

aktiv.



Valdresgata 1A, 0557 OSLO

**Lys og romslig 5-roms på 111 m²
på ett plan | 2 bad & 4 sov| 17 m²
balkong | Garasjeplass |
Moderniseringsbehov**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 611 716,-
Omkostn.: Kr 9 159,-
Total ink omk.: Kr 9 920 875,-
Felleskostn.: Kr 9 688,-
Selger: Ute Jutta Neumann
Egil Halmøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 111/117 kvm
Tomtstr.: 16774.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 267
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1008250358

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til fantastiske Valdresgata borettslag og denne svært innbydende 5-romsen på hele 111 m² på ett plan. Valdresgata er et helt unikt borettslag, en fredelig, skjermet og barnevennlig oase på det ellers pulserende Grünerløkka, med små bilfrie gater, lekeplasser, sittegrupper, grøntområder og et eget torg. Samtidig har man omtrent alt man kan ønske seg av butikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtrafikk i umiddelbar nærhet

Kort fortalt:

- 4 gode soverom
- Stor og usjenert balkong på 17 m²
- Spennende og samtidig praktisk planløsning
- Separat kjøkken med spiseplass
- Eget vaskerom og innvendig bod
- Varmtvann, kabel-tv og bredbånd inkl
- Garasje plass
- Veldrevet borettslag
- Kjellerbod på 6m²
- Gode kollektivmuligheter
- Moderniseringsbehov

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 111 kvm Bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod (benyttes som vaskerom), entré, garderobe, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,3m².

Bod er merket med nr.2001.

Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 16,9m² og er avrundet til 17 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

I tillegg til boden disponerer leiligheten et låsbart skap som i dag brukes til beredskapsbod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16774.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet og er eid av borettslaget. Området er bilfritt. Det er eget sykkelrom i oppgangen.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på populære Grünerløkka, med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Området byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige møtestede i kort gangavstand. Grünerløkka er kjent for sin urbane atmosfære kombinert med store, grønne og frodige parker som kan nytes av både store og små. Her bor du midt i hjertet av det pulserende bylivet – med naturen like i nærheten.

I umiddelbar nærhet finner du flere dagligvarebutikker som Coop Extra, en meget stor Meny-butikk og søndagsåpen Joker. Området byr også på et bredt utvalg av populære spisesteder og kaféer. Blant annet kan du besøke Ostebutikken på Birkelunden med sin franske bistro, Bønder i byen med fokus på rene kvalitetsråvarer, Villa Paradiso, meksikansk mat på Tijuana og tapas på Txotx – for å nevne noen få av veldig mange fristende alternativer.

En hyggelig spasertur unna ligger Vulkan og den populære Mathallen, som var Oslos første mathall. Her finner du et variert tilbud av spennende råvarer og serveringssteder. Vulkan-området har utviklet seg til et levende og kreativt bymiljø med skoler, hoteller, restauranter, boliger, kontorer, trenings- og klatresenter, samt arenaer for konserter og dans. I området finner du også kjente steder som BAR Vulkan, Døgnvill Burger og Smelteverket.

For den trenings- og aktivitetsglade finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Ringnes Park og Myrens Sportssenter som tilbyr både treningssenter, klatreverk, squash og golf. Det er også kort vei til Dælenenga idrettsplass med Grünerhallen for ishockey og utendørs fotballbane. Idylliske Akerselva slynger seg forbi, med noen av byens flotteste fosser like i nærheten, og byr på flotte tur og joggemuligheter fra Maridalsvannet til Bjørvika, omgitt av vakre omgivelser og spennende innslag av norsk industrihistorie.

Nærområdet er rikt på grønne lunger og idylliske parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage, Olaf Ryes plass og Grünerhagen. Her er det gode muligheter for ballspill, piknik, avslapning og hyggelige stunder året rundt.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området med både buss og trikk. Du har enkel tilgang til flere sentrale linjer, blant annet buss 21 fra Sannergata, buss 30 fra Dælenenga eller Birkelunden, samt trikkelinjene 12, 15 og 18 fra Birkelunden. Grünerløkka har dessuten kort avstand til sentrum, og det er lett å ta seg til Oslo Sentralstasjon med tilgang til både Flytoget og øvrige tog- og bussforbindelser. Det er også gangavstand til områder som Torshov, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Carl Berner, Tøyen og Grønland.

Det er flere barnehager og skoler i få minutters gangavstand.

Som beboer i Valdresgata blir du en del av et profesjonelt forvaltet borettslag med solid økonomi. Her får du fordelene av moderne fasiliteter som eget garasjeanlegg og beboerlokaler, samtidig som området har bevart sin særegne karakter og sjarmerende uttrykk.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård i betong/ teglsteins konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater og beslag.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

Vinduer - TG 2

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Isolerings evne i glass vil reduseres med årene. Enkelte vinduer tar i karm.

Dører - TG 2

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Det er observert bom (mangel på lim) under enkelte av fliser.

INNVENDIG

Overflater - TG 2

Overflater fremstår med en god del bruksslitasje, det er observert noe svelling og glipper i skjøter på laminat. Malt overflater på vegger fremstår med en del bruksmerker.

Innvendige dører - TG 2

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere, samt enkelte vridde dørblader. Dette gleder bod og soverom.

VÅTROM

Generell - TG 3

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er observert svelling i benkeplate og bunnplate i benkeskap. Enkelte fronter har behov for justering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Enkelte avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Andre VVS-installasjoner - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Vannkran på utslagsvask har kilt seg fast, slik at det bare kommer varmtvann.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Vannkran på vaskerommet har kilt seg fast slik at det bare kommer varmtvann.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja

Lekkasje fra leiligheten over oss. Vann rant ned i kjøkkenet vårt. Skaden ble reparert av faglærte.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kaph Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra etasjen over, tak/ vegg på kjøkkenet vårt tørket og reparert/ malt.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Brudevold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap skiftet etter el-kontroll av El-tilsynet i 2012. Vi mangler dessverre dokumentasjon.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: bekjent

Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmemefolie på kjøkkenet og det ene soverommet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Ikea-kjøkkenet og legging av laminat på kjøkkenet.

Legging av parkett på soverommet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Ting som ikke medfølger leiligheten:

- taklampe og vegglampe på hovedsoverommet.
- Nøkkelskap i gangen.
- Taklampene i stua og kjøkkenet.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger.

- oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- komfyr og koketopp

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer som er gjort:

2012 Sikringsskap skiftet etter el-kontroll av El-tilsynet i 2012, Brudevold Elektro

2011 Montering av Ikea-kjøkken og legging av laminat på kjøkkenet. Legging av parkett på soverommet.

2011 Legging av varmemefolie på kjøkkenet og det ene soverommet.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg tilknyttet borettslaget. Det er mulighet for å installere elbil-lader.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 589190

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på kjøkken og ett soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 9 300 000

Omkostninger kjøper

9 300 000 (Prisantydning)

611 716 (Andel av fellesgjeld)

9 911 716 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 159 (Omkostninger totalt)

18 059 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 859 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 920 875 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 929 775 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 932 575 (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.

Eiendomsskatt

Kr 1 952 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en

fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 160 161 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 640 644 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer

De totale felleskostnadene er på 9 688,- i mnd og er fordelt slik:

Fellesavtale TV 240,00

Eiendomsskatt 488,00
Fellesavtale bredbånd 161,00
Felleskostnader 9 287,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 688

Andel Fellesgjeld

Kr 611 716

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.03.2026

Andel fellesformue

Kr 83 543

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valdresgata Borettslag

Organisasjonsnummer

946827908

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589190. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av

felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styrets største prosjekt har vært etablering av solcelleanlegg på garasjetaket. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. juni 2023 med digital avstemming i etterkant. 99 beboere deltok i avstemmingen og med 85 mot 5 stemmer, 9 blanke vedtok generalforsamlingen.

Tilstandskartlegging. Et annet prosjekt har vært å forsøke å få oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som haster mest. En vurdering av tilstanden på takene og eventuelle nye brannverntiltak er på gang. Etter å ha innhenta en forenkla (og gratis) tilstandsrapport, har styret innsett at det vil bli for uoversiktlig for oss å vurdere én og én oppgave på egen hånd, både pga. kapasitet og kompetanse. Vi vil derfor be Obos Prosjekt om å kartlegge tilstanden med kostnadsoverslag og forslag til prioriteringer.

Vedlikeholdsmodul. Styret jobber parallelt med å lage en vedlikeholdsoversikt via Obos' vedlikeholdsmodul. Obos har valgt å kutte ut vedlikeholdslista årsrapporten i år, men lister over tidligere utbedringer finnes i eldre Årsrapporter på Vibbo. Bortsett fra solcelleanlegget er ingen store prosjekter utført i perioden. Enkelte varmtvannsberedere er skifta ut, noen vannskader er utbedra, enkelte silotak er blitt tekka, enkelte vinduer er skifta ut og noen ventilasjonsanlegg, dørlåser og balkonger er reparert. Fellesrommet har blitt malt og fått nye stoler, krakker, belysning og kjøleskap. Lekeplasskontroll er utført, og de påkrevde manglene er utbedra. Etter å ha innhenta et tilbud på asfalterte fartshumper fra Østlandske Asfalt, fant styret at vi kan overleve med de humpene vi har litt til.

Tilskudd til bytte av inngangsdører. Styret har fått en del henvendelser med ønsker om bytting av inngangsdører til leiligheter. Vi vurderer at en total utskifting av dører ikke kan prioriteres foran andre påkrevde vedlikeholdsoppgaver. Men for å imøtekomme dem som ønsker å bytte dør nå, har vi vedtatt en tilskuddsordning: Fellesskapet dekker monteringskostnadene og andelseier betaler selve døra. Detaljer om dette vil bli formidla via Vibbo.

Ny vaktmesterordning. Perioden har også vært prega av overgang til ny vaktmesterordning. Ibrahim Aga og firmaet Vaktmester Andersen tiltrådte 19. juni 2024. Vaktmester Øystein Skjenken hadde sin siste arbeidsdag 10. juli, men gikk formelt av 1. august og ble takka for innsatsen på grillfesten. Det gjenstår ett år av den vedtatte prøvetida.

Overvann. Etter henvendelse til bydel Grünerløkka er vi blitt informert om at det høsten 2024 ble opparbeida en jordvoll i i Hallenparkens sør-vestre del. Ifølge bydelen er denne anlagt slik at den skal forsinke og fordrøye avrenning fra parken ved store nedbørsmengder. Det er deres håp at dette tiltaket vil bidra til redusert avrenning ned til Valdresgata.

