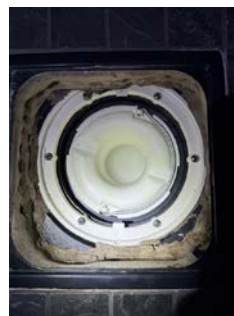
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg i gang inn mot dusjsone, uten å påvise unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Fliselagt vaskerom med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og bereder. Det er varmekabler i gulv. Det er ukjent når vaskerommet ble bygget, men det er noe nyere fliser m.m. Det er iflg eier helt nytt sluk, skiftet i forbindelse med rehabilitering av rør. Ved inspeksjon ble det oppdaget at det ikke er noen membran ved sluk på vaskerommet. Rommet må derfor påregnes full renovering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og vaskerom. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag, men det ble ved hulltaking oppdaget at det er skillevegg i teglstein bak gipsplater på soverom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med høyglansfronter. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp med ventilator, komfyr, oppvaskmaskin, microovn og kjøl/frys.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har platetopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør i boligen. Koblingsskap er i vegg på vaskerom. Det er ukjent alder på røropplegget.

Vurdering av avvik:

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

Kurser i rørskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Kurser bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast i boligen. Det er ukjent alder på rør.

Vurdering av avvik:

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

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 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert balansert ventilasjonanlegg i boligen. Aggregat er plassert i himling i gang. Det er ukjent alder på ventilasjonsanlegget.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på 200 liter fra 2011 plassert på vaskerom

Årstall: 2011

Elektrisk anlegg

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

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

Det er noe nyere el-anlegg i boligen. Sikringsskap er med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen samsvarserklæring på el-anlegget.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er eldre drenering rundt boligen. Det er ingen synlig drenering/platonplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det bør foretas radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Det bør foretas en utvidet kontroll på el-anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

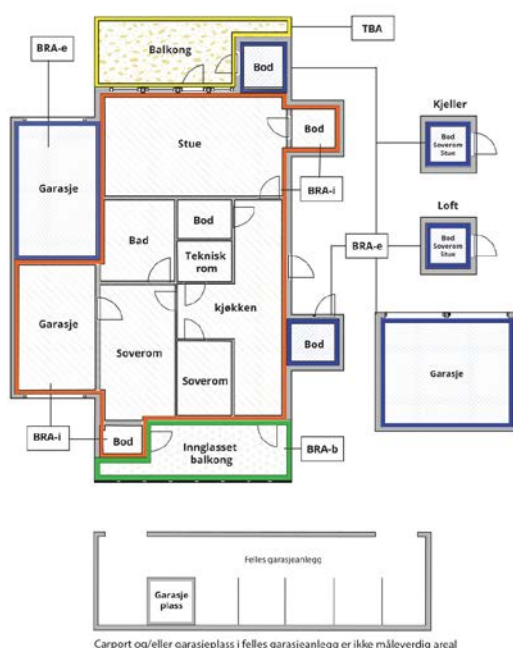
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61	12		73	
SUM	61	12			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Inndelingen av boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Det er fjernet en bod i stue/kjøkken, og garderobe innenfor soverom er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider med nye avløpsrør/rehabilitering av avløpsrør i bygningen i 2025/2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Tirill Tagge Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	323		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Valdresgata 2A							
Hjemmelshaver Haugen Tirill Tagge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligområde på Øvre Grünerløkka.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles asfaltert tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	
3	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Tirill Tagge Haugen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valdresgata 2A

0557 Oslo

0301-225/323/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i en flis ved sluk (vaskerom)

Det har vært rør sklidd ut fra sluk og feil av montering av rør mot sluk før jeg flyttet inn (vaskerom).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning av alle avløpsrør, fallstammene, forgreningene og bunnledning. Fuget flisen ved sluk i vaskerom.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning av alle avløpsrør, fallstammene, forgreningene og bunnledning.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I følge takstmann (Espen Eilertsen) opplyste forrige eier at det ble det montert ny diffusjonsåpen membran i 2022.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Et av et dobbelt vinduene kan ikke åpnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rentokil var her i 2023, da jeg trodde jeg hørte lyder fra skadedyr.
Konklusjon fra Rentokil: Ikke behov for behandling.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Valdresgata 2A, 0557 OSLO

Dato for energimerking

09.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257499

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80558325

Gårdsnummer

225

Bruksnummer

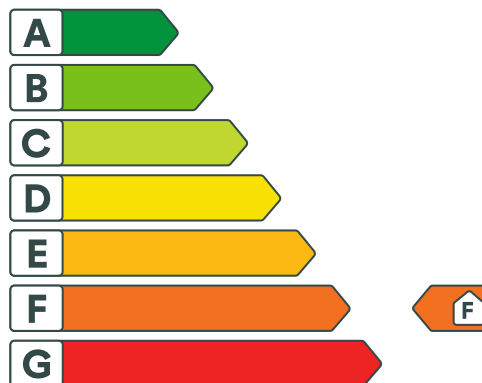
323

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

K0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1914

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

293,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

293,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 924 kWh



Valdresgata 2A, 0557 OSLO



Detaljering

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



Valdresgata 2A, 0557 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Valdresgata 2A - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

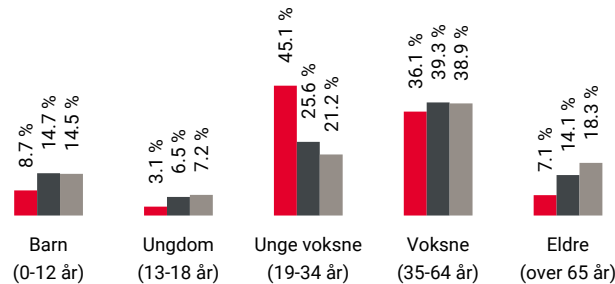
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka...	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Ringnes Park	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



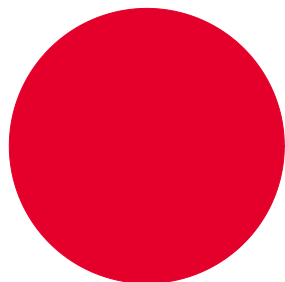
Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

Sport

⚽ Grünerløkka skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Hallenhagen	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 SATS Ringnes Park	3 min	🚶
🏊 SATS Ila	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