Sykkelromdugnad. Det har vært avholdt dugnad i 3D i den hensikt å bedre parkeringskapasiteten for sykler. Flere beboere har rydda i sykkelbeholdninga og frigjort plass til sykler som er i regelmessig bruk. Det er imidlertid fortsatt kapasitetsproblemer i både denne og andre sykkelboder. Styret vurderer derfor andre løsninger for å bedre sykkelparkeringsmulighetene i borettslaget. Vi oppfordrer alle til å resirkulere sykler som ikke er i bruk, eventuelt bruke lagringsplassen i 1. etasje i garasjen til oppbevaring av sykler som kun sjeldent er i bruk.

Oppgradering av Lekegata. Anleggsgartnerne fra Tronslien AS gjorde seg ferdige med sin del av arbeidet i oktober. Den største attraksjonen for de små er en 7 meter lang terrengsklie i skråninga mot Ringnes Park Øst. I tillegg er en terrengsykkelsti etablert i buskaset bak pergolaen, det ugressbefengte fallunderlaget er bytta ut med frisk flis, råtnete rundstokker erstatta av gjenbrukt granitt og en gjenbruksbenk med pedaler montert i Spansketrappa. Det vil bli arrangert en egen dugnad samt åpningsfest i sommer. Sparebankstiftelsen har godkjent prosjektet og overført støtta på kr 200 000. De resterende kostnadene er dekket ved at kr 122 587,50 er overført fra Obos' miljøfond, og at naboen Ringnes Park Øst har bidratt med like mye.

Færre søppeltømminger. Én ukentlig søppeltømming samt økt kapasitet i søppelrommene er innført. Alle oppganger (med unntak av 3-rekka) har fått én stor beholder i istedenfor to små. 3-rekka har fått en ekstra, liten beholder. Renovasjonsgebyret er dermed redusert med 35 prosent, noe som gir en årlig besparelse på kr 325.000.

Mulig refinansiering. Med en ambisjon om ytterligere innsparinger har styret innhenta en «mulighetsstudie» for refinansiering av låna våre, men har p.t. ikke konkludert.

Flaggsjef. Styret har hyra 15 år gamle Ingrid Mosling Holen til jobben for et år.

Verkstedrom. Da styrerommet i 1B bare er i bruk noen få timer i året til styremøter, har styret vurdert om det (og deler av vaktmesterlokalene) burde leies ut eller selges. Etter sondering og grundige overveielser konkluderte styret med å ikke ville selge eller leie ut på nåværende tidspunkt. Inntekten ved et salg ville etter styrets syn bli ganske liten fordelt på de 197 andelene. Et salg vil dessuten aldri kunne reverseres, selv om vi skulle angre oss, og det ville frata framtidige beboere muligheten til å bruke lokalene til noe annet. Å leie ut som næringslokaler ville innebære bruksendring og andre økonomiske og praktiske utfordringer, bl.a. etablering av universelt WC. Det er dessuten begrensa hvor høy leie vi ville kunne ta.

2022 - 2023 Diverse vedlikehold

Ingen store vedlikeholdsprosjekter, men diverse løpende vedlikehold er utført. Blant annet utskifting av enkelte vinduer, låser og postkasser. Vegger og tak i trappehuset i P-huset er malt. Blindskilt er montert

på dører fra søppelrom mot Lekegata.

Innbruddsavvergende lister er montert på alle oppgangsdørkarmene. Våtromsbelegget i berederrommene i nr. 15, 17 og 19 er utbedret. Gjerder er montert rundt utvalgte Boligbygg-førsteetasjer. Utskifting til LED-lamper i P-huset er fullført. Fliser er lagt i trappeavsatsen med vannskade i 25B.

2021 - 2022 Diverse Prosjekt

Ytre vannrør avsluttet våren 2021. Prosjekt Fasademaling avsluttet høsten 2021, noen gjenstående arbeider utført våren 2022, bl.a. maling av portalene i Lekegata. Ventilasjonskanaler er rensset. Ny trykkstyrt vifte er montert i 13D. Brannslukningsapparatene har vært på 10-årsservice. Drenering og isolering er foretatt rundt nr. 17 og 19. Ny garasjeport er montert. Nye skilt er montert. Tre av kjøleanleggene i 13-rekka er blitt byttet på garantien. Reparasjon av grønntanlegget. Oppgang nr. 23 rehabilitert for muggsopp. Råtne vinduer er byttet ut. Stoppekraner/hovedkraner er byttet i alle oppganger. Enkelte utekraner er byttet ut. Enkelte postkasser er byttet ut.

2020 - 2021 Bytte vannrør

Utskifting av ytre vannrør fullført. Dreneringstiltak bak nr. 25 utført. Fasademaling igangsatt. Slemming av grunnmur utført bak 25. Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25. Spyling av tette avløpsrør utført. Utskifting av 30 lamper i P-huset. Reparasjon av grønntanlegg etter graving.

2019 - 2020 Diverse

Setningsskadeprosjekt i Valdresgata 13 avsluttet januar 2020. Veiprosjekt rehabilitering av veier, Torget og plen. Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder. Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m. Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset. Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset. Oppussing av alle oppgangene avsluttet. Oppussing/oppgradering av styrerom. Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset. Utbedring av mangler ved enkelte kjølerom og ventilasjonsanlegg. Utbedring av mangler ved felles elektrisk anlegg. Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør. Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene. Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør.

2018 - 2019 Diverse

Utbedring av setningsskader i Valdresgata 13, arbeid videreført. Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt.

2017 - 2018 Diverse

Oppstart setningsskadeprosjekt. Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført. Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV. Oppussing av oppganger, arbeid videreført. Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt.

2016 - 2017 Diverse

Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg. Oppussing av oppganger, arbeid videreført. Bytte av brannvarslere i leiligheter. Rengjøring av ventilasjonskanaler. Veiprojekt utredet utsatt gjennomføring pga. setningsskadeprojekt. Elektrosmose anlegg rehabilitert.

2015 - 2016 Diverse

Ferdigstilt parkeringshus. Maling av alle utvendige vinduer. Oppussing av oppganger, arbeid videreført. Måling av radon. Utredning av asfalt og utearealer.

2014 - 2015 Renovering av garasjeanlegg.

2013 - 2014 Diverse

Utredning parkeringshus rehabilitering. Utredning parkeringshus riving og nybygning. Start oppussing oppgangene. Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær.

Lånebetingelser fellesgjeld

Valdresgata Borettslag har lån i OBOS Banken.

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207868604

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 80 574 816,00

Innfrielsesdato: 30.04.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207890456

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 18 636 231,00

Innfrielsesdato: 30.08.2049

Type rente: Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I borettslagsloven er det krav om at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre beboere. At man ikke liker dyr, er ingen vesentlig ulempe, så begrensningen gjelder i praksis bare hvis noen blir alvorlig syke av å bo i nærheten av dyr. Nye andelseiere som flytter inn i en oppgang der det allerede er husdyr kan ikke påberope seg vesentlig ulempe og kreve dyr fjernet.

- 1 - For å unngå unødige konflikter bør andelseier spørre de andre beboerne i oppgangen skriftlig før man går til anskaffelse av husdyr. Andelseieren må så vurdere om svarene tilsier at dyreholdet er til vesentlig ulempe for noen.
- 2 - På borettslagets område er det generell båndtvang hele året.
- 3 - Bruk alltid hundepose.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 267 i Oslo kommune. Andelsnr. 37 i Valdresgata Borettslag med orgnr. 946827908

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 11.08.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.08.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2350, S-2119, S-2641, V190280, S5279. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på

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

Pågående plansaker:

- Saksnummer: 202315257 - Regulerings sak. Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk. Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257>

- Saksnummer: 201901778 - Regulerings sak. Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden i nord og at flere kvaliteter sikres i parken. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778>

Pågående byggesaker:

- Saksnummer: 2026/00981 - Byggesak. Sannergata 28D - bruksendring av uthus til boligformål. Status: Søknad om rammetillatelse 26.01.2026.
- Saksnummer: 202551624 - Byggesak. Toftes gate 16 - Mulig ulovlig oppdeling av bruksenheter.
- Saksnummer: 2025/21798 - Byggesak. Vogts gate 13 A - Riving av bærevegg. Status: tillatelse til tiltak 12.12.2025.
- Saksnummer: 2025/12665 - Byggesak. Valdresgata 16 E - rehabilitering av bad - H0202. Status: Tillatelse til tiltak 10.11.2025.
- Saksnummer: 2025/22370 - Byggesak. Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillaen. Status: søknad om rammetillatelse 25.11.2025.
- Saksnummer: 2025/20850 - Byggesak. Christies gate 19 C - innvendig ombygging - H0402. Status: Søknad om tillatelse i ett rinn 28.10.2025.
- Saksnummer: 2025/09816 - Byggesak. Sannergata 11 - bruksendring av et mindre

areal ved trappesjakt mot nord fra fellesareal til boligareal, etablering av vinduer i fasade mot indre gård. Status: tillatelse til endring 31.12.2025.

- Saksnummer: 2025/12308 - Byggesak. Sannergata 7 A-B - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Status: igangsettingstillatelse 1 21.01.2026.

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

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraksgrunnlag

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.

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,5% av kjøpesummen
Digital annonsering 7 990
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 490
Markedspakke 19 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900
Visninger per stk. 3 490

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandlie@aktiv.no
Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.04.2026



















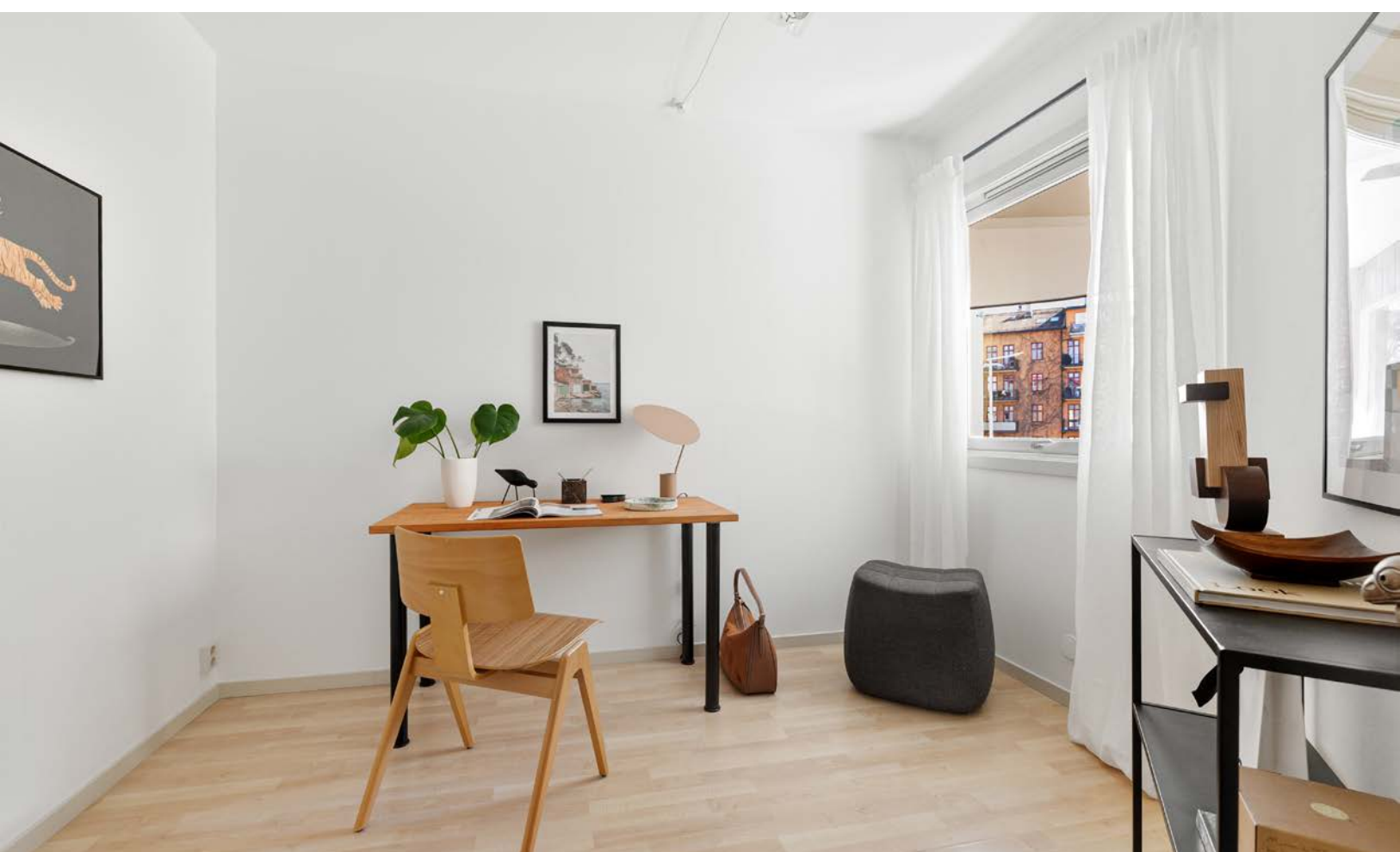




















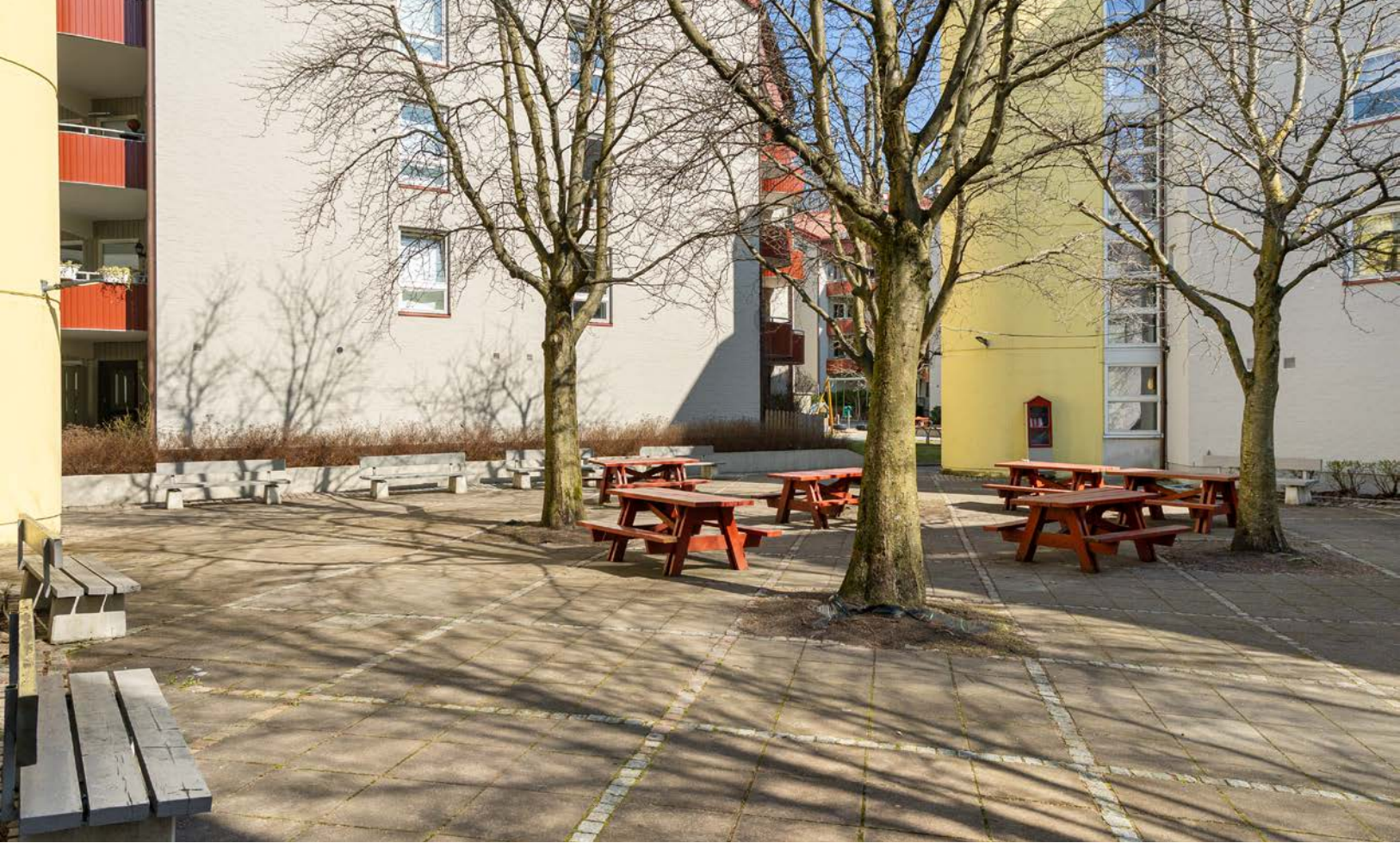


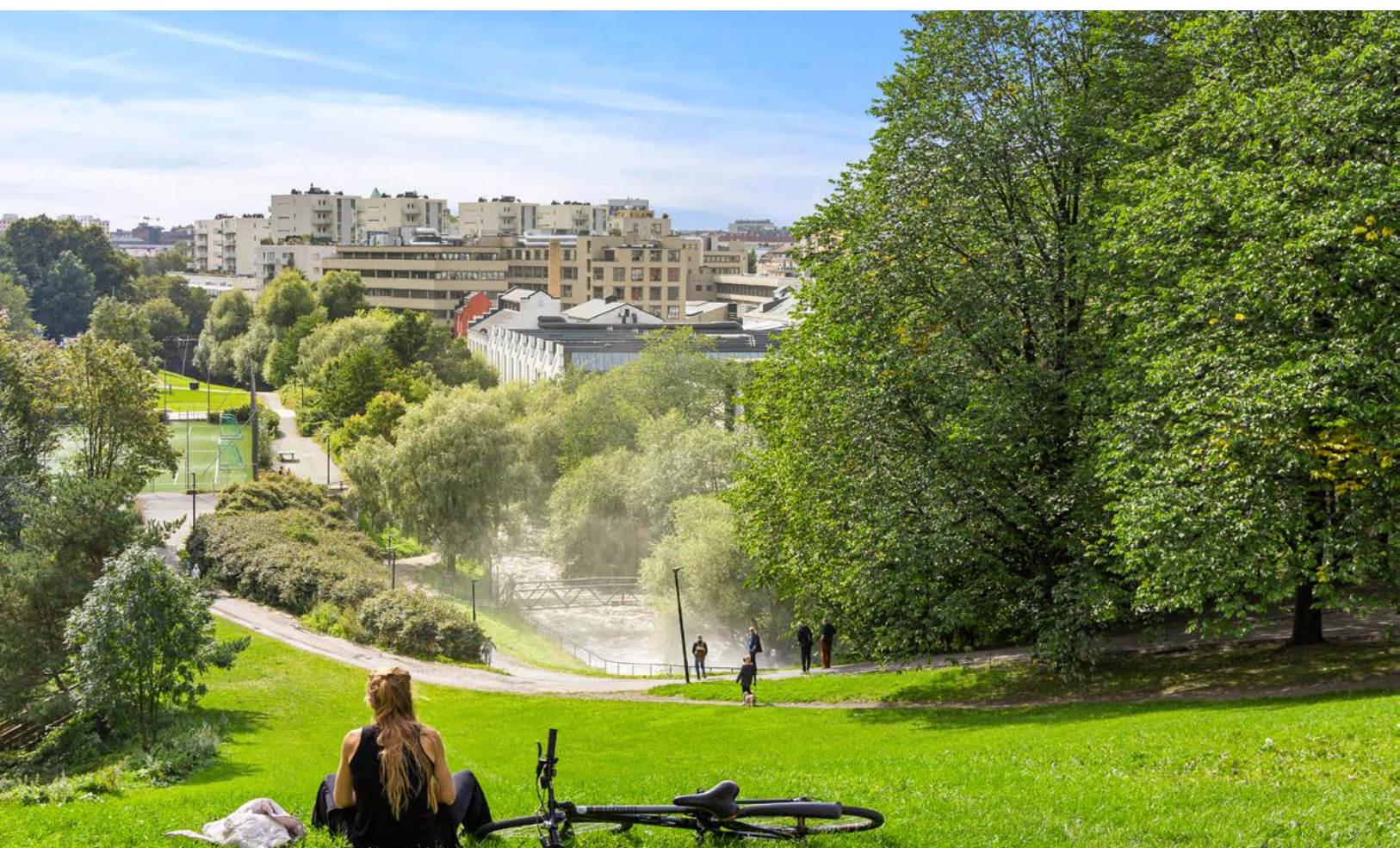














Vedlegg

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

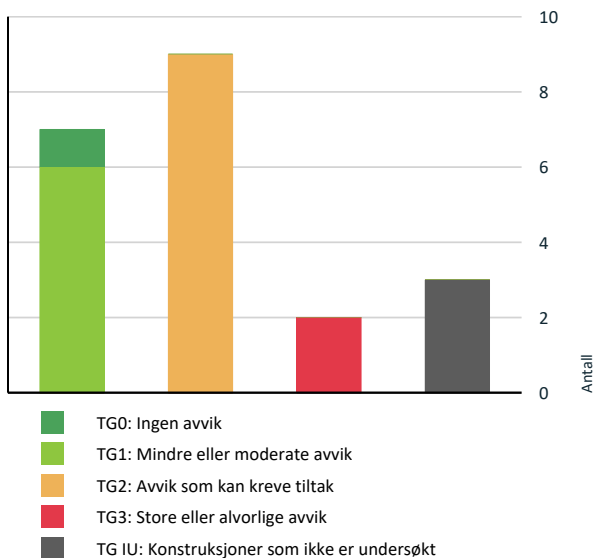
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