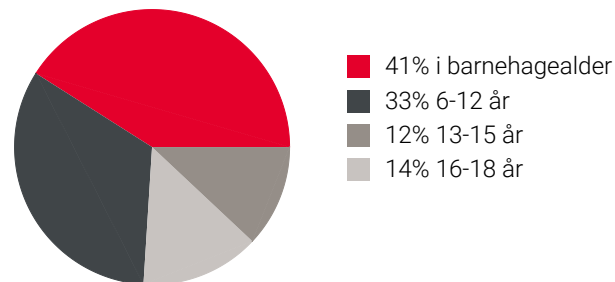
8 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

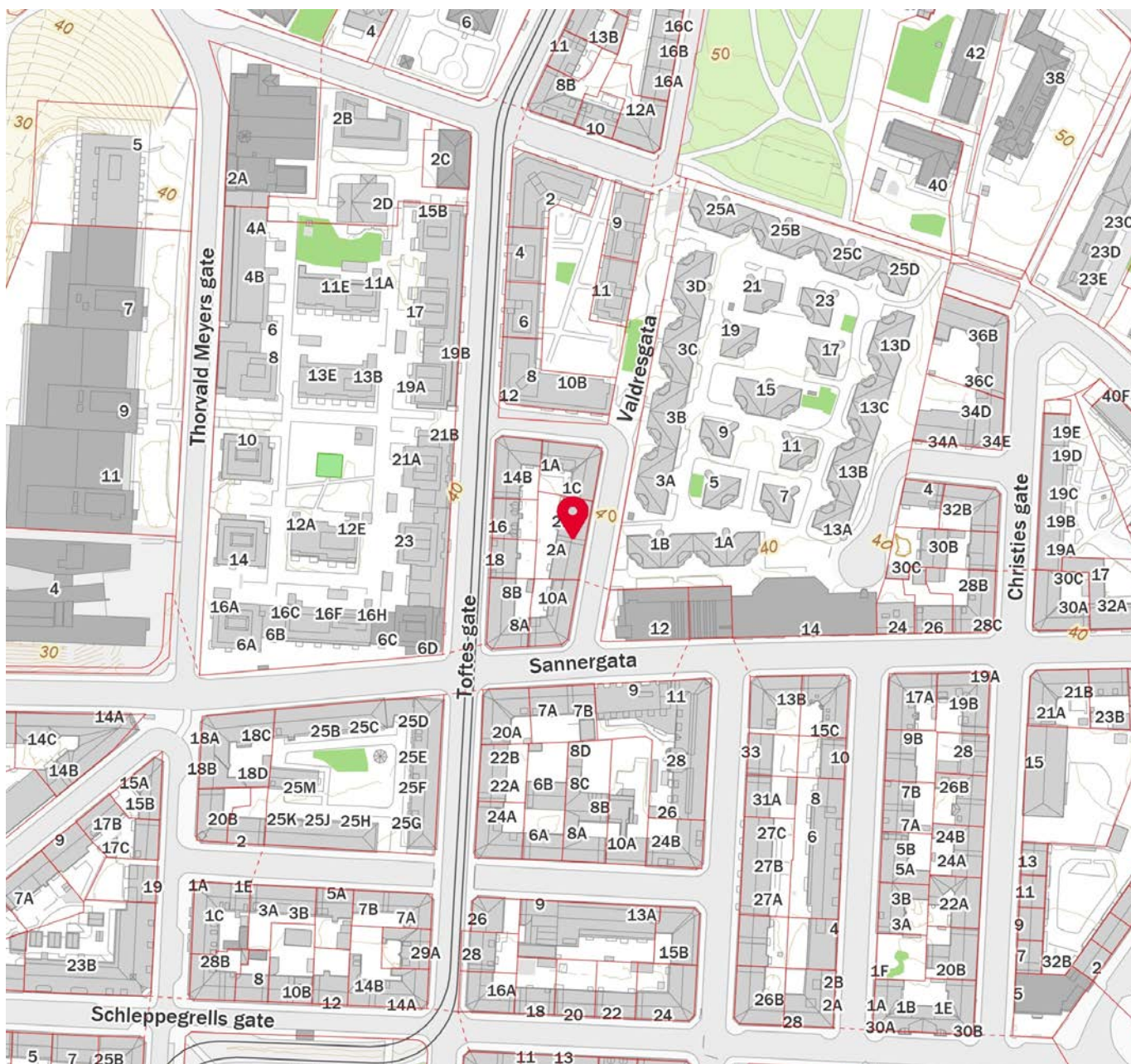
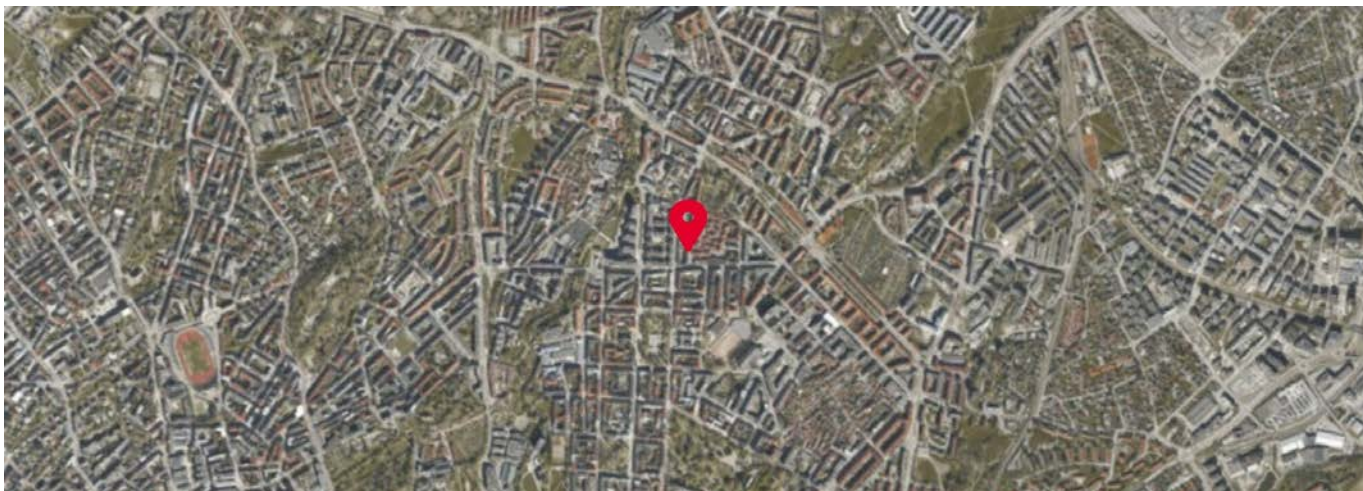
■ Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2026



Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET VALDRESGT 2

Organisasjonsnummer: 950901152

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Valdresgata 1, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Bjørn Kielland Andersson foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 21 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Vold

Følgende stilte til valg:

Kjersti Vold

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tale Söderlund

Følgende stilte til valg:

Tale Söderlund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Olsen

Aslak Romtveit Nordgreen

Følgende stilte til valg:

Nina Olsen

Aslak Romtveit Nordgreen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2468

BORETTSLAGET VALDRESGT 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VALDRESGT 2

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Valdresgata 1, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VALDRESGT 2

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

Bjørn Amble i OBOS 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 Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedlegg

1. 2468 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 21 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har i løpet av året hatt fokus på drift, vedlikehold og trivsel i borettslaget. Arbeidet har blant annet bestått av følgende:

Styremøter:

- Det har blitt avholdt 8 styremøter i løpet av året. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styrets medlemmer ved behov.

Vedlikehold:

- Bestilt og gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, samt kartlegging av brannsikkerheten.
- Sikring av tak – montert isstoppere på begge gavler, samt rensing av takrenner. Arbeidet ble utført av Bygg og Taksikring AS

Prosjekter:

- Utredet og hentet inn tilbud på rørfornyning.
- Utredet og innhenting av tilbud på nytt brannvernannlegg.

Økonomi og forvaltning:

- Ført tilsyn med borettslagets økonomi og hatt jevnlig dialog med forretningsfører.
- Justert felleskostnader med 5 % fra 1. januar 2025 grunnet økte driftsutgifter.

Beboerkontakt:

- Arrangert dugnad vår og høst.
- Holdt informasjonsmøte vedr. Rørfornyning, med representant fra entrepenør tilstede.
- Fulgt opp henvendelser fra beboere fortløpende og sørget for behandling av saker.

Fremtidige planer:

- Rørforying - August 2025
- Nytt brannvarslingsanlegg kom på plass Januar 2025

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Borettslaget Valdresgt 2
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Valdresgt 2' årsregnskap som viser et overskudd på kr 108 806,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 02.06.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET VALDRESGT 2
ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		770 617	590 360
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		108 806	292 327
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-99 411	-103 640
Red. annen langs. gjeld		8 430	-8 430
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		17 825	180 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		780 010	770 617

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	825 852	821 975
Kortsiktig gjeld	-45 841	-51 358
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	780 011	770 617

BORETTSLAGET VALDRESGT 2
ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		92 159	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	841 616	933 343	997 000	970 510
Andre inntekter		0	11 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		933 775	944 593	997 000	970 510
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 961	-2 961	-2 961	-3 000
Styrehonorar	4	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-10 350	-27 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-66 610	-63 345	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-3 000	-3 081	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-161 924	-52 498	-186 500	-441 000
Forsikringer		-74 290	-52 141	-57 000	-68 000
Kommunale avgifter	8	-236 173	-210 169	-246 400	-276 000
Energi/fyring		-13 158	-17 867	-18 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 642	-57 086	-70 000	-73 000
Andre driftskostnader	9	-30 007	-33 114	-40 800	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-683 766	-523 612	-745 661	-1 027 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		250 010	420 982	251 339	-56 490
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		250 010	420 982	251 339	-56 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 102	11 264	1 500	2 000
Finanskostnader	11	-153 305	-139 919	-158 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-141 203	-128 655	-156 500	2 000
ÅRSRESULTAT		108 806	292 327	94 839	-54 490
Overføringer:					
Til annen egenkapital		108 806	292 327		

BORETTSLAGET VALDRESGT 2
ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 910 066	1 910 066
Tomt		212 230	212 230
SUM ANLEGGSMIDLER		2 122 296	2 122 296
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 518	151
Forskuddsbetalte kostnader		18 970	17 380
Andre kortsiktige fordringer	13	587	0
Driftskonto OBOS-banken		799 777	804 444
SUM OMLØPSMIDLER		825 852	821 975
SUM EIENDELER		2 948 147	2 944 271
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 200		3 400	3 400
Annen egenkapital	14	-225 275	-334 082
SUM EGENKAPITAL		-221 875	-330 682
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 425 654	2 525 067
Borettsinnskudd		698 527	698 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 124 181	3 223 594
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 868	4 841
Leverandørgjeld		7 850	19 625
Påløpte renter		12 660	16 935
Påløpte avdrag		4 721	8 429
Annen kortsiktig gjeld	17	742	1 528
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 841	51 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 948 147	2 944 271
Pantstillelse	18	4 438 527	4 438 527
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025

Styret i Borettslaget Valdresgt 2

Kjersti Vold

Sigrid Halset

Tale Søderlund

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	634 152
IN-lån	87 331
Lån DNB01	73 560
Bredbånd	59 568
Lån DNB02	45 600
Forretningslokale	25 092
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 828
Eiendomsskatt	3 644
Overført til kapitalkostnader	-92 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	841 616

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 961

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 21 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	-3 000

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 250
Drift/vedlikehold VVS	-4 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 946
Kostnader dugnader	-2 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-161 924

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 025
Vann- og avløpsavgift	-148 990
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 173

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-1 225
Renhold ved firmaer	-14 307
Andre fremmede tjenester	-7 854
Andre kontorkostnader	-242
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 246
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 007

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 623
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
Kundeutbytte Gjensidige	7 355
SUM FINANSINNTEKTER	12 102

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-153 305
SUM FINANSKOSTNADER	-153 305

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	2 122 296
Korrigerings tomte	-212 230
SUM BYGNINGER	1 910 066

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.225/bnr.323

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	587
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	587

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-225 275
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-225 275