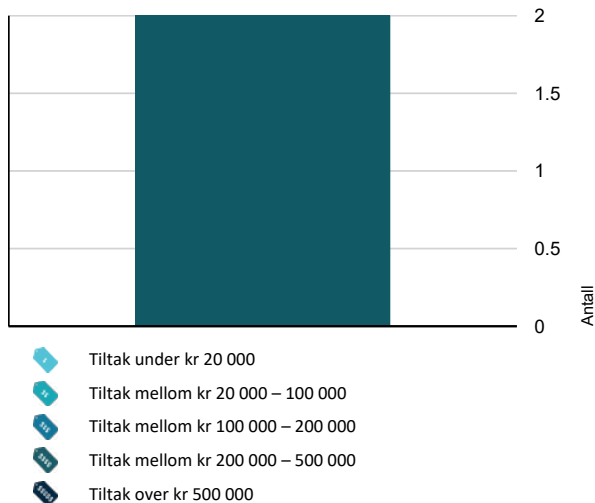
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Valdresgata 1A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



-  **Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1980	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	
Tilbygg / modernisering	
2012	Sikringsskap skiftet etter el-kontroll av El-tilsynet i 2012, Brudevold Elektro
2011	Montering av Ikea-kjøkken og legging av laminat på kjøkkenet. Legging av parkett på soverommet.
2011	Legging av varmemefolie på kjøkkenet og det ene soverommet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i betong/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Vindu på stort soverom med 3-lags glass fra 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.
Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Eier opplyser at borettslaget ønsker på sikt å skifte ut alle vinduer.
Vinduer som er punktert eller skadet skiftes fortløpende.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør,
da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder.
Dette anses som normalt vedlikehold.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue og soverom, med gulvareal på ca.17m².
Gulvet er belagt med skiferfliser på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med profilplater ,og håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 0,88m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bom (mangel på lim) under enkelte av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende lim under fliser kan det oppstå sprekker i flis/fug.
Det var ingen indikasjoner på sprekker i flis/fug pr.nå.
Fliser må skiftes om sprekke-dannelser oppstår.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat, fliser og parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater, strie og tapet.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Tilstandsrapport

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,46m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med en god del bruksslitasje, det er observert noe svelling og glipper i skjøter på laminat. Malt overflater på vegger fremstår med en del bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av de fleste malte overflater på tak og vegger. Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere, samt enkelte vridde dørblander. Dette gjelder bod og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har sporadisk behov for oppgradering med smøring av hengsler og vridere, samt maling. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med fliser på gulv, og tapetserte veggflater.
Røropplegg med: origanalt sluk, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over, høyskap og wc.
Badet fungerer med dagens løsning og bruk av dusjkabinett.

Sluket var ikke rengjort på befaringsdagen, det er ikke mulig å kommentere fullstendig tilstanden på sluk.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er observert rustdannelser i sluk.
Rust i eldre soilsluk (støpejernssluk) er et vanlig problem som ofte fører til tette rør, ubehagelig lukt og i verste fall vannlekkasjer. Rusten oppstår som følge av korrosjon i støpejernet over tid, ofte akselerert av fettavleiringer og bruk av sterke rengjøringsmidler som fjerner rørenes beskyttende belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger, ut i fra alder på konstruksjoner, tilstand på sluk, samt dagens tettesjikt.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Manglende oppgradering kan føre til lekkasjer i nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt sluk

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på 52 % relativ fuktighet i veggskille, målinger er innenfor toleransekravene.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

LEILIGHET > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3. Badet fremstår med fliser på gulv og vegger. Røropplegg med: origanalt sluk i støpejern, vannrør i kobber. Innredning og garnityr med dusj i badekar, servant med underskap, speil med lys, høyskap og wc.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er observert rustdannelser i sluk. Rust i eldre soilsluk (støpejernssluk) er et vanlig problem som ofte fører til tette rør, ubehagelig lukt og i verste fall vannlekkasjer. Rusten oppstår som følge av korrosjon i støpejernet over tid, ofte akselerert av fettavleiringer og bruk av sterke rengjøringsmidler som fjerner rørenes beskyttende belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger, ut i fra alder på konstruksjoner, tilstand på sluk, samt dagens tettesjikt. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering kan føre til lekkasjer i nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt sluk

LEILIGHET > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svelling i benkeplate og bunnplate i benkeskap.
Enkelte fronter har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av benkeplate bør påberegnes.
Slitte overflater vil forringe levetid på benkeplater.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter,
det er i tillegg mekanisk avtrekk fra ventil.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stopp lite bad og innredet rom..bilder

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør,

Bad 1:

Det er åpne og skjulte kobberrør til installasjonene.

Bad 2:

Tilstandsrapport

Det er åpne og skjulte kobberrør til installasjonene.

Innredet rom:

Det er åpne kobberrør til installasjonene.

Stoppekraner er plassert på innredet rom og lite bad.
Kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninstallasjoner.
Dette gjelder kjøkken og innredet rom, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Vannrør på kjøkken er festet med strips mot en lekte.
Innfesting er ikke en fagmessig utførelse, vannrør skal festes med tilhørende klammer.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.



Eldre vannrør lite bad



Stoppekraner lite bad



Vannrør i kjøkkenbenk



Stoppekraner på innredet rom

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med originale plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Enkelte avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventiler på kjøkken, badene og innredet rom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på innredet rom, rommet fungerer som ett vaskerom med tilhørende installasjoner. Rommet omtales som ett innredet rom da det ikke er sluk i gulvet, noe som er ett krav i ett vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Vannkran på utslagsvask har kilt seg fast, slik at det bare kommer varmtvann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.

Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Kran for utslagsvask må sjekkes av en fagmann, for å unngå uhell med varmtvann.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på kjøkken og ett soverom.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil

Tilstandsrapport

med det elektriske anlegget i leiligheten på beiferingen.

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

Spørsmål til eier

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

Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Sikringsskap skiftet etter el-kontroll av El-tilsynet i 2012, arbeidet ble utført av Brudevold Elektro.

Legging av varmemefolie på kjøkkenet og det ene soverommet. Arbeidet er utført av en faglært bekjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på kjøkken og i sikringsskap.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell beifering. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursversikt i sikringskap

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk på balkonger er målt til 0,88m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes".
Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen.
Forhøydete verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med usikre målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

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

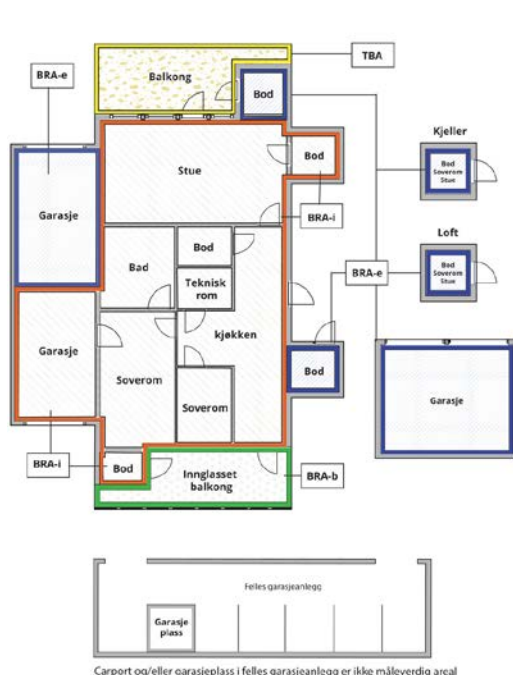
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
Leilighet	111			111	17
Kjellerbod		6		6	
SUM	111	6			17
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, entré, garderobe, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,3m².
Bod er merket med nr.2001.
Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 16,9m² og er avrundet til 17 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica, som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Oppmåling ble utført av Trond Bratvold.
Takstmann Glenn Erik Larsen har ingen ansvar, for oppmåling i denne leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Egil Halmøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	267		0	16774.3 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Valdresgata 1A

Hjemmelshaver

Ute Jutta Neumann
Egil Halmøy

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2001/VALDRESGATA BORETTSLAG	946827908	2001	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Halmøy Egil, Neumann Ute Jutta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat, parkett og fliser på gulv samt malte/ tapetserte veggflater. Bad1 er flislagt på gulv med våtromstapet på vegger, bad 2 er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra soverom og stue. Leiligheten disponerer en bod og ett skap i kjeller, samt garasje plass med elbil lader i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med oppgraderings behov på innvendig bygningsmasse. Begge bad med tilhørende røropplegg har en alder, som tilsier at oppgradering/ reovering er nødvendig. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	26.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Areal bekreftelse tomt	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Husordensregler	26.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Årsberetning	26.03.2026		Gjennomgått	31	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Egil Halmøy

Ute Jutta Neumann

Boligen

Valdresgata 1A

0557 OSLO

0301-225/267/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannkran på vaskerommet har kilt seg fast slik at det bare kommer varmtvann.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Lekkasje fra leiligheten over oss. Vann rant ned i kjøkkenet vårt. Skaden ble reparert av faglærte.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Kaph Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra etasjen over, tak/ vegg på kjøkkenet vårt tørket og reparert/malt.

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?

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Brudevold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap skiftet etter el-kontroll av EI-tilsynet i 2012. Vi mangler dessverre dokumentasjon.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: bekjent

Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmemefolie på kjøkkenet og det ene soverommet.