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig	-1 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	581 774
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	54 403
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-503 823
Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 32 år.	
Opprinnelig 2016	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	222 124
Nedbetalt i år	15 577
	-762 299
Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2018	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	211 035
Nedbetalt i år	29 431
	-1 159 534
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 425 654

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-742

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	698 527
Pantelån	2 425 654
Påløpte avdrag	4 721
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	3 128 902

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 910 066
Tomt	212 230
TOTALT	2 122 296

Resultatanalyse 2024

Borettslaget Valdresgt 2

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Kapitalkostnader	92 159	0	-92 159	100 %
Innkrevde felleskostnader	841 616	997 000	155 384	16 %
Sum driftsinntekter	933 775	997 000	63 225	6 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-2 961	-2 961	0	0 %
Styrehonorar	-21 000	-21 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 000	-27 000	-18 000	67 %
Forretningsførerhonorar	-66 610	-66 000	610	-1 %
Konsulenthonorar	-3 000	-10 000	-7 000	70 %
Drift og vedlikehold	-161 924	-186 500	-24 576	13 %
Forsikringer	-74 290	-57 000	17 290	-30 %
Kommunale avgifter	-236 173	-246 400	-10 227	4 %
Energi/fyring	-13 158	-18 000	-4 842	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-65 642	-70 000	-4 358	6 %
Andre driftskostnader	-30 007	-40 800	-10 793	26 %
Sum driftskostnader	-683 766	-745 661	-61 895	8 %

Driftsresultat før IN

Driftsresultat før IN	250 010	251 339	1 329	1 %
Driftsresultat	250 010	251 339	1 329	1 %

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	12 102	1 500	-10 602	-707 %
Finanskostnader	-153 305	-158 000	-4 695	3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-141 203	-156 500	-15 297	10 %

Årsresultat

Årsresultat	108 806	94 839	-13 967	-15 %
--------------------	----------------	---------------	----------------	--------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 2468 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER
for
VALDRES GATE 2 BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Valdresgata 2 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*borett*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende *NOK 200 per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 417 til 420.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk,

skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven N 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det skal under møteledere ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst &i andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer' Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseierers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktksomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Velkommen til Borettslaget Valdresgata 2!

Velkommen som ny beboer i borettslaget vårt! Vi håper dere kommer til å trives her. Her kommer litt praktisk info som kan være nyttig å vite når du bor her 😊

Borettslaget består av 17 enheter. Vi har generalforsamling/årsmøte en gang i året, ca i april. Styret består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrevervene går gjerne på omgang mellom enhetene og velges på generalforsamlingen. OBOS er forretningsfører.

Kontaktinfo

Styret kan kontaktes på mail: valdresgata2@styrommet.no. Vi bruker Vibbo til å sende ut informasjon til alle beboere. Anbefaler å bruke appen/krysse av for å få varsel på SMS og epost når noe blir publisert på Vibbo. Alle beboere kan legge ut ting på Vibbo, og det er en fin måte å nå alle i borettslaget på. Vi har også en egen facebook-gruppe - "Borettslaget Valdresgata 2". Be gjerne om å bli medlem, evt send melding til styret så kan vi invitere dere!

Dugnad

Vi gjennomfører 2 dugnader i året, på våren og høsten. Dette er en hyggelig møtearena, og vi pleier å ha godt oppmøte 😊 Sammen gjør vi enkle arbeidsoppgaver som raking av løv, plante nye planter, rydding av fellesarealer etc.

Stell av bakgården

Bakgården brukes sammen med borettslaget i Toftes gate, men vårt borettslag har ansvaret for den. Før sommer/vinter henger vi opp en liste hvor beboere skriver seg opp på uker hvor man tar ansvar for stell. På sommeren innebærer dette vanning og stell av planter og klippe plen, om vinteren er det snømåking. Når alle tar i et tak slipper man at det blir mye jobb på enkeltpersoner! Vi har også en policy at man hjelper til med vanning/snømåking utenom sin uke ved overskudd/tid.

Fellesbod med gressklipper, redskaper og snømåke er i kjelleren, til venstre ned trappa fra oppgang A. Strømuttak til gress-/kantklipper er i taket i boden. I bakgården er 2 kompostbinger til hageavfall.

Brannsikkerhet

Vi har årlige tilsyn fra Norsk brannvern. De besøker alle enheter og kontrollerer brannslukningsutstyr og bytter batteri i røykvarslere. Det er viktig at Norsk Brannvern får tilgang til alle enheter. Vi har en branntavle i hver oppgang. Ved brannalarm er det viktig at alle kommer seg ut, og at man ikke slår av brannalarmen før man har undersøkt at det ikke brenner. Brannvarslingsanlegget er ikke koblet direkte opp til brannvesenet, så ved brann må brannvesenet kontaktes pr telefon. Se oppslagstavle i oppgang for branninstruks og rømningsveier.

Grunnet brannvern er det ikke lov å oppbevare ting i oppganger og fellesareal på loftet/i kjeller. Vi har noen boder i bakgården til for eksempel barnevogner. Ta kontakt ved behov for å bruke disse!

Generelt

Minner om å ta en kikk på husordensreglene på Vibbo. Her trekkes blant annet at alle må ta ansvar for å lukke dører/vinduer etter seg. Både for at uvedkommende ikke kommer seg inn og for å unngå skader på bygningsmassen. Det er også viktig at man ikke heller olje, fett og matrester i rørene slik at vi unngår at disse går tett og tar skade. Minner også om å ha litt varme om vinteren selv om man ikke er hjemme slik at rørene ikke fryser.

For å unngå sopp/råte er det viktig å unngå lagring mot yttervegg i bodene. Vi har årlig kontroll med Mykoteam. Denne varsles på forhånd, og det er viktig at Mykoteam får tilgang til bodene når det er kontroll.

Ser du noe som bør fikses? Ikke nøl med å ta kontakt med styret! 😊

Husordensregler for Borettslaget Valdresgt 2

1. Bruk av leiligheten

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin leilighet og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter må ikke finne sted etter klokken 21.00. Det skal være ro i bygården fra klokken 22.00 – 07.00 på hverdager og klokken 23.00 – 07.00 fredag/lørdag

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat, og to røykvarslere. Dersom det oppstår en situasjon som medfører at brannalarmen utløses vises det til oppslaget «Brukerveiledning for brannalarmsentral» i oppgangene.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet, slik at frysing av disse unngås. Dersom det skulle oppstå en situasjon som medfører at man må stenge vanntilførselen finnes det en hovedkran for hele bygården som må benyttes. Hovedkrana finnes i kjelleren mellom oppgangene og er merket slik at den skal være lett å finne. Ved planlagte reparasjoner skal beboerne gis beskjed med oppslag på forhånd.