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Ikea-kjøkken og legging av laminat på kjøkkenet. Legging av parkett på soverommet.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Nabolagsprofil

Valdresgata 1A - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 300 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 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	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 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	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

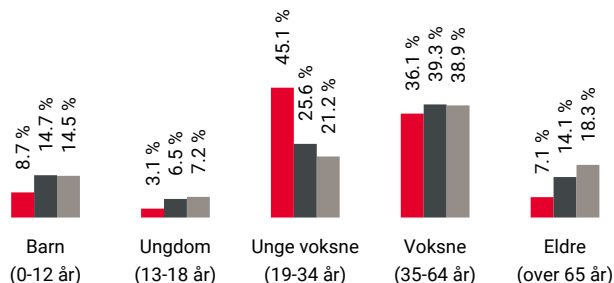
Bra 72/100



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

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	2 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 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



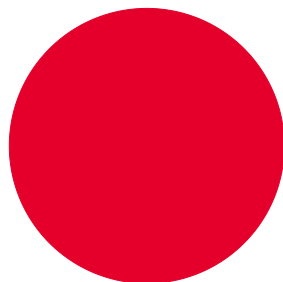
Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	4 min	0.3 km
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
SATS Ringnes Park	4 min	
SATS Ila	7 min	

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

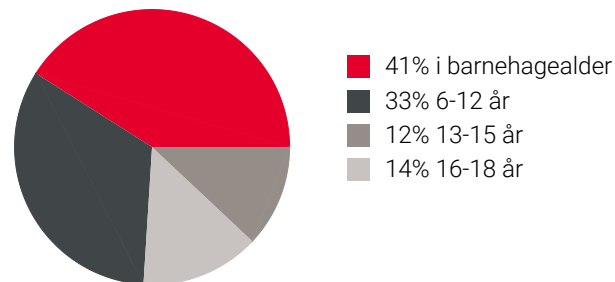
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

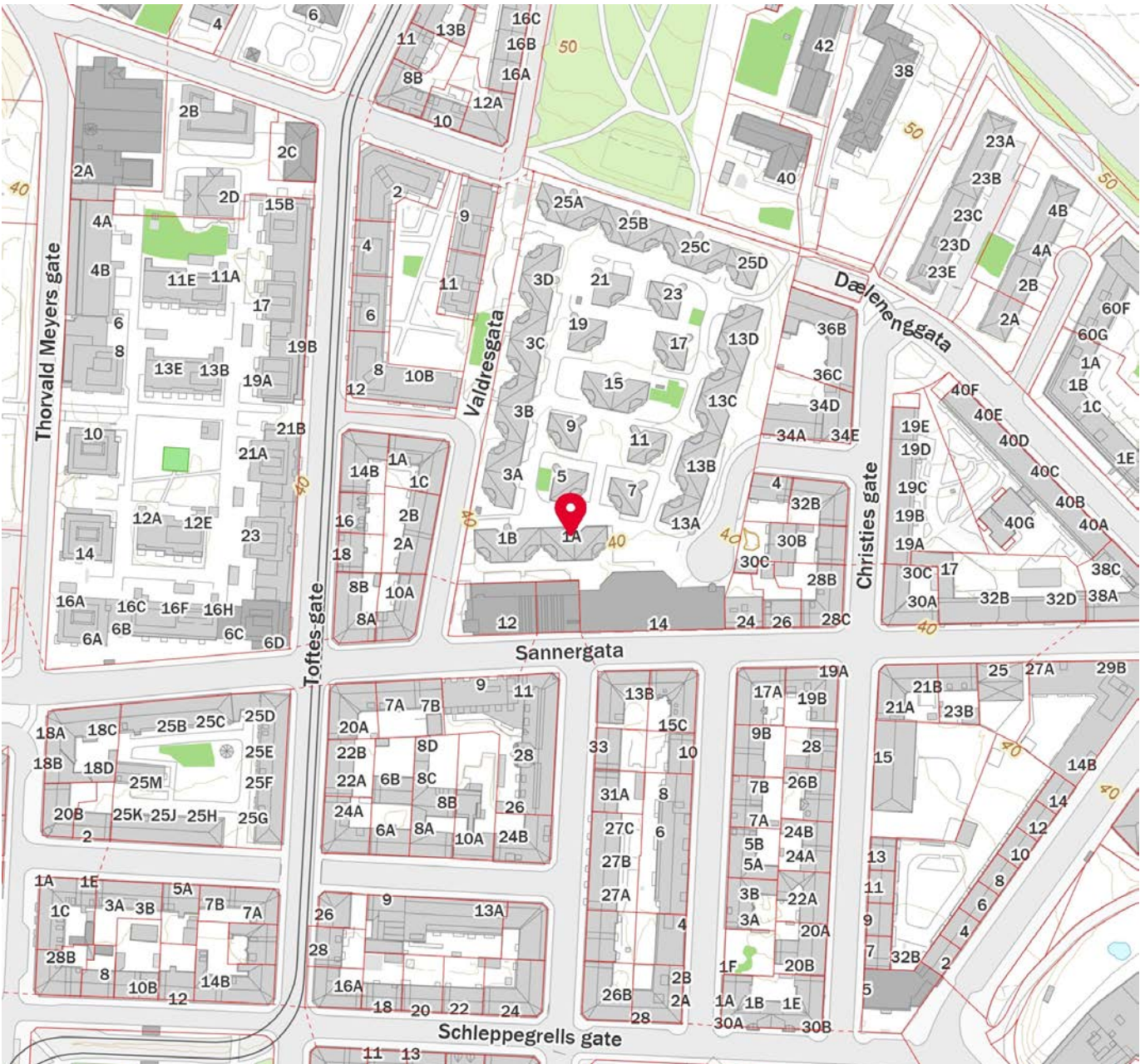
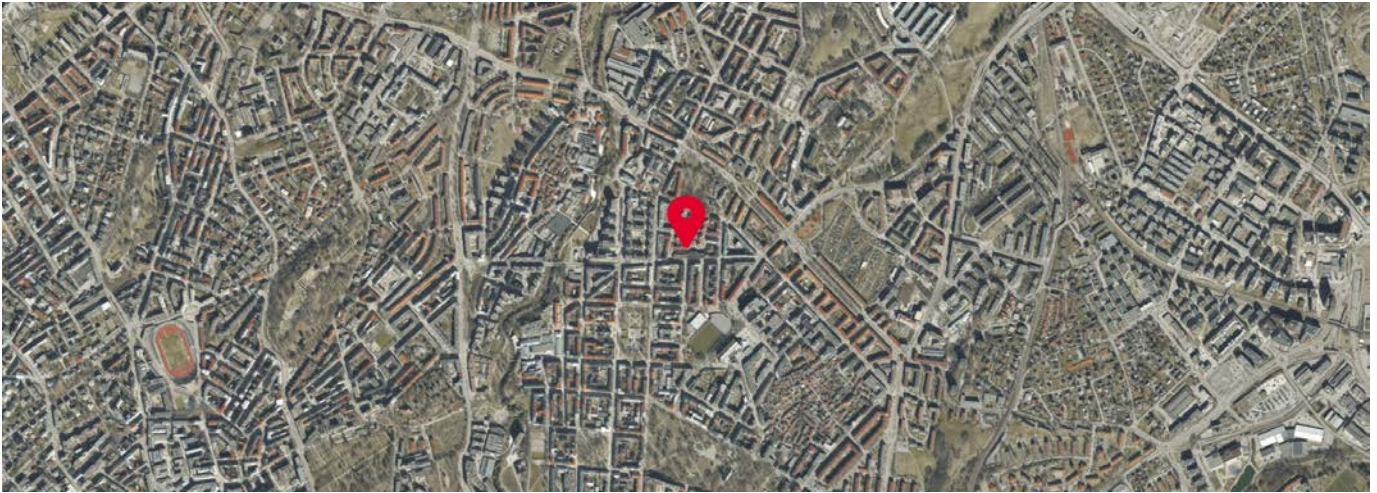
Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst
 Oslo og omegn
 Norge

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 2025



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 411

Valdresgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 10:30 og lukker 14. mai kl. 10:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/411>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Orienteringssak: Mulig refinansiering
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring, styrets sammensetning
8. Endring valgordningen for valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.
10. Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.
11. Valg av medlemmer valgkomite
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Valdresgata Borettslag

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.

Styrets innstilling

Bjørnar Sollie velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kari Øyen og Tonje Olsrud veiges til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Kari Øyen og Tonje Olsrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 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 egenkapital.

Vedlegg

1. 0411 Valdresgata borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Orienteringssak: Mulig refinansiering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennom en tredjepartsleverandør fått utarbeidet en kostnadsfri mulighetsstudie for mulig refinansiering av borettslagets lån. Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i at lånene gjøres om til kortsiktige (1-2 år) lån med en NIBOR-basert rente + en fast margin. At lånet blir kortsiktig innebærer at det må fornyes hvert/annethvert år, men i følge mulighetsstudiet vil fornyelse i praksis være uproblematisk da borettslaget er en solid låntaker med lav gjeldsgrad og stabil økonomi og likviditet.

Styret har fått opplyst at det kan bli utfordrende å kombinere denne typen lån med IN-ordning, men ettersom styret uansett er av den oppfatning at IN-ordning ikke bør innføres i borettslaget (det vises til begrunnelse i eget oppslag på Vibbo) mener styret at dette argumentet ikke bør vektlegges.

Obos-banken endret lånerenten i april, og styret avventer en oppdatert beregning av den potensielle besparelsen fra tredjepartsleverandøren. Styret vil deretter konkludere om det er fornuftig å gå videre i prosessen.

Styrets innstilling

Til orientering

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

Sak 7

Vedtektssendring, styrets sammensetning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre Vedtektenes § 8-1 Styret (1), fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

til:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Utsikter til økt arbeidsmengde i tida framover gjør at styret ønsker å utvide antallet faste styremedlemmer. Det vil øke kapasiteten og gi større stabilitet fordi flere velges for 2 år. Flere faste å spre arbeidsmengden på betyr også mindre belastning på varaene. Hvis forslaget vedtas, vil det være naturlig å øke honoraret neste år slik at kompensasjonen til hvert faste medlem blir lik som tidligere år.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Endring valgordningen for valgkomite

Forslag fremmet av:

Erik Mæhlum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordning er at tre medlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet forslår jeg at hvert medlem velges for tre år. Ett nytt medlem velges hvert år. Dette vil sikre kontinuitet og forutsigbarhet.

Forslag til vedtak

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 blir vedtatt. Bli ikke sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brita Haneberg
Valgkomiteens innstilling.
- Jørgen Gjerde
Valgkomiteens innstilling.
- Marianne Farholm
Valgkomiteens innstilling.
- Torkild Lyngstad
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling.
 - Øystein Garnes
Valgkomiteens innstilling.
-

Sak 10

Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 ikke blir vedtatt. Bli sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Gjerde
Valgkomiteens innstilling

- Marianne Farholm
Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Haneberg
Valgkomiteens innstilling
- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling
- Øystein Garnes
Valgkomiteens innstilling
- Thorkild Lyngstad
Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av medlemmer valgkomite

Roller og kandidater

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

- Kristin Lyng
Styrets forslag til valgkomite

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

- Håvard Arnstad
Styrets forslag til valgkomite

Valg av 1 medlem 3 år Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som medlem 3 år:

- Siril Bull Henstein
Styrets forslag til valgkomite

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Winger

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torkild Hovde Lyngstad

Valgkomiteens innstilling.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 2 arbeidsmøter.

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. Per 21.4.2025 har 191 av 197 boliger én eller flere beboere som har logga på Vibbo. Enkelte beboere er representert ved pårørende.

Solcelleanlegget på garasjetaket

Styrets største prosjekt har vært etablering av solcelleanlegg på garasjetaket.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. juni 2023 med digital avstemming i etterkant. 99 beboere deltok i avstemmingen og med 85 mot 5 stemmer, 9 blanke vedtok generalforsamlingen at:

Styret gis godkjenning til å gjennomføre prosjektet med de tilpasninger som finnes hensiktsmessige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjektering av anlegget.

Bakgrunnen for forslaget ble beskrevet slik i saksframlegget:

"I 2022 engasjerte styret OBOS Prosjekt AS til å gjennomføre en energikartlegging der man belyser mulighetene for energioptimalisering av bygningsmassen. Et av tiltakene som ble anbefalt, er installasjon av solceller på garasjetaket. Styret har innhentet tilbud og er innstilt på å montere et solcelleanlegg i løpet av 2023.

For å tilrettelegge for installasjon av solceller i boligselskap, har Oslo kommune en støtteordning som dekker 35% av godkjente investeringskostnader, begrenset til maks 1,8 MNOK. Ordningen gjelder foreløpig ut 2023. Prosjektet kan gjennomføres uten at det foretas økninger i felleskostnadene, og det er lagt opp til at hele investeringen tas i 2023. Strømmen som produseres, skal benyttes på borettslagets fellesarealer, noe som vil medføre at behovet for å kjøpe inn strøm i fremtiden vil reduseres. Eventuell overskuddsstrøm vil selges tilbake til det åpne nettet."

I et vedlegg til sakspapirene til det ekstraordinære årsmøtet ble det gjort rede for kostnadsanslaget ved innstalleringen:

"Solcelleanlegget har en levetid estimert til 30 år. I løpet av en 5-10 års periode vil det være behov for å tekke om garasjetaket på nytt. Det er ikke hensiktsmessig å utføre takteking etter at solcellene er installert. Taktekingen må derfor framskyndes, men er ikke en del av merkostnadene ved selve solcelleinstalleringen.

Kostnaden for borettslaget ved å installere solceller vil være 1.444.068,- kr og er beregnet nedbetalt i løpet av 7 år med en strømpris på 2,- kr.

I tillegg kommer takteking og kostnader til søknader m.v., anslått til 2.000.000,- kr. (Anslaget er 1.400.000,- kr til takteking, rundt 300.000,- kr til utarbeidelse av søknader og prosjektledelse, 300.000,- kr til dekning av eventuelle uforutsette utgifter.) Det skal innhentes anbud på takteking."

Solcelleanlegget, inkludert støtte fra Oslo Kommune, og taktekingen ble samlet gjennomført noe under de kostnadsrammene som er beskrevet ovenfor (ca. 105.000 kr under budsjett).

Vi har fått støtte fra Oslo kommune, klimaetaten på 842.575,- kr, som tilsvarer 32 prosent av kostnadene ved solcelleanlegget.

Anlegget ble noe nedjustert i kapasitet fra 318 til 302 solpaneler for bedre å tilpasses sikkerhetshensyn på taket. Kostnadene ble nedjustert tilsvarende. Kapasiteten ved anlegget er 152,51 kWp. Strømmen som produseres, bidrar til å dekke strømforbruket i fellesanlegget.

Solcelleanlegget ble prøvestartet og formelt åpnet torsdag 23. mai 2024 med solboller, is og solo ved parkeringsanlegget og omvisning for beboerne på taket. Anlegget var noe forsinket for å gjennomføre tiltak for å sikre at 15 års garantien for takbelegget ble innfridd.

Anlegget har vært i ordinær drift fra høsten 2024.

Solcelleanlegget bidrar til det grønne skiftet, til strøm til fellesområdene og lavere strømpriser for borettslaget. Men regjeringens innføring av strømstøtte gjør at de økonomiske forutsetningene for solcelleanlegget er betydelig endret. Fra høsten innføres også Norgesprisen som borettslaget kan vurdere å benytte seg av, men betingelsene for denne er på høring og enda ikke avklart. Så lenge disse støtteordningene eksisterer, tar nedbetalingen av solcelleanlegget betydelig lengre tid enn hvis strømprisen var på 2 kr pr kWh. Solcelleanlegget har en levetid på 30 år og strømprisen kan endre seg betydelig i løpet av denne perioden.

Produksjonen ved anlegget kan følges på nett. Dessverre kan ikke alle beboere logge seg direkte inn foreløpig, men styret har lagt ut bilder av nettoppdatering, av selve anlegget og fra sol-festen på Vibbo. Styret vil oppdatere informasjonen med jevne mellomrom.

Tilstandskartlegging. Et annet prosjekt har vært å forsøke å få oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som haster mest. En vurdering av tilstanden på takene og eventuelle nye brannverntiltak er på gang. Etter å ha innhenta en forenkla (og gratis) tilstandsrapport, har styret innsett at det vil bli for uoversiktlig for oss å vurdere én og én oppgave på egen hånd, både pga. kapasitet og kompetanse. Vi vil derfor be Obos Prosjekt om å kartlegge tilstanden med kostnadsoverslag og forslag til prioriteringer.

Vedlikeholdsmodul. Styret jobber parallelt med å lage en vedlikeholdsoversikt via Obos' vedlikeholdsmodul. Obos har valgt å kutte ut vedlikeholdslista årsrapporten i år, men lister over tidligere utbedringer finnes i eldre Årsrapporter på Vibbo. Bortsett fra solcelleanlegget er ingen store prosjekter utført i perioden. Enkelte varmtvannsberedere er skifta ut, noen vannskader er utbedra, enkelte silotak er blitt tekka, enkelte vinduer er skifta ut og noen ventilasjonsanlegg, dørlåser og balkonger er reparert. Fellesrommet har blitt malt og fått nye stoler, krakker, belysning og kjøleskap. Lekeplasskontroll er utført, og de påkrevde manglene er utbedra. Etter å ha innhenta et tilbud på asfalterte fartshumper fra Østlandske Asfalt, fant styret at vi kan overleve med de humpene vi har litt til.

Tilskudd til bytte av inngangsdører. Styret har fått en del henvendelser med ønsker om bytting av inngangsdører til leiligheter. Vi vurderer at en total utskifting av dører ikke kan prioriteres foran andre påkrevde vedlikeholdsoppgaver. Men for å imøtekomme dem som ønsker å bytte dør nå, har vi vedtatt en tilskuddsordning: Fellesskapet dekker monteringskostnadene og andelseier betaler selve døra. Detaljer om dette vil bli formidla via Vibbo.

Ny vaktmesterordning. Perioden har også vært prega av overgang til ny vaktmesterordning. Ibrahim Aga og firmaet Vaktmester Andersen tiltrådte 19. juni 2024. Vaktmester Øystein Skjenken hadde sin siste arbeidsdag 10. juli, men gikk formelt av 1. august og ble takka for innsatsen på grillfesten. Det gjenstår ett år av den vedtatte prøvetida.

Overvann. Etter henvendelse til bydel Grünerløkka er vi blitt informert om at det høsten 2024 ble opparbeida en jordvoll i i Hallenparkens sør-vestre del. Ifølge bydelen er denne anlagt slik at den skal forsinke og fordroye avrenning fra parken ved store nedbørsmengder. Det er deres håp at dette tiltaket vil bidra til redusert avrenning ned til Valdresgata.

Sykkelromdugnad. Det har vært avholdt dugnad i 3D i den hensikt å bedre parkeringskapasiteten for sykler. Flere beboere har rydda i sykkelbeholdninga og frigjort plass til sykler som er i regelmessig bruk. Det er imidlertid fortsatt kapasitetsproblemer i både denne og andre sykkelboder. Styret vurderer derfor andre løsninger for å bedre sykkelparkeringsmulighetene i borettslaget. Vi oppfordrer alle til å resirkulere sykler som

ikke er i bruk, eventuelt bruke lagringsplassen i 1. etasje i garasjen til oppbevaring av sykler som kun sjeldent er i bruk.

Oppgradering av Lekegata. Anleggsgartnerne fra Tronslien AS gjorde seg ferdige med sin del av arbeidet i oktober. Den største attraksjonen for de små er en 7 meter lang terrengsklie i skråninga mot Ringnes Park Øst. I tillegg er en terrengsykkelsti etablert i buskaset bak pergolaen, det ugressbefengte fallunderlaget er bytta ut med frisk flis, råtnede rundstokker erstatta av gjenbrukt granitt og en gjenbruksbenk med pedaler montert i Spansketrappa. Det vil bli arrangert en egen dugnad samt åpningsfest i sommer. Sparebankstiftelsen har godkjent prosjektet og overført støtta på kr 200 000. De resterende kostnadene er dekket ved at kr 122 587,50 er overført fra Obos' miljøfond, og at naboen Ringnes Park Øst har bidratt med like mye.

Færre søppeltømminger. Én ukentlig søppeltømming samt økt kapasitet i søppelrommene er innført. Alle oppganger (med unntak av 3-rekka) har fått én stor beholder i istedenfor to små. 3-rekka har fått en ekstra, liten beholder. Renovasjonsgebyret er dermed redusert med 35 prosent, noe som gir en årlig besparelse på kr 325.000.

Mulig refinansiering. Med en ambisjon om ytterligere innsparinger har styret innhenta en «mulighetsstudie» for refinansiering av låna våre, men har p.t. ikke konkludert.

Flaggsjef. Styret har hyra 15 år gamle Ingrid Mosling Holen til jobben for et år.

Verkstedrom. Da styrerrommet i 1B bare er i bruk noen få timer i året til styremøter, har styret vurdert om det (og deler av vaktmesterlokalene) burde leies ut eller selges. Etter sondering og grundige overveielser konkluderte styret med å ikke ville selge eller leie ut på nåværende tidspunkt. Inntekten ved et salg ville etter styrets syn bli ganske liten fordelt på de 197 andelene. Et salg vil dessuten aldri kunne reverseres, selv om vi skulle angre oss, og det ville frata framtidige beboere muligheten til å bruke lokalene til noe annet. Å leie ut som næringslokaler ville innebære bruksendring og andre økonomiske og praktiske utfordringer, bl.a. etablering av universelt WC. Det er dessuten begrensa hvor høy leie vi ville kunne ta.

Styret inviterte i stedet beboerne til idemyldring med tanke på å bruke rommet til felles glede og nytte. Ideene vi mottok, fordelte seg på trimrom, kontor, overnattingsrom og verksted/grovrom. Etter å ha veid ulike hensyn opp mot hverandre, falt styret ned på å ville prøve ut ideen om et verksted/grovrom. I den forbindelse har vi gått i gang for å rekruttere frivillige til en Verksted-gruppe som kan ta seg av det praktiske rundt innredning og bruk av rommet. Også her fristes det med deltakelse på sommerfesten. Styrets Alexander Rullan Rosenlund og Jørgen Gjerde er koordinatorene for gruppa.