Ventilator over komfyr skal ikke kobles til ventilasjonsavtrekket i borettslaget, da det kan forårsake matos og lukt hos andre beboere.

2. Bruk av balkong

Det skal ikke feies eller skylles vann ut over egen balkongkant. Det samme gjelder for sigaretter, snus og gjenstander for øvrig.

Vasking av balkong skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for naboer under.

Det skal ikke ristes tepper e.l. over balkongkanten.

Snø og is skal ikke kastes over balkongkanten, men kan måkes ut til ytterkantene på egen balkong.

Ved grilling på balkong er det kun bruk av elektrisk grill og gassgrill som er tillatt.

Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass.

Dyr skal ikke etterlates på balkongen uten tilsyn.

I samsvar med reglene for bruk av bakgård, skal det være ro på balkongene fra kl 22.00 på hverdager og kl 23.00 på fredag/lørdag

3. Fellesarealer

Alle dører inn til porten og oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst. Alle må påse at kjeller og loft er låst og at lyset er slukket når man forlater bodarealene.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den beboeren som forvolder skaden.

Vinduer i oppganger skal ikke stå åpne om natten. Heller ikke om dagen hvis det regner eller blåser. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrommet, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige. Oppgangene skal være fri for personlige eiendeler for å sikre rømningsvei uten hindringer.

Balkongene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppganger og fellesarealer på loft og i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Årsaken til dette er at det skal være frie rømningsveier i en nødssituasjon. Dette vil også gjøre arbeidet til redningsmannskap langt lettere.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer, og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Det kan oppstå noe fuktighet i kjellerbodene. Beboerne bes derfor om ikke å oppbevare ting som ikke tåler fukt i disse bodene, men i stedet bruke loftsbodene. Det må heller ikke plasseres gjenstander for nær ytterveggen (grunnmuren) i bodene. Hver beboer er ansvarlig for å følge rådene fra Mycoteam om lagring og oppbevaring i egen bod.

Eksplorative, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

4. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde lofts-boder, kjellerboder, trapperom og trapperomsvinduene rene. Beboerne plikter å vaske etter tur trapper og ganger hver sin uke, ihht oppslag på

oppslagstavlen. Hele trappegangen skal da vaskes. I samme uke har hver beboer også ansvar for evt. snømåking.

Ved gjentatte brudd på reglene om trappevask og etter minst ett skriftlig varsel kan borettslagets styre besørge trappevask på andelseiers regning.

5. Dyrehold

Anskaffelse av dyr må godkjennes av styret. Lufting av hunder skal ikke skje i bakgård, og eieren plikter å holde sin hund i bånd innenfor gårdens områder.

6. Melding om feil og skade

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

7. Søppel

Enhver plikter å holde det ryddig rundt søppelkassene. Annet enn vanlig husholdningssøppel skal **ikke** plasseres i søppelkassene – dette må den enkelte beboer selv sørge for å få fjernet.

Husk å kildesortere! Kildesorteringen er ikke bare bra for miljøet, men også for renovasjonskostnadene våre.

Vanligvis bestiller styret søppelkonteinere til dugnadene slik at beboerne har anledning til å bli kvitt avfall. Avfallet som skal kastes i kontainer må i mellomtiden lagres i beboernes leiligheter eller boder, og ikke i fellesarealene.

Nærmeste returstasjon for farlig avfall er Sofienbergparken minigjenbruksstasjon. Der finnes også returpunkter for glass og metall. Jamfør for øvrig renholdsverkets bestemmelser.

8. Dugnad

Styret innkaller til dugnad to ganger i året hvor alle beboerne blir tildelt oppgaver. Beboere som ikke stiller på planlagte dugnader kan bli tildelt oppgaver utenom dugnad.

9. Uttøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

10. Brudd på husordensreglene

Man oppfordrer den enkelte beboer å sørge for at husordensreglene blir etterfulgt. **Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar eller ved vesentlig mislighold salgspålegg.**

STYRET

Valdresgata 2

REGLER FOR BRUK AV BAKGÅRDEN

Gjelder felles uteområde for bygårdene Sannergata 10, Toftesgate 18, Toftesgate 16 og Valdresgata 2

1. Gårdsrommet skal være et sted til rekreasjon og samvær for alle beboerne. Beboerne oppfordres til å ta gårdsrommet i bruk til hygge og glede på en måte som ikke er til sjenanse for andre
2. Portene til hver bygård skal alltid være lukket og låst
3. Det er god plass til barn for å leke på plenen, men ballspill og sykling er uønsket og henvises til ballplasser, grøntområder og lekeplasser i nærområdet.
4. Hver enkelt er ansvarlig for å rydde opp etter seg. Foreldre/foresatte er ansvarlige for å rydde opp etter barna sine (eks. i sandkassen)
5. Grilling skal gjøres på en forsvarlig måte. Åpen ild er ikke tillatt
6. Ved større arrangementer skal nabovarsel gis til alle bygårdene i god tid. Alle spor etter arrangementet skal fjernes ved slutten av dette
7. Plenen må benyttes med forsiktighet de periodene den er spesielt utsatt. Dette kan være på våren og ved svært fuktige perioder på høsten
8. Parkering av motorsykler og mopeder er forbudt. Borttauing av hensatte kjøretøy kan iverksettes. For eiers regning og risiko
9. Sykler skal kun henges i/ved sykkelstativ
10. Det er ikke anledning til å lufte hunder i gårdsrommet. Hunder skal ikke gis anledning til å gjøre fra seg på området. Det må tas hensyn til at blant annet barn leker i samme område
11. Det skal være ro i bakgården fra kl 22.00 på dager før hverdager (søndag – torsdag) og 23.00 i helgen (fredag – lørdag)

Fellesutvalget for bakgården
Johnny Løining – Sannergata 10
Jørgen Østby, Toftes gate 16
Sigrid Andersen – Valdresgata 2B
Anne Kristin Solheim – Valdresgata 2B