Valdresklubben, Velferden og Grøntgruppa har avholdt sine faste arrangementer.

Valdresbulletinen har kommet med 2 utgaver.

Den årlige sommerfesten for ildsjelene vil gå av stabelen i juni.

Vedlikehold som må vurderes i framtida, i alfabetisk rekkefølge:

- Nye fartshumper
- Nye hovedstrømskap
- Nytt nøkkelsystem
- Rehabilitering av balkonggulv
- Rehabilitering av brannluker
- Rehabilitering av garasjegulv
- Rehabilitering av yttertak

- Seriekoblede brannvarslere
- Utbedring av garasjefasaden mot Sannergata
- Utskifting av avløpsrør
- Utskifting av indre vannrør
- Utskifting av inngangsdører til oppgangene
- Utskifting av resterende vinduer
- Utskifting av ventilasjonsanlegget



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Valdresgata borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 586 204	7 500 507
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 588 252	2 000 872
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 252	3 250
Fradrag kjøpesum anl.midler		-90 219	
Fradrag for gjennomført påkostn.		-660 380	-2 720 944
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 949 997	-2 191 092
Innsk. øremerk. bankkto		-11 423	-6 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 120 515	-2 914 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 465 689	4 586 204
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 942 050	7 261 515
Kortsiktig gjeld		-476 361	-2 675 311
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 465 689	4 586 204

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 727 144	17 108 730	18 131 000	18 694 000
Andre inntekter	3	513 631	21 635	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 240 775	17 130 365	18 381 000	18 944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-584 446	-805 992	-746 000	-474 000
Styrehonorar	5	-119 999	-110 000	-115 000	-121 000
Avskrivninger	15	-3 252	-3 250	0	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-13 125	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-75 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-240 360	-228 265	-242 000	-253 000
Konsulenthonorar	7	-27 530	-45 453	-100 000	-100 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 982 989	-2 578 849	-3 015 000	-2 905 000
Forsikringer		-1 042 331	-1 009 326	-1 100 000	-1 160 000
Kommunale avgifter	9	-3 038 362	-2 831 723	-3 137 000	-3 225 000
Energi/fyring		-809 858	-861 178	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-927 574	-868 522	-900 000	-936 000
Andre driftskostnader	10	-1 280 729	-1 137 083	-1 190 000	-1 424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 184 556	-10 531 766	-11 604 000	-11 461 000
DRIFTSRESULTAT		7 056 219	6 598 598	6 777 000	7 483 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	120 957	85 361	140 000	100 000
Finanskostnader	12	-5 588 924	-4 683 087	-4 700 000	-5 494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 467 967	-4 597 726	-4 560 000	-5 394 000
ÅRSRESULTAT		1 588 252	2 000 872	2 217 000	2 089 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 588 252	2 000 872		

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	3 381 324	2 720 944
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	90 220	3 253
Miljøbankkonto, øremerket		354 814	301 624
SUM ANLEGGSMIDLER		81 346 448	80 545 911
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 948	11 884
Andre kortsiktige fordringer	16	848 852	6 277
Driftskonto OBOS-banken		1 336 010	2 333 092
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 933	21 296
Sparekonto OBOS-banken		1 674 751	4 878 411
Innestående i andre banker		9 492	9 492
SUM OMLØPSMIDLER		3 942 050	7 261 515
SUM EIENDELER		85 288 498	87 807 427

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	17	-52 922 249	-54 510 501
SUM EGENKAPITAL		-52 902 749	-54 491 001

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	101 709 686	103 659 683
Borettsinnskudd	19	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	20	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	20	335 950	294 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		137 714 886	139 623 116

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		383 797	1 887 110
Skyldige offentlige avgifter	21	25 041	48 200
Påløpte renter		30 290	482 391
Påløpte avdrag		0	167 319
Annen kortsiktig gjeld	22	37 233	90 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 361	2 675 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 288 498	87 807 427

Pantstillelse	23	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri

Marianne Farholm

Jørgen Gjerde

Alexander Rullan Rosenlund

Cecilie Winger

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 549 848
TV	491 568
Kabel-TV	359 856
Eiendomsskatt	337 872
Lokaler	81 996

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 821 140
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-89 652
Fellesavtale TV	-2 508
Fellesavtale bredbånd	-1 836

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 727 144
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd til oppdatering av Lekegata	322 587
Utleie av vaktmesterleilighet	161 190
Utleie fellesrom	29 854
SUM ANDRE INNTEKTER	513 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-404 178
Gaver til vakstmester	-4 999
Påløpte feriepengar	-58 504
Arbeidsgiveravgift	-93 565
Pensjonskostnader innskudd	-12 906
AFP-pensjon	-72
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-207
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepengar	7 018
Gaver til ansatte	-3 584
Arbeidsklær	-9 759
SUM PERSONALKOSTNADER	-584 446

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000.

Gavekort til styremedlemmer på kr. 4.999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 811, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 530
SUM KONSULENTHONORAR	-27 530

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utbedring av Valdresgata 3D	-1 523 870
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 523 870
Drift/vedlikehold bygninger	-576 952
Drift/vedlikehold VVS	-91 287
Drift/vedlikehold elektro	-84 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-591 300
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 999
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 930
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 858
Egenandel forsikring	-25 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 982 989

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-341 284
Vann- og avløpsavgift	-1 859 993
Renovasjonsavgift	-837 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 038 362

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-60 000
Container	-32 874
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 202
Driftsmateriell	-61 679
Lyspærer og sikringer	-10 464
Vaktmestertjenester	-489 885
Vakthold	-73 141
Renhold ved firmaer	-374 403
Snørydding	-25 351
Andre fremmede tjenester	-12 681
Trykksaker	-5 305
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 811
Andre kontorkostnader	-24 777
Telefon, annet	-16 427
Gaver	-5 267
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-55 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 280 729

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 796
SUM FINANSINNTEKTER	120 957

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 049 478
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 539 176
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-5 588 924

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	76 000 000
SUM BYGNINGER	76 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Andre konsulent honorar	129 668
Rehabilitering garasjetak/solceller	3 340 161
Refusjoner	-88 504
SUM REHABILITERING	3 381 325

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2020	16 253	
Avskrevet tidligere	-13 000	
Avskrevet i år	-3 252	
		1
Lekeplass		
Kostpris	90 219	
		90 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		90 220

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 252
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon sykepenges 2023	6 277
TILSKUDD	842 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	848 852

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-9 455 138	
Nedbetalt i år	358 866	
		-19 096 272

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-92 659 264	
Nedbetalt tidligere	8 454 719	
Nedbetalt i år	1 591 131	
		-82 613 414

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-101 709 686
------------------------------------	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-30 156 500
Tilleggsinnskudd 2005	-5 495 200

SUM BORETTSINNSKUDD	-35 651 700
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-17 550
Avsetning bomiljøtiltak	-335 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-353 500

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 933
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 108
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 041

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-37 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 233

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	101 709 686
TOTALT	137 361 386

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

Bygninger	76 000 000
Tomt	1 520 090
TOTALT	77 520 090

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.25

Selskapsnummer: 411 Selskapsnavn: Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Øyen og Tonje Olsrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Orienteringssak: Mulig refinansiering

Til orientering

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring, styrets sammensetning

Vedtektene endres i tråd med forslaget

For

Mot

Sak 8 Endring valgordningen for valgkomite

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Brita Haneberg
- Jørgen Gjerde
- Marianne Farholm
- Torkild Lyngstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kristin Halvorsen
- Øystein Garnes

Sak 10 Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jørgen Gjerde
- Marianne Farholm

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Brita Haneberg
- Kristin Halvorsen
- Øystein Garnes
- Thorkild Lyngstad

Sak 11 Valg av medlemmer valgkomite

Medlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Kristin Lyng

Medlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Håvard Arnstad

Medlem 3 år (kun 1 skal velges)

- Siril Bull Henstein

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Torkild Hovde Lyngstad



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.

**HUSORDENSREGLER
FOR
VALDRESGATA BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 2023

1. Innledning

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Reglene gjelder for andelseierne og enhver annen som oppholder seg i borettslagets leiligheter, på borettslagets fellesarealer eller eiendom for øvrig.

Formålet med husordensreglene er å fremme et velfungerende bomiljø med god trivsel for alle beboere. Siden vi bor såpass tett, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det være greiest å ta opp dette direkte med denne på en skvær og real måte, før du trekker inn styret.

Meldinger fra styret i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

2. Alminnelige bestemmelser

- a) Inngangsdører, kjellerdører, dørene til søppelrom og P-huset skal alltid være låst. Husk alltid å sjekke at dør har gått i lås.
- b) Felles trapperom og ganger er primære rømningsveier for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, leker eller annet i fellesområdet dersom det kan hindre ferdselen.
- c) Brannluker på balkonger, og lettveggene mellom balkonger med og uten brannluker, er sekundære rømningsveier. Andelseier plikter å sørge for at ingen gjenstander eller installasjoner hindrer eventuell nødvendig ferdsel. Merk at det skal være mulig å gå både opp og ned via brannlukene.
- d) Ingen fellesområder ute eller inne skal benyttes til lagring uten at det er godkjent av styret. Områder satt av til spesifikke formål som boder og sykkelrom skal ikke benyttes til noe annet.
- e) Det er ikke tillatt å oppbevare giftig og/eller brann- og eksplosjonsfarlig stoff i noen fellesområder, inkludert boder, kjølerom og parkeringshus.
- f) Kullgriller, bålpanner og lignende er ikke tillatt noe sted i borettslaget uten særskilt tillatelse fra styret.
- g) Det er ikke tillatt å gjøre endringer i borettslagets fellesanlegg, fasader, tak, leilighetens ytterdør, vinduer eller annet uten at det er godkjent av styret. Markiser, antenner, skilt, gjerder, levegger og lignende kan kun settes opp etter godkjenning fra styret.

3. Regler om ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt i fellesområdene.

- a) Det skal være ro i følgende perioder: Mandag til fredag fra 23.00 til 07.00, lørdag 23.00 til 09.00, søndag og helligdager fra 23.00 til 10.00.
- b) Banking, boring og liknende skal være avsluttet senest klokken 20.00 på hverdager, og senest klokken 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.
- c) Arbeid som over tid medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke. Beboere som vil bli berørt av dette arbeidet skal varsles med oppslag i de aktuelle oppgangene. Oppslaget skal inneholde navn og telefonnummer til kontaktperson, oppstartdato og forventet slutt dato for arbeidet.
- d) Når man skal ha et større selskap, bør naboene varsles i god tid med oppslag i oppgangen.
- e) Musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter. Se også vedtektene punkt 4-1 (1) og (2).

4. Ivaretagelse av leilighet

Andelseiers vedlikeholdsansvar er i utgangspunktet bestemt av borettslagslovens § 5-2.

Dersom man ikke påvirker bygningens integritet, fasader/vinduer eller felles infrastruktur som vann, ventilasjon osv står man ganske fritt til å gjøre endringer inne i egen leilighet. Det er likevel alltid anbefalt å spørre styret før du går i gang med større arbeider. Vaktmester kan komme med gode råd og tips som kan spare deg for unødige kostnader og problemer.

- a) Varme og ventilasjon: Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet og utluftet til at skade på leiligheten unngås. For at ventilasjonssystemet skal fungere som forutsatt må spalter over vinduene stå åpne, og avtrekksventilene må ikke skrus igjen. Kjøkkenvifter, tørketromler og andre apparater må ikke kobles til ventilasjonssystemet. Dersom man bytter ut innvendige dører, må de nye ha spalte for ventilasjon.
- b) Bad, wc, rør og kraner: Det er ikke tillatt å gjøre endringer på vann og avløp i leiligheten uten styrets godkjenning. Endringer på badrom må utføres fagmessig. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken eller i sluket. Bruk gjerne flytende avløpsrens periodisk slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.
- c) Elektriske tilkoblinger: Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner. Andelseier må selv sørge for at sikringer, lamper og andre elektriske apparater er i orden. Feil på elektrisk utstyr er en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.
- d) Nettverk, data og tv: Felles infrastruktur går frem til og med fibermodem inne i den enkelte leiligheten. Fibermodemet er bredbåndsløseleiers eiendom og andelseieren står ansvarlig for eventuelle skader. Det er ikke tillatt å gjøre noen endringer på den felles infrastrukturen uten godkjenning fra styret. Utstyr tilknyttet fellesavtale på tv tilhører leiligheten og skal ikke tas med eller leveres tilbake til leverandøren dersom man flytter. Andelseier er ansvarlig for dette utstyret på samme måte som for fibermodemet.
- e) Brannsikkerhet: Det påligger alle å gjøre seg kjent med eksisterende sikkerhetsutstyr og rømningsveier. Borettslaget har delt ut en brannslukker og minimum to røykvarslere til hver leilighet. Disse tilhører leiligheten og skal ikke tas med om man flytter. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at utstyr finnes i leiligheten og at det fungerer som det skal. Mangler meldes til vaktmester eller styret.
- f) Skadedyr: Andelseier er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning gjennomføre nødvendige tiltak for å fjerne skadedyrene, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette. Etter melding fra andelseier, eller ved mistanke om at leiligheter kan være infisert, skal styret gis anledning til å foreta uhindret inspeksjon.

5. Bruk av balkonger og terrasser

Uteområdene tilknyttet de enkelte leilighetene regnes som en del av fasaden og er dermed underlagt bestemmelsene i punkt 2 c. I leiligheter med markterrasse er det kun arealet direkte under balkongen ovenfor som tilhører leiligheten. Av praktiske årsaker har andelseiere i 1. etasje gjerne fått benytte et noe større areal, i regelen avgrenset av fortau, veier og gangveier. Dette ekstra arealet er en del av borettslagets fellesområde. Andelseier har kun midlertidig brukstillatelse.

- a) Vinduer, balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengekler på en måte som sjenerer naboene.
- b) Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt under forutsetning av at man viser hensyn til naboer. Gassflasker må ikke lagres i kjeller, boder eller andre fellesområder. Egen balkong er en god plass for oppbevaring av slikt utstyr.
- c) Alle gjenstander og installasjoner på balkongen skal være sikret slik at de ikke kan blåse bort og/eller falle ned og skade personer og eiendom. Blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen eller være særskilt tilpasset og sikret.
- d) Andelseier skal påse at fasader, tak og gulv på balkong ikke påføres unødige skader. Det betyr også at man må fjerne villvin og lignende som vokser inn på balkongen. Trepaneler, vinduer og dører er særlig sårbare.

6. Bruk og vedlikehold av fellesområder ute

Borettslaget er så heldig at vi har tilliggende parkområde. Det betyr at aktiviteter som ikke passer i våre fellesområder, som for eksempel fotball, bør henvises til parken.

Vedlikehold av fellesområder inkludert beplanting er borettslagets ansvar. Det er ikke anledning for den enkelte beboer å foreta større endringer av installasjoner eller beplantning, men borettslaget er takknemlig for at beboere bidrar aktivt blant annet gjennom «grøntgruppa». Innkjøp og rammer for arbeidet skal avtales med styret før man går i gang. Beskjæring av busker og trær skal utelukkende gjøres av fagfolk som borettslaget leier inn

- a) Det er ikke tillatt å plassere apparater og utstyr i fellesområdene uten styrets godkjenning. Borettslaget kan uten forvarsel og på andelseiers regning fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder.
- b) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus.

7. Dyrehold i borettslaget

I borettslagsloven er det krav om at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre beboere. At man ikke liker dyr, er ingen vesentlig ulempe, så begrensningen gjelder i praksis bare hvis noen blir alvorlig syke av å bo i nærheten av dyr. Nye andelseiere som flytter inn i en oppgang der det allerede er husdyr kan ikke påberope seg vesentlig ulempe og kreve dyr fjernet.

- a) For å unngå unødige konflikter bør andelseier spørre de andre beboerne i oppgangen skriftlig før man går til anskaffelse av husdyr. Andelseieren må så vurdere om svarene tilsier at dyreholdet er til vesentlig ulempe for noen.
- b) På borettslagets område er det generell båndtvang hele året.
- c) Bruk alltid hundepose.

8. Søppel

I borettslaget gjelder kildesortering.

Husholdningsavfall pakkes inn og legges i konteiner plassert i søppelrom. Her er det også en egen konteiner for papp og papir. Det skal ikke plasseres andre typer avfall i søppelrommene.

Konteinere for restavfall plasseres ut 3-4 ganger i året. Disse skal ikke benyttes for glass- og metallemballasje, EE-avfall, farlig avfall, klær og sko, papp og papir, metall, plastemballasje, matavfall, trevirke, bygg- og rivningsavfall eller hageavfall.

Informasjon om hvor du kan levere ulike typer avfall kan finnes på kommunens informasjonssider <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning>

9. Kjøring og parkering på borettslagets område. Bruk av parkeringshuset.

- a) Kjøring inne på området er bare tillatt i forbindelse med nødvendig transport av tunge kolli, bevegelsehemmede eller for renovasjon o.l. Det betyr at levering av mat og mindre kolli ikke skal skje med bil. All kjøring skal skje i gangfart.
- b) Håndverkere som har behov for å parkere i borettslaget må kontakte vaktmester for å få angitt plass.
- c) Vask og reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl eller lignende er ikke tillatt, verken inne på området eller i parkeringshuset.
- d) Parkering er kun tillatt på den enkelte andelseiers angitte plass i parkeringshuset. Feilparkerte kjøretøy kan taues bort uten varsel, for eiers regning og risiko.
- e) Plassene i parkeringshuset er knyttet til konkrete andeler i borettslaget og kan ikke selges separat. Andelseiere kan bytte parkeringsplass seg imellom midlertidig, men en slik avtale om bytte oppheves automatisk dersom en av partene selger sin andel.

- f) Andelseiere i borettslaget kan midlertidig overlate bruken av egen parkeringsplass til navngitte, fysiske personer. Ved slik utleie eller utlån av en viss varighet er andelseier pliktig til å søke om midlertidig bruksoverlatelse. Søknadsskjemaer er lagt ut på borettslagets nettsider. Det er generelt ikke tillatt å overlate bruken av parkeringsplasser til virksomheter eller organisasjoner. Unntak vil imidlertid kunne vurderes av styret etter søknad, dette kan for eksempel gjelde non-profit-organisasjoner.
- g) Kommersiell aktivitet tilknyttet parkeringsplassen eller parkeringshuset er ikke tillatt.
- h) Parkeringshuset skal holdes ryddig. P-plassene er kun til bruk for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å bruke plassen til å oppbevare diverse løsøre.
- i) For å hindre at uvedkommende får tilgang til P-huset er det viktig å sørge for at det til enhver tid er lukket og låst. Alle har ansvar for å sikre at port og dører man har benyttet er låst før man forlater stedet
- j) Den som eventuelt påfører skade på garasjeporten vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Porten tåler ikke manuell håndtering, for eksempel at man holder den igjen.

10. Bruksoverlating av leilighet

Andelseier kan leie ut leiligheten sin etter gitte vilkår i borettslagets vedtekter pkt. 4-2, samt *Lov om borettslag*. Bruksoverlating forutsetter at vilkårene er oppfylt, samt at styret kan godkjenne midlertidig bruker. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseier er ansvarlig for brudd på husordensregler eller vedtekter i leilighet som er bruksoverlatt.

Utleie av enkeltrom samtidig som andelseier bor i leiligheten er ikke å betrakte som bruksoverlating. Av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn bør styret informeres slik at man vet hvem som til enhver tid har fast bosted i borettslaget.

11. Brudd på husordensreglene

Det anbefales generelt å ta opp eventuelt problem med den det gjelder før det sendes melding til styret. Henvendelse til styret vedrørende brudd på husordensreglene må være skriftlig. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klageren skal orienteres om hva styret foretar seg i saken, og plikter å stille på meglingsmøte der styret anser det som hensiktsmessig.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som mislighold med de konsekvenser dette kan få for boforholdet, jfr. borettslagets vedtekter pkt. 7.

Vedtekter

for Valdresgata borettslag org nr 946827908
vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. mai 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valdresgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle bygningsmessige arbeider som krever søknad i henhold til plan- og bygningsloven skal sendes i kopi til styret. Det samme gjelder tilhørende vedtak.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboers vedlikeholdsplikt omfatter også balkongdører og treverk på balkongene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Andelseiere har ikke anledning til å sette opp noe som endrer fasaden i borettslaget. Dette gjelder alle endringer, inkludert parabolantenner og varmepumper. Ikke godkjent monterte varmepumper og parabolantenner må fjernes, og kan, hvis nødvendig, fjernes av borettslaget for andelseiers regning. Ved spesielle behov kan andelseiere søke styret om å få sette opp parabolantenne.

(6) I forsikringsaker som dekkes av borettslagets forsikringer, fordeles egenandelen som følger:

- Egenandelen følger vedlikeholdsplikten etter borettslova og vedtektene. Der skaden gjelder saker som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-1 betaler borettslaget egenandelen.
- Der skaden gjelder saker som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-2 deles egenandelen likt mellom borettslaget og andelseieren.

Beboere som har utført tiltak som berører borettslagets fellesanlegg (felles rør og ledninger, ventilasjonskanaler og andre fellesinstallasjoner), vil ha ansvar for eventuelle skader som følge av tiltaket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 1A
0557 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas StrandlieTelefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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 viderefordlet 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