Balkongregler for borettslaget Valdresgata 2

1. Det er ikke anledning til å feie støv og skitt over balkongkanten. Det samme gjelder gjenstander for øvrig, herunder sigarettstumper, snus, o.l.
2. Det er ikke anledning til å riste tepper e.l. over balkongrekkverket.
3. Snø og is skal ikke kastes over balkongkanten, men kan måkes ut til ytterkantene.
4. Vasking av balkong skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for naboene under.
5. Ved grilling på balkongen er det kun bruk av elektrisk grill og gassgrill som er tillatt.
6. Balkongene skal ikke benyttes som lagerplass.
7. Dyr skal ikke etterlates på balkongen uten tilsyn.
8. I samsvar med reglene for bruk av bakgården, skal det være ro på balkongene fra kl. 22:00 på hverdager og kl. 23:00 på lørdag/søndag.



Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 323 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Valdresgata 2A, 0557 OSLO

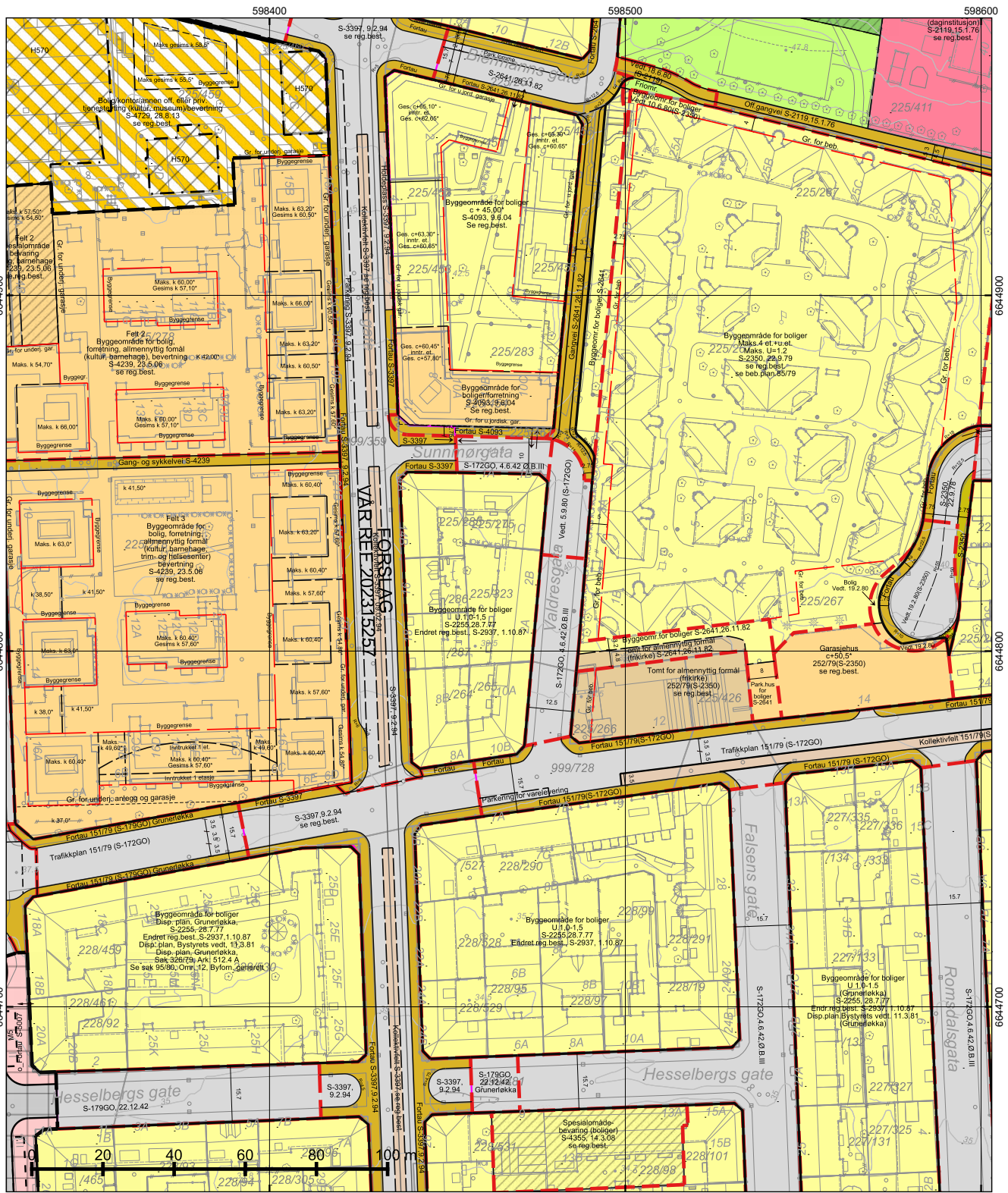
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 522 958
Som sekundærbolig:	kr 6 091 833

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152462/ 86525991

Adresse: Valdresgata 2

Gnr/Bnr: 225/323

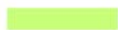
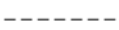
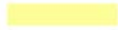
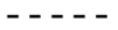
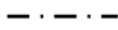
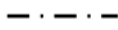
Deres ref.:

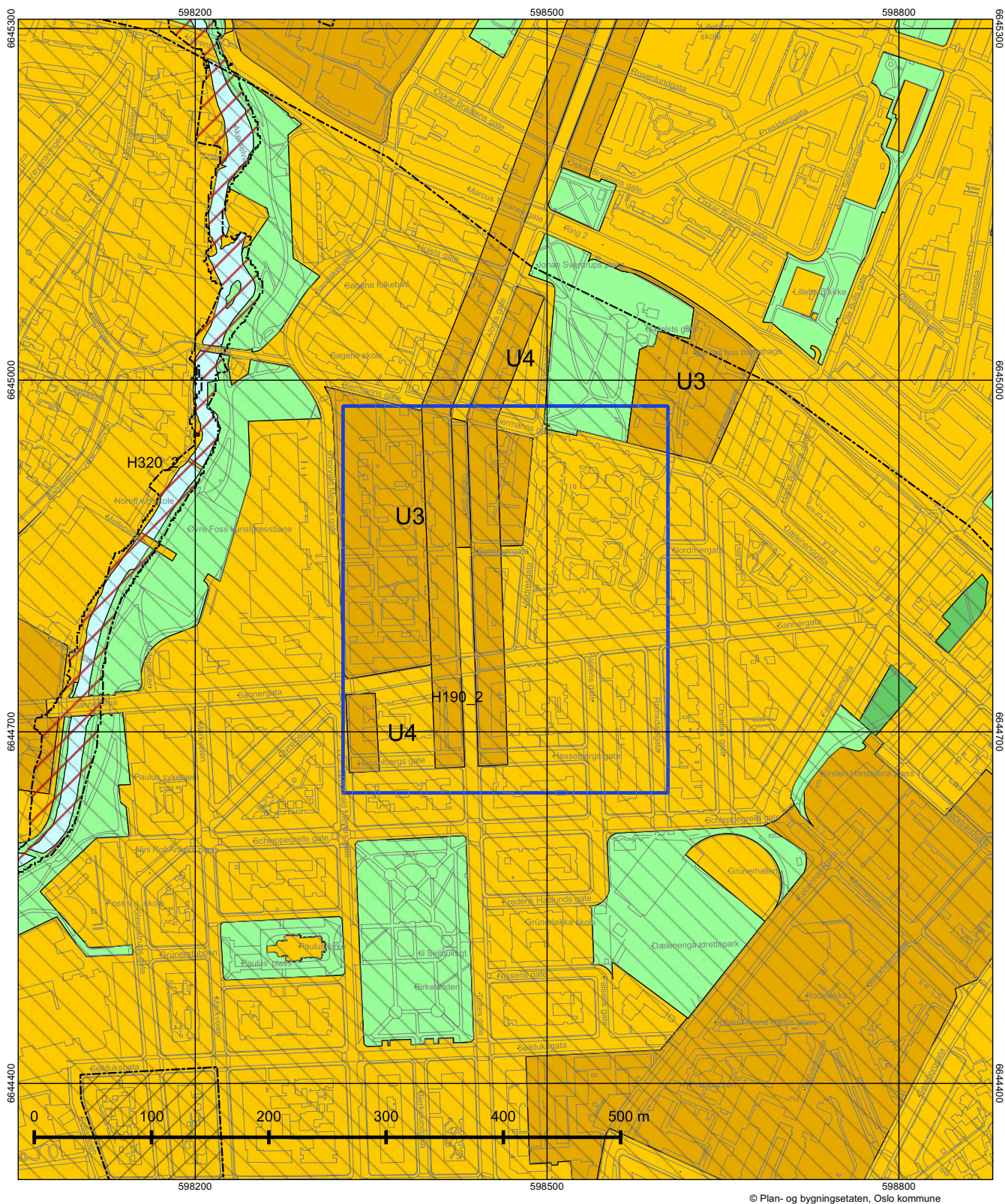
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	111 - Garasje i boligområde		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Regulert kjørefelt
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	170 - Privat institusjon		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 02.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152462/86525991

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

Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Dato: 13.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201308535-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: May Holm

Arkivkode: 531

Byggeplass: VALDRESGATA 2A Eiendom: 225/323/0/0
Tiltakshaver: Dagfinn Holsether Adresse: Wiesesgate 2, 2609 LILLEHAMMER
Søker: Arkitekt Atle Klungrehaug Adresse: Jonsokveien 22, 1182 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - VALDRESGATA 2 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.09.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308535			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	29.09.2011	1/11
Plan 1 etasje	E1	22.06.2013	1/13

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2013 av:

*May Holm - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang*

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Dagfinn Holsether, Wiesesgate 2, 2609 LILLEHAMMER, dagfinn@holinvest.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Dato: 08.07.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201308535-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: May Holm

Arkivkode: 531

Byggeplass: VALDRESGATA 2A

Eiendom: 225/323/0/0

Tiltakshaver: Dagfinn Hoelsether

Adresse: Sannergata 28 A, 0557 OSLO

Søker: Arkitekt Atle Klungrehaug

Adresse: Jonsokveien 22, 1182 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK - VALDRESGATA 2 A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav d) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Det foreligger uttalelse fra Valdersgata Borettslag datert 13.06.2013.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Tiltaket er lokalisert i bydel Grunerløkka. Søknaden omfatter bruksendring fra næringseiendom til bolig uten bygningsmessige arbeider. Planløsningen er tidligere godkjent i kommunens saksnummer 201113734. BRA er 67 m².

Gjeldende plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan er S - 2255, vedtatt 28.07.77, med formål byggeområde for bolig. Endret reguleringsbestemmelser S - 2937, vedtatt 01.10.87

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Bakgrunn for søknaden er at det et ønske om reseksjonering. Det er gitt forskjellig informasjon fra Plan- og bygningsetaten vedrørende leilighetens status om det er næring eller bolig. Det er allikevel valgt å søke om bruksendring. Nødvendige bygningsmessige endringer er allerede utført og planløsningen er tidligere godkjent.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentrallbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten anser bruksendringen som en bekreftelse på at leiligheten godkjennes som bolig slik den har vært benyttet som i flere år. Planløsningen er allerede godkjent i kommunens saksnummer 201113734.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308535			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	29.09.2011	1/11
Plan 1 etasje	E1	22.06.2013	1/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201308535	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970332987 KLUNGREHAUG	SØK - ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
ATLE	PRO - planløsning leilighet, tiltaksklasse 1

Det gis fritak for utførelse da tiltaket ikke omfatter bygningsmessige arbeider. Planløsningen er godkjent i en tidligere sak.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2013 av:

May Holm - Saksbehandler

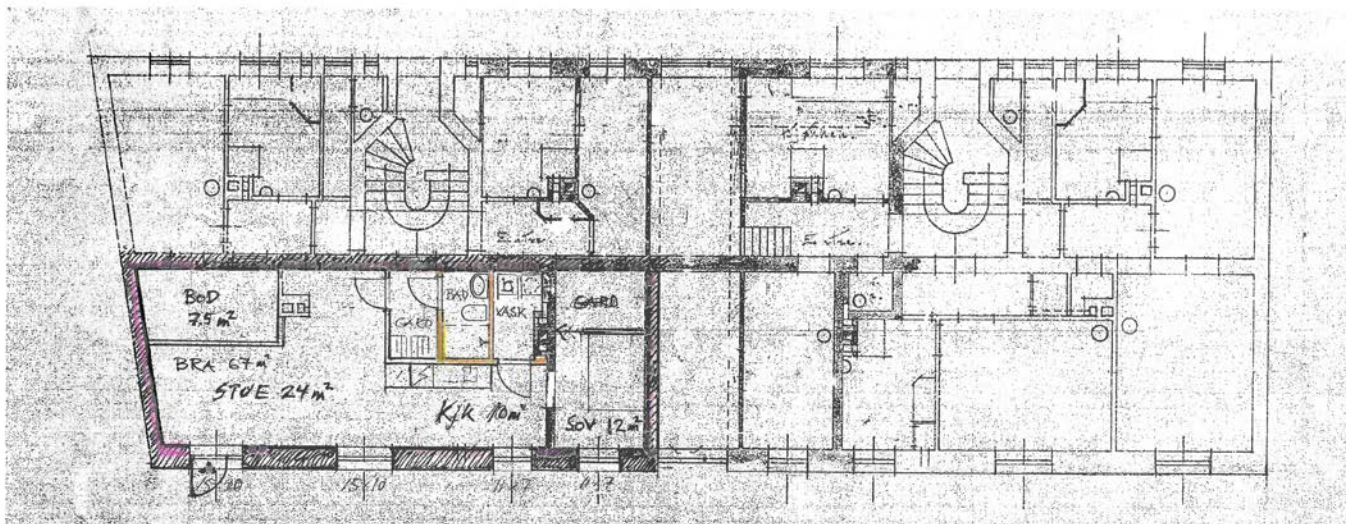
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Dagfinn Hoelsether, Sannergata 28 A, 0557 OSLO, dagfinn@hbo-elektro.no



Gnr 225 Bnr 323 Seksj.nr. 2
VALDRES GT. 2. - BRUKSENDRING

1:100 - Ark. Alf Klemmhaug
Jensen 22. 1182 OS

22.06.13



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Fredrik Wold
VALDRESGATA 2A

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525991
8965350

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 323

Vi viser til bestilling av 20260202 for VALDRESGATA 2A.

GNR. 225 BNR. 323

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1911.

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

627 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



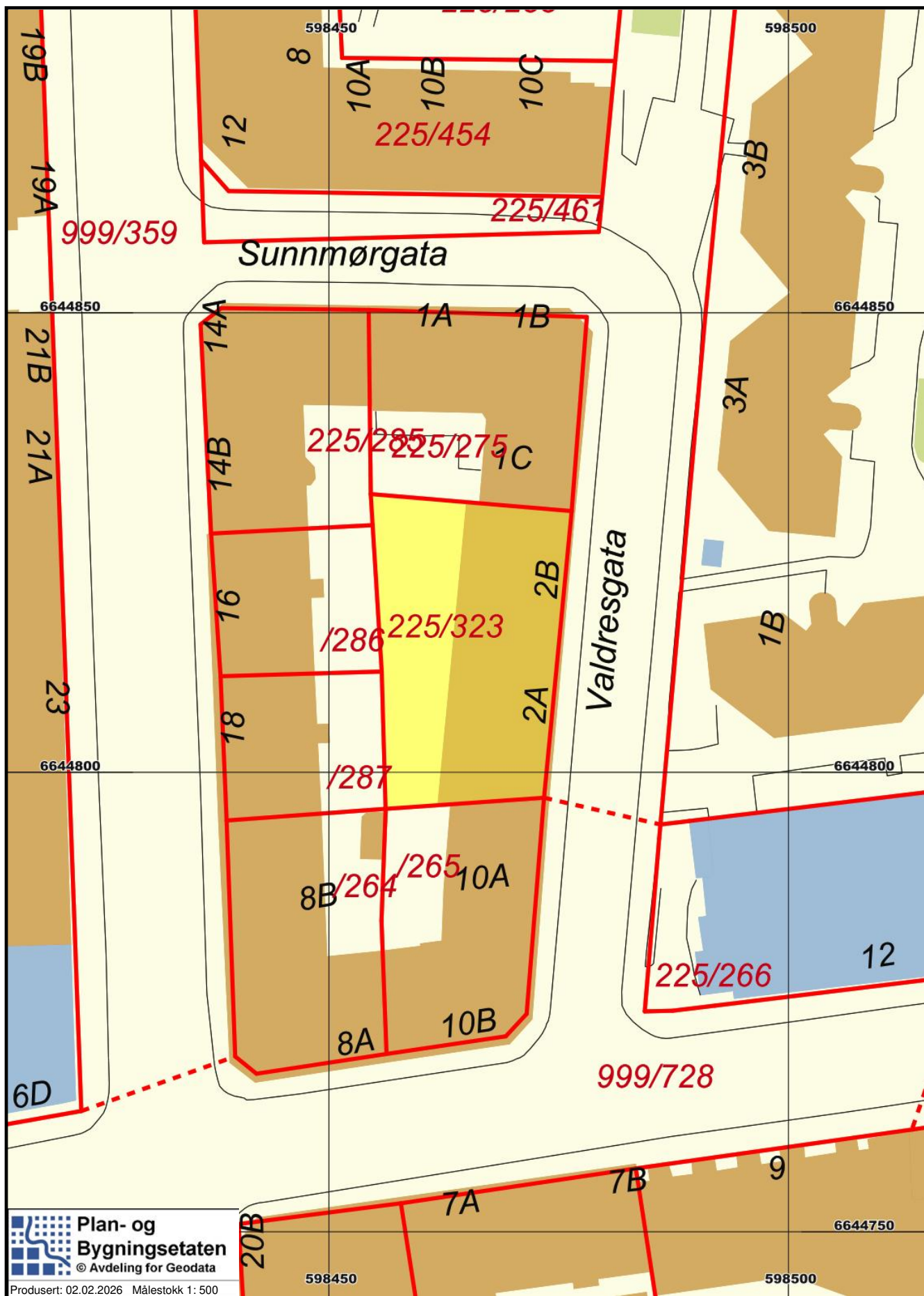
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Valdresgata 2A
0557 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre