

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 287 500,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 538 890,-
Felleskostn.: Kr 6 771,-
Selger: Jelena Bakic

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 2276.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 352
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1002260040

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vålerenggata 11! Her får kjøper gleden av en gjennomgående og luftig hjørneleilighet med idyllisk og sjarmerende beliggenhet på Vålerenga. Drømmen om å bo rolig men sentralt, med umiddelbar nærhet til det urbane livet Oslo har å by på kan nå bli oppfylt.

Leiligheten har en god intern beliggenhet på hjørne med lite innsyn og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys gjennom hele dagen. Den åpne planløsningen sørger for en luftig og sosial atmosfære, hvor det er god plass til å invitere gjester.

Høydepunkter:

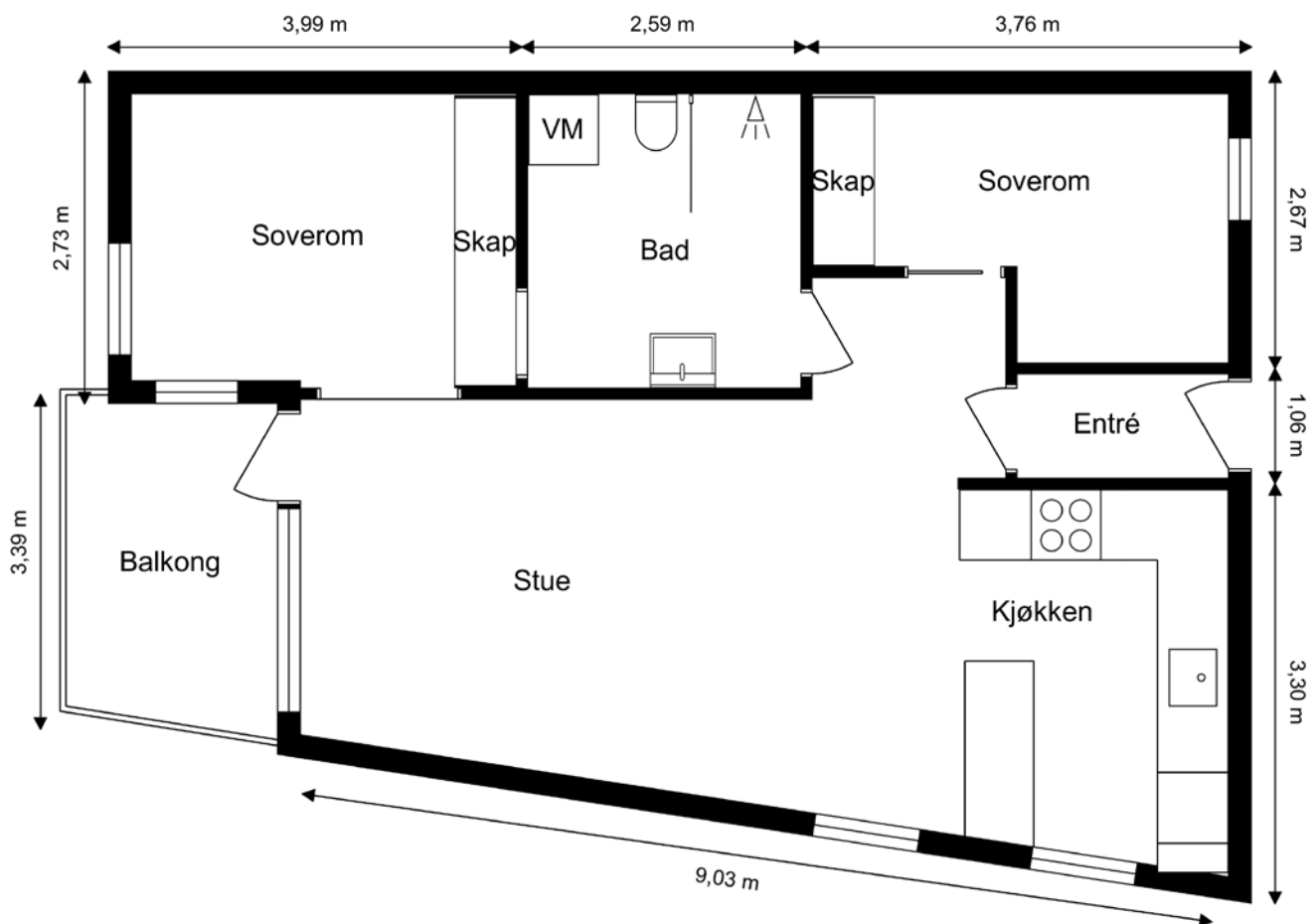
- Syd-østvendt balkong på 5 kvm
- Garasjeplass i lukket garasjeanlegg
- Lite innsyn/fritt utsyn fra stue og balkong
- Kabel-tv og bredbånd inkl.
- Loftsbod
- Vindusflater på kjøkken
- Sentral beliggenhet i stille og rolig gate
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig
syd-østvendt balkong på 5 kvm.





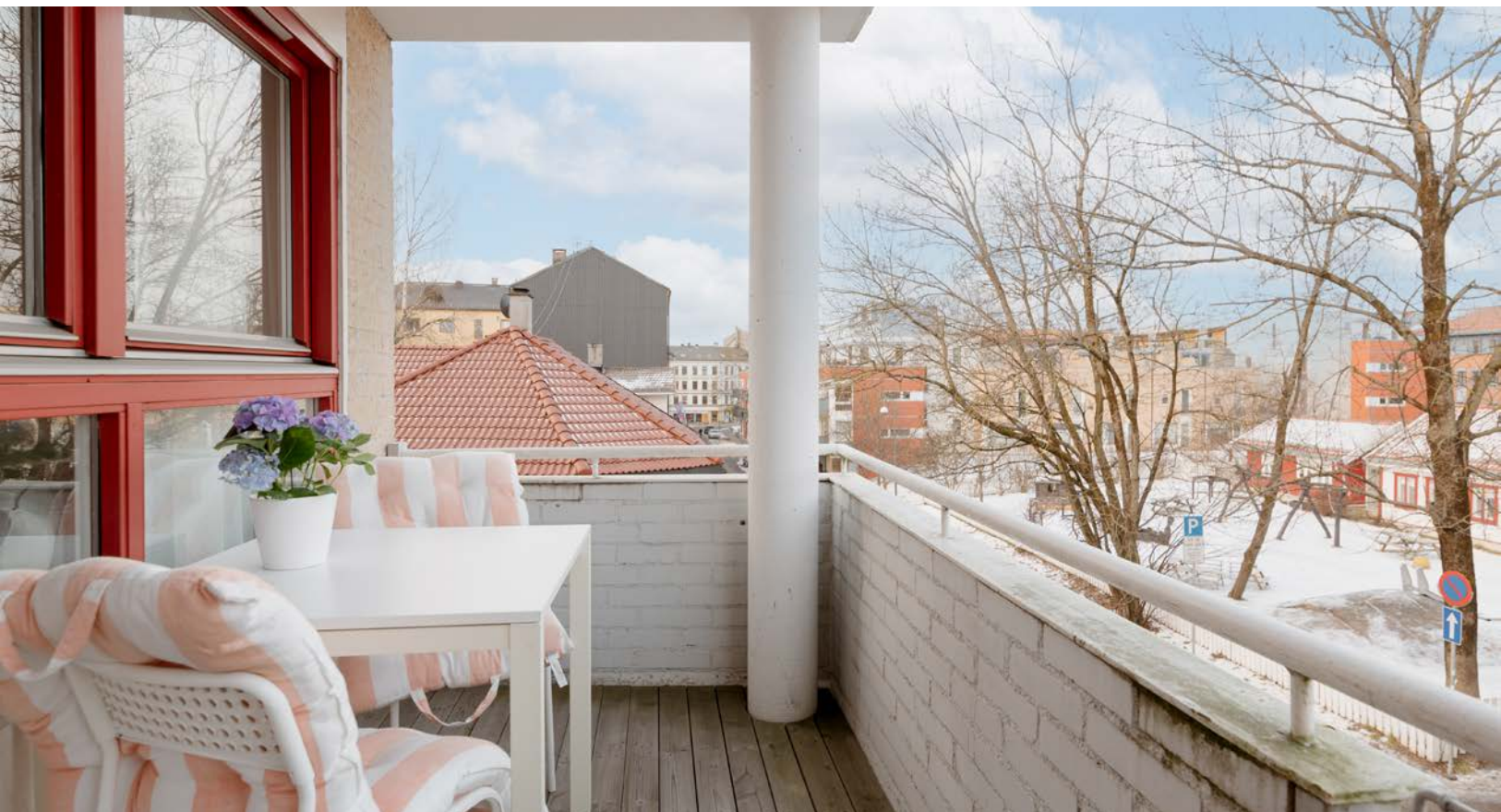
Boligen har en gjennomgående planløsning med vinduer i tre himmelretninger, som sørger for fantastisk lys gjennom hele dagen.



Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, med god plass til både sofa- og TV-krok i tillegg til spisebord.



Balkongens størrelse gir mulighet for ulike møbleringsløsninger.



Overbygget balkong gir en lun og hyggelig atmosfære.



Fra balkongen har du et flott utsyn over nærområdet.



Balkongen har fine solforhold - her kan sene sommerkvelder nytes!



Kjøkkenet er av god størrelse med rikelig skap- og benkeplass. Her kan man være sosial med gjester samtidig som man kokkelerer!



Kjøkkenet har en fin plassering i tilknytning stuen, noe som skaper et sosialt allrom.



Godt vedlikeholdt Norema kjøkken fra 2011 med benkeplate i laminat. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, stekeovn og induksjonstopp.



Va°lerenggata 11-6.jpg



Lekker og plassbesparende skillevegg til det ene soverommet.



Soverommene ligger fint til i hver sin ende av boligen.



De store vindusflatene på hvert sitt hjørne tilfører mye naturlig lys inn til rommet.



Rommets størrelse gir gode bruksmuligheter.



Begge soverommene har plassbygde skyvedørsgarderobe, noe som sørger for godt med oppbevaringsplass.



Her får kjøper gleden av lite innsyn.



Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng.



Skyvedørgarderoben er godt utnyttet med både oppheng, skuffer og hyller.



Leiligheten har et lyst og tidløst flislagt baderom av god størrelse.



Badet består av servant, romslig dusjsone, klosett og opplegg for vaskemaskin.



Va'lerenggata 11-24.jpg

Borettslaget

Her bor du tilbaketrukket og rolig til.
Borettslaget har en hyggelig bakgård med
utemøbler, grill og lekeapparater.





Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 19 i felles garasjeanlegg. Plassen har også elbil lader.



Vålerenggata 11 ligger i et svært attraktivt og sjarmerende område på Vålerenga.

Nærområdet

I nabolaget finner du en rekke hyggelige cafeer og spisesteder. Til stor glede for nabolaget gjenåpnet populære Galgen i 2025, velrennomerte Smia ligger også rett ned i gata.

Søndagsturen tar du gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse.





Velrennomerte Smia med koselig bakgård ligger en kort gåtur unna.



Legg søndagsturen til populære Farine.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

4. etasje

BRA-e: 4 kvm Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller

kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2276.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2 276,20 m². Pent opparbeidet tomt og fine fellesarealer i indre gårdsrom.

Beliggenhet

Vålerenggata 11 ligger i et svært attraktivt og sjarmerende område på Vålerenga. Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg! På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park som er nærmeste nabo.

Koselige og stille gater preger nrområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i den rolige bakhagen.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like rett ned i gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til Vålerenga bussholdeplass med linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100 og 110. Busslinje 20 tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. 37-bussen går hele døgnet, samt 100 og 110 bussen tar deg til Oslo bussterminal. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 12 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett i nærheten finner du et bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Extra og Rema 1000.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enga barnehage (0-5 år) - 0.1 km

Vålerenggata barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Sotamyggen barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Skoler:

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.7 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.2 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 1.4 km

Etterstad videregående skole - 0.8 km

Valle Hovin videregående skole - 4.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Vålerenga (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) - 0.4 km

T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) - 0.9 km

Trikk fra Oslo Hospital (linje 13 og 19) - 1.2 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30 og R31) 1.7 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Trapper i betong.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong.

Parkering: Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.02.2026 utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Vinduer: Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Utvendig > Dører: Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utsifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utsifting blir nødvendig.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk. Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

* Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader.

Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Hevet gulvflis ved dusjen. Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- For øvrig bærer innredning preg av alder og slitasje.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre

seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En loftsbod på 4 kvm. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor for kabel-tv og bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 19 i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil-lader på garasjeplassen. Kostnader for bruk av lader og evt. abonnement for dette kommer i tillegg til felleskostnadene. Ellers gjesteparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det kan påløpe administrasjonskostnader for eierskifte av garasjeplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 80589889

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

287 500 (Andel av fellesgjeld)

5 537 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 547 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 550 590 (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.

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

Kr. 6771,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer TV, bredbånd, garasje, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Lån kr. 1 078,-

TV/bredbånd kr. 763,-

Garasje kr. 170,-

Felleskostnader kr. 4 760,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 771

Andel Fellesgjeld

Kr 287 500

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 32 933

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vålerenggata Borettslaget

Organisasjonsnummer

953007584

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Vålerenggata borettslag består av 50 leiligheter og ble oppført i 1986.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208057081

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 2 642 725,00

Innfrielsesdato: 30.10.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057057
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 6 495 698,00
Innfrielsesdato: 30.05.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057065
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 1 169 949,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Jfr. husordensreglene pkt. 4:

Det er ikke tillatt å luften dyr på borettslagets område. De av beboerne som ønsker å holde hund eller katt, må undertegne spesiell erklæring, og forplikte seg til:

- alltid å lineføre dyret på borettslagets eiendom.
 - ikke å feste dyret til gjerde o.l. på borettslagets område.
 - aldri la dyret komme inn på lekeplassen eller i sandkassene.
 - å luften dyret utenfor borettslagets område.
 - å fjerne ekskrementer etter dyret.
 - å påse at dyreholdet ikke medfører støy og bråk til andre beboeres sjenanse.
- Ved henvendelser til styret om gjentatte overtramp av nevnte regler, kan styret etter nærmere vurdering kreve dyret fjernet fra borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 352 i Oslo kommune. Andelsnr. 26 i Vålerenggata
Borettslaget med orgnr. 953007584

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/352:

03.10.1985 - Dokumentnr: 60765 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra gnr 232 bnr 360

07.04.1986 - Dokumentnr: 21234 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.1876 - Dokumentnr: 900152 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA NR 234B

26.02.1986 - Dokumentnr: 13531 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 232 bnr 355, 358 og 360

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 14.02.1986. Det fremkommer i ettersleps rapport at det gjenstod handicap-ramper utenfor inngangsdør før ferdigattest kunne utstedes. Det fremkommer at saken henlegges uten ferdigattest, og ble ferdigbesiktiget 09.11.1987.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Byggemeldt bod er i dag innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at soverom ovenfor kjøkken er byggemeldt som bod, og er ikke tillatt som rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet bruken av rommet, og eventuelle pålegg fra det offentlige rundt dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1986.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane, samt til spesialområde for bevaring av bolig.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune hvor eiendommen er avsatt til torg og møteplasser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800, - (pr. visning). Utlegg utgjør 17 145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

09.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

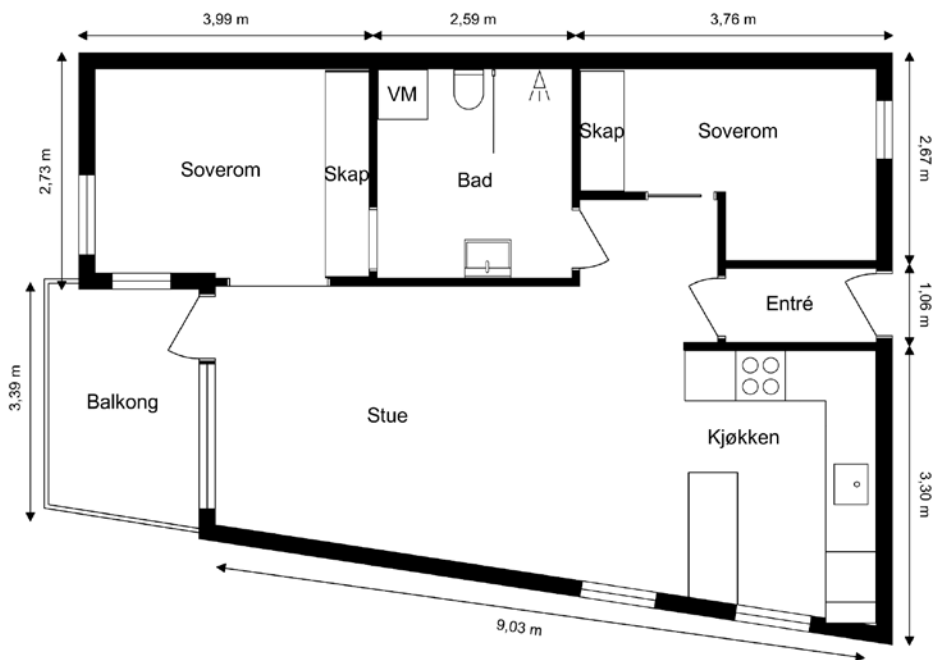
 Vålerengata 11, 0657 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 232, bnr. 352

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21421-1471

Referansenummer: NF2122

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Trapper i betong.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra

fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

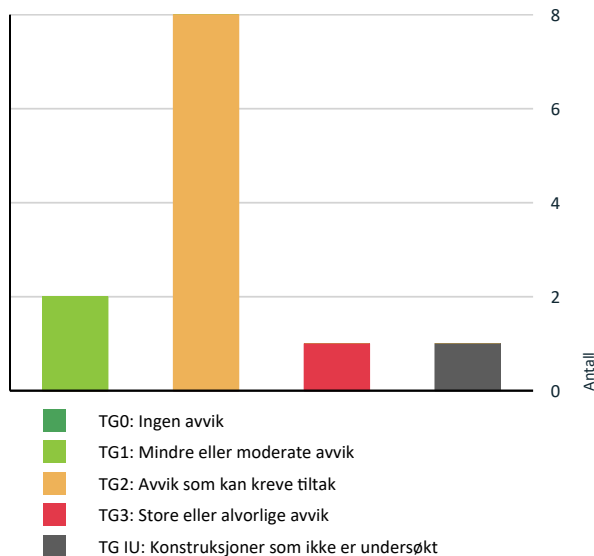
Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Soverom ved siden av entré er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som soverom da det fremstår som det under befarings.

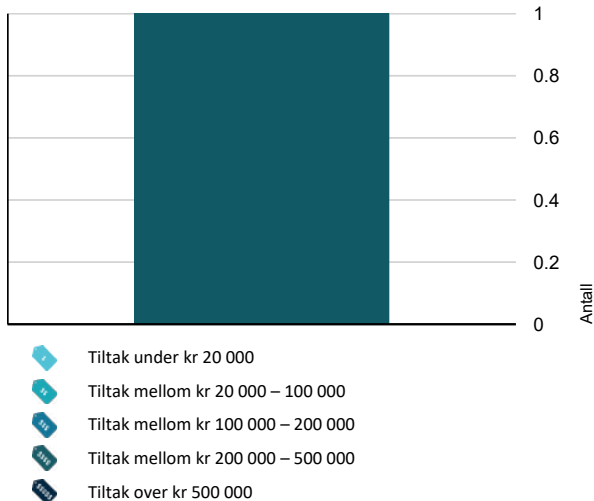
Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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 > Innvendige dører** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.
 - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m².

Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 0,88 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Badet er av eldre dato, det kommer frem av tidligere annonser at badets overflater er pusset opp i 2005.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Om badet:

Overflater:

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr og innredning:

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Ventilasjon:

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Mangler.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Hevet gulvflis ved dusjen.

Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

- Det er rustdannelser i sluket.

Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- For øvrig bærer innredning preg av alder og slitasje.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte avvik utgjør vesentlig risiko for fuktrelaterte skader og funksjonssvikt dersom badet ikke oppgraderes etter gjeldende krav, og utbedrende tiltak i form av etablering av tilfredsstillende tilluft, utskifting/rehabilitering av sluk samt etablering av nytt vanntett sjikt med korrigering av fall må påregnes, hvor endelig omfang og kostnad må fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad IU er satt, da målingen og inspeksjonen er utført utenfor dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere annonse fra 2011.
Produsent innredning: Norema.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskiftning blir nødvendig.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via spalteventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk.
Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

T G 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2011.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På bakgrunn av manglende kursfortegnelse og samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofachlig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofachlig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	5
Loft		4		4	
SUM	65	4			5
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Soverom ved siden av entré er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men er omtalt som soverom da det fremstår som det under befaring.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Jelena Bakic-Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	352		0	2276.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vålerenggata 11

Hjemmelshaver

Borettslaget Vålerenggata

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953007584			Bakic Jelena

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	06.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jelena Bakic-Andersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vålerengata 11

0657 OSLO

0301-232/352/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260040

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5014

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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 18. juni kl. 18:00 og lukker 23. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5014>

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. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Duhamel og Sofie Andre 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5014 Vålerenggata Borettslag.pdf
2. 5014 Vålerenggata Borettslag årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets arbeid endelig.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Merethe Sandberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bent Finseth
- Sofie Andrè

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aksel Jensen

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953 007 584, KUNDENR. 5014

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.		2 599 911	3 049 167
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 075 249	-5 779 664
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 271	12 271
Fradrag for gjennomført påkostn.		1 192 087	-1 192 087
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 200 000	12 395 607
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-383 001	-5 885 384
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		946 108	-449 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 546 018	2 599 910

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 626 254	4 308 870
Kortsiktig gjeld	-80 236	-1 708 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 546 018	2 599 910

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953 007 584, KUNDENR. 5014

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 568 333	2 876 613	3 559 000	3 709 000
Andre inntekter	3	9 623	15 581	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 577 956	2 892 194	3 559 000	3 709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-19 240	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	0	-120 000
Avskrivninger	15	-12 271	-12 271	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 011	-8 592	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 676	-107 154	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-10 114	-9 348	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 137 322	-6 645 326	-1 566 000	-1 026 000
Forsikringer		-321 524	-275 917	-303 000	-364 000
Kommunale avgifter	9	-626 587	-549 635	-615 000	-694 000
Ladekostnader EL-bil		-4 092	0	0	0
Energi/fyring		-46 683	-82 212	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 706	-366 307	-388 000	-404 000
Andre driftskostnader	10	-199 509	-228 698	-250 500	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 008 414	-8 399 560	-3 397 740	-3 198 000
DRIFTSRESULTAT		-430 458	-5 507 367	161 260	511 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 999	80 290	0	0
Finanskostnader	12	-747 791	-352 587	-487 000	-742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-644 791	-272 297	-487 000	-742 000
ÅRSRESULTAT		-1 075 249	-5 779 664	-325 740	-231 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 075 249	-5 779 664		

BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
ORG.NR. 953 007 584, KUNDENR. 5014

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Rehabilitering	14	0	1 192 087
Tomt		1 399 000	1 399 000
Andre varige driftsmidler	15	4 090	16 361
SUM ANLEGGSMIDLER		28 471 379	29 675 738
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 526	15 096
Forskuddsbetalte kostnader		98 402	94 502
Driftskonto OBOS-banken		1 032 018	3 580 213
Sparekonto OBOS-banken		2 484 309	619 060
SUM OMLØPSMIDLER		3 626 254	4 308 870
SUM EIENDELER		32 097 634	33 984 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		9 819 515	10 894 764
SUM EGENKAPITAL		9 824 515	10 899 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 010 483	12 193 484
Borettsinnskudd	17	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 192 883	21 375 884
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 632	0
Leverandørgjeld		63 494	1 654 888
Påløpte renter		4 110	54 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 236	1 708 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 097 634	33 984 608
Pantstillelse	18	22 982 400	22 982 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Borettslaget Vålerenggata

Merethe Sandberg/s/

Erik Alexandre Duhamel/s/

Bent D. Basma Finseth/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 806 416
TV/Internett	387 228
Lån	255 216
Trappevask	64 380
Garasje	46 920
Eiendomsskatt	8 173
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 568 333

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tbf gebyr	70
Lading av kjøretøy	9 553
SUM ANDRE INNTEKTER	9 623

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 011.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 114
SUM KONSULENTHONORAR	-10 114

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-100 079
Nortekk AS	-1 352 060
Oslo kommune, tilskudd	280 985
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 171 154
Drift/vedlikehold bygninger	-312 661
Drift/vedlikehold VVS	-57 924
Drift/vedlikehold elektro	-66 214
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 183
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-432 362
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 550
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 137 322

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 173
Vann- og avløpsavgift	-371 104
Renovasjonsavgift	-247 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-626 587

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-26 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 066
Vaktmestertjenester	-78 113
Renhold ved firmaer	-61 754
Andre fremmede tjenester	-2 640
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 600
Andre kontorkostnader	-6 206
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrundning	-177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 509

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	30 590
Renter bank	72 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
SUM FINANSINNTEKTER	102 999

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-746 069
Renter på leverandørgjeld	-1 722
SUM FINANSKOSTNADER	-747 791

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	23 328 400
Overført rehabilitering 2017	3 739 889
SUM BYGNINGER	27 068 289

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.232/bnr.352

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Solcellepanel	1 519 015
Oslo kommune, tilskudd	-1 519 015
SUM REHABILITERING	0

Resten av kostnadene i dette prosjektet er vurdert som ordinært vedlikehold, og er ført i resultatregnskapet, se note 8. Arbeidene er ferdigstilt i 2024, kostnadene til Solcellepanelet er dekket av tilskudd fra Oslo kommune.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Tilgang 2022	36 813	
Avskrevet tidligere	-20 452	
Avskrevet i år	-12 271	
		4 090
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 090
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 271

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-2 675 942	
Nedbetalt tidligere	130 136	
Nedbetalt i år	213 035	
		-2 332 771
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-2 919 665	
Nedbetalt tidligere	64 787	
Nedbetalt i år	102 024	
		-2 752 854
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	7 200	
Nedbetalt i år	56 132	
		-6 736 668
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt i år	11 810	
		-1 188 190
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 010 483

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-9 182 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 182 400

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	13 010 483
TOTALT	22 192 883

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

Bygninger	27 068 289
Tomt	1 399 000
TOTALT	28 467 289

Styrets arbeid

Kjære beboere,

Styrets arbeid er hjemlet i:

Borettslagsloven, Brl. § 8-8 «Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ."

og

Borettslagets vedtekter, § 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

og § 8-3 Styrets vedtak: (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 som borettslaget eier
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.

I løpet av året har vi avholdt 9 styremøter, der vi har diskutert og tatt beslutninger på vegne av borettslaget. Vi jobber for å sikre et trygt og trivelig bomiljø.

Noen større vedlikeholdsoppgaver er blitt slutført i perioden. Også påkommende oppgaver som har krevd oppfølging etter melding fra beboere og andre hendelser er blitt gjennomført, bl.a. flere forsikringssaker over borettslagets bygningsforsikring.

I tillegg har styret utført en rekke administrative oppgaver som omhandler borettslagets økonomi og styring (herunder avtaler med leverandører, se også Videre planer under), oppfølging av beboere og bomiljø, oppfølging av vaktmester, sikkerhet og andre oppgaver ifht. kontakt med myndigheter, forretningsfører, naboer og andre interessenter.

Gjennomførte større prosjekter i siste periode:

Installering av solcellepaneler. I forbindelse med takprosjektet ble det montert solcellepaneler på taket. Dette medførte at kostnaden kunne finansieres med gunstige lånebetingelser (grønt lån) og kvalifiserte til engangsstøtte fra Enova. Våre fellesarealer benytter solcellestrøm fra ferdigstillelse. Dette viser allerede resultater i form av lavere strømkostnader enn budsjettert for, selv om anlegget ikke kom ordentlig i bruk før et stykke ut i 2024. Fremover vil vi nok se ennå bedre resultat og få en

enda bedre oversikt over innsparelsene. Styret har også bidratt til promoteringsfilm for solceller i regi av Oslo Kommune. Solceller og andre grønne løsninger etterspørres stadig mere av kjøpere og beboere, så dette ga fin profilering og synlighet av borettslaget.

Brannvern. Brannvern i borettslaget er hjemlet i Forskrift om brannforebygging. Styret fortsetter arbeidet med å sørge for godt brannvern i borettslaget. I ledd med dette har styret fått utført såkalt tilstandsanalyse for brannvern som vi er pålagt å skaffe til veie. Denne analysen er en engangskostnad, og styret vil følge opp eventuelle punkter som påpekes. Vi opprettholder avtale om årlig brannvernkontroll i borettslaget. Under kontrollen vil man få nye batterier til brannvarslere (eller hjelp til å bytte om man ikke kan selv) og det vil bli skiftet pulverapparat som er utgått på dato. I tillegg kan Norsk Brannvern bistå med generelle spørsmål om sikkerhet. Etter to brannvernrunder på starten av 2025 er det 8 av borettslagets 50 leiligheter som ikke er blitt kontrollert, dvs. 84 % er blitt kontrollert. Det er svært viktig å gi tilgang til Norsk Brannvern når de er på årlig runde og et mål for borettslaget bør være 100% oppslutning rundt brannvernrunder. Dette handler ikke bare om sikkerhet for beboer i enkeltleiligheter, men om sikkerhet til alle beboere. Styret følger opp rapport fra siste brannvernrunde.

Bakgård. Bakgårdsprosjektet er løpende, og det er gjort en investering i form av ny og bedre belysning i 2024. Prosjektet tas opp igjen på vårparten 2025. Se mer under videre planer under.

Snørydding/strøing. Denne vinteren har som tidligere vært særlig utfordrende når det gjelder snørydding og strøing av bakgården og fortauer, pga. tidvis svært store snøfall etterfulgt av varierende temperaturer som har skapt mye is. Borettslagets avtale med vaktmesterservice innebærer at det strøs jevnlig, dvs. hver uke når vaktmester er til stede i borettslaget og ellers etter melding fra oss. Snø skal fjernes jevnlig og ved snøfall over 5 cm. samme dag. Styret har gått til innkjøp av snøryddingsutstyr som oppbevares i garasjen, samt skaffet tilveie en gruskasse til slik at det skal være lettere for beboerne å hente grus til strøing ved behov. Styret er også i dialog med vaktmesterfirmaet om å få inkorporert snørydding av tak i avtalen.

Nedbetaling av lån. Etter råd fra vår forretningsfører Obos Forvaltning, har styret bedt Obos om å bruke av oppsparte midler til å betale ned på borettslagets lån. Per i dag er lånerenten betydelig høyere enn innskuddsrenten, slik at det er mere økonomisk forsvarlig å disponere midlene slik. Borettslaget har selv etter nedbetaling av lån med 2,5 millioner kroner sunn økonomi og god likviditet. Denne disposisjonen er også noe som kommer alle andelseiere til gode, idet andel fellesgjeld tilhørende den enkelte boenhet vil bli mindre. Disse disposisjonene fremkommer ikke i regnskap for 2024, da de ble utført etter årsskiftet, men vil bli synliggjort i regnskap for 2025.

Forsikringssaker. Det har vært en del forsikringssaker gjennom året. Styret har, etter råd fra Obos Forsikring, nå etablert en prosedyre og eget skjema for melding av forsikringssaker. Bruk av dette vil lette styrets arbeid, samt gjøre det enklere for den enkelte beboer å holde kontakten med Obos/Gjensidige om skaden besluttet meldt inn.

Dugnad. Den årlige dugnaden ble i 2024 gjennomført 30. mai. Det ble en hyggelig sosial sammenkomst som ble avsluttet med grilling av pølser og servering av is. Dugnadsoppgaver som ble fullført var i hovedsak beplantning og generell rydding av bakgård og oppganger.

Planer for 2025 og videre:

Perioden 2023-2024/25 har vært preget av høy aktivitet og store investeringer. Kommende periode vil nok ha mere preg av konsolidering av utførte prosjekter, samt planlegging for fremtiden.

Planleggingsmoduler på Styrerommet. Obos har i verktøyet som brukes i styrearbeidet, Styrerommet, utarbeidet moduler for vedlikehold og HMS internkontroll som skal lette planleggingen og samle dokumentasjon. Styret har etablert slike moduler. Dette er et pågående arbeid å fylle med innhold og oppdatere, som vil fortsette i 2025. Etablering av slik dokumentasjon i Styrerommet vil også gjøre det enklere for nye styremedlemmer å orientere seg.

Bakgården (vår/sommer 2025). Bakgårdsprosjektet fortsetter. Aktuelle oppgraderinger kan være nye sykkelstativ, oppgradering av område utenfor nr. 11, vurdering av bytte av espalier for markterrasser, oppgradering av lekeplass inkl. bytte av dekke. Montering av ny og bedre belysning er gjennomført. Vi tar gjerne imot forslag til bakgårdsprosjektet og styret har allerede invitert til innspill via skjema på Vibbo.

Dugnad (sommer 2025). Som vanlig planlegger vi dugnad i bakgården med servering av pølser og is. Dato for dugnaden blir 12. juni 2025. I den forbindelse vil det som vanlig leies container slik at beboere kan kvitte seg med avfall som containeren kan ta med. Vi ønsker at dugnaden skal være en arena også for sosial omgang beboerne imellom, i tillegg til utføring av nødvendige oppgaver. Forslag til fellesoppgaver som kan legges til dugnader er velkomne. Beplanting og rydding av bed vil som vanlig være en prioritert oppgave.

Universell utforming. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre med mobilitetsutfordringer belyses mye om dagen, og i nye bygg stilles helt andre krav til universell utforming enn da vår bygningsmasse ble oppført. Styret har gått i gang med å undersøke muligheter for oppgradering i borettslaget i så måte.

Reforhandle borettslagets avtaler (høst 2025). Borettslaget har avtaler med en rekke leverandører av varer og tjenester. Disse avtalene bør prøves kontinuerlig reforhandles for å holde borettslagets kostnader på et akseptabelt nivå.

Så det blir mye som skjer videre også – det ser vi frem til. Takk til alle som engasjerer seg i bomiljøet!

Takk for et fint år,

Med vennlig hilsen

Styret

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

Organisasjonsnummer: 953007584

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 18:00 til 23. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Erik Duhamel og Sofie Andre er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Merethe Sandberg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Merethe Sandberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sofie Andrè (23 stemmer)

Bent Finseth (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sofie Andrè

Bent Finseth

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Aksel Jensen (22 stemmer)

HUSORDENSREGLER

FOR VÅLERENGGATA BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 15.04.98
Endret på generalforsamling 07.05.02
Endret på generalforsamling 20.05.2003
Endret på generalforsamling 14.05.2007
Endret på ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020

Vålerenggata Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre, valgt på lagets generalforsamling.

1. INNLEDNING

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ballspill og sykling er ikke tillatt på borettslagets område. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets friområder.

Vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørking og lufting av tøy skal skje på balkongene. Tøy må ikke bankes eller henge oppe utendørs fra kl. 19.00 før søn- og helligdager, til neste virkedags morgen. Balkongene skal ikke brukes til noen av de forannevnte formål søn- og helligdager, 1 og 17. mai.

Balkongen skal ikke fungere som ekstra bod. Det er dermed ikke lov til å bruke balkongen til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Formålet er opprettholde et ryddig og hyggelig bomiljø. Man kan få pålegg fra styret om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp. Unntak fra denne regelen er gjenstander som oppbevares på balkong i forbindelse med oppussing av leilighet, da med en varighet på maks 30 dager.

Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. på lagets område. All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette vil medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

Julenek er tillatt, men må være fjernet innen

1. februar hvert år.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Barnevogner, ski, kjelker, sykler etc. må ikke plasseres i trapper eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom.

Møbler eller annet som beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjellergangene eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slikt fjernet for beboernes

regning. All lek og unødig opphold i inngangspartier, trapperom, korridorer og kjellere er forbudt.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Der hvor det er felles inngangsdører skal disse holdes låst.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, eller på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Det er ikke tillatt å banke, bore, støvsuge eller annen støy i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. På søndager er det ikke tillatt å utføre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene. Det bør også utvises forsiktighet ved bruk av TV, radio og grammofon - vi er mange som bor sammen - la oss ta hensyn til hverandre.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.

Mindreårige barn har ikke lov til å oppholde seg alene ute i bakgården alene etter kl. 21.00. Dersom foreldrene er til stede og holder tilsyn, kan barna være i bakgården, men foreldrene skal sørge for at støynivået er på et nivå som ikke er til sjenanse for andre beboere. Barn som er så store at de har lov til å være ute alene etter kl. 21.00, kan oppsøke friarealene i området, for eksempel Jordal, området rundt Vålerenga skole eller Vålerengaparken.

Dersom denne regelen ikke blir overholdt, har andre beboere rett til å varsle barnas foreldre som har plikt til enten å ta sine barn inn, eller holde tilsyn med at de ikke forstyrrer andre beboere. Regelen gjelder selvfølgelig også voksne som oppholder seg i bakgården.

4. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. De av beboerne som ønsker å holde hund eller katt, må undertegne spesiell erklæring, og forplikte seg til:

- alltid å lineføre dyret på borettslagets eiendom.
- ikke å feste dyret til gjerde o.l. på borettslagets område.
- aldri la dyret komme inn på lekeplassen eller i sandkassene.
- å lufte dyret utenfor borettslagets område.
- å fjerne ekskrementer etter dyret.
- å påse at dyreholdet ikke medfører støy og bråk til andre beboeres sjenanse.

Ved henvendelser til styret om gjentatte overtramp av nevnte regler, kan styret etter nærmere vurdering kreve dyret fjernet fra borettslaget.

5. SØPPEL OG AVFALL.

All søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene. Det er forbudt å sette søppel eller avfall utenfor søppelkassene.

Større avfall og gjenstander som ikke går ned i søppelkassene er den enkelte beboers ansvar å bli av med. Etter nærmere avtale med styret kan det årlig leies en container som stilles til beboernes disposisjon for kasting av eventuelt slikt avfall.

Det er beboernes samlede plikt å se til at området rundt søppelkassene holdes ryddig og rent. Skulle det falle søppel eller avfall ut av en pose ved kasting, må dette ryddes opp umiddelbart - da det ellers vil medføre utøy og tilgrising av området.

6. RENHOLD.

Samtlige beboere i oppgangene 13, 15, 17 og 19 skal sørge for renhold av trapper i tilknytning til de enkelte leilighetene. Beboere i hver etasje besørger trappevask fra egen leilighet og ned til underliggende etasje. Vaskeplikten omfatter hele trappen, fra 4. etg., og ned til kjeller. Trappene skal vaskes etter behov, dog minimum en gang pr uke. Vaktmester spyler og rengjør svalgangene i nr 11 fra april til oktober x 1 per måned.

7. BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerboder

må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

8. PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

Parkering innen borettslagets område er forbudt, bortsett fra kortere opphold for av- og pålessing. Styret kan fravike parkeringsbestemmelsene for sterkt bevegelseshemmede..

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i garasjene eller utenfor borettslagets område.

Kjøretøy parkert i fellesområdene som ikke er omfattet av unntakene vil bli fjernet for eiers regning uten varsel - dette inkluderer motorsykler

Man kan kun oppbevare et kjøretøy per parkeringsplass og ingen andre gjenstander kan oppbevares i garasjeanlegget. Gjenstander vil kunne bli fjernet av tredjepart for eiers regning uten varsel.

Garasjen skal låses etter inn- og utkjøring. Alle skal også påse at annen dør til garasjen holdes låst. Husk alltid å slå av lyset i garasjen.

9. MELDINGER OG HENVENDELSER.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til leierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

Henvendelser til styret i anledning husordenen/forslag m.m. skjer ved skriftlig beskjed i grønn postkasse montert på veggen i Vålerenggata nr. 11. Naboklager blir behandlet konfidensielt.

10. FRAMLEIE.

Framleie av leilighet, deler derav, eller garasjeplass er ikke tillatt uten tillatelse av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av hans/hennes framleiere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

11. HUSLEIE.

Det blir med jevne mellomrom utstedt innbetalingsblanketter for betaling av husleie. Den enkelte husstand anmodes på det sterkeste om punktlig innbetaling i.h.h.t. forfallsdato på nevnte blanketter. Vi står i et fellesskap også økonomisk- respekter dette.

12. LEIEKONTRAKTEN.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og om framleie.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. juni 1986.

VÅLERENGGATA BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har styrets tillatelse til å holde en hund/katt *) forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område. Jeg er kjent med politivedtektene om hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs når det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt * påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
adresse

*) stryk det som ikke passer.

Infoskriv Vålerenggata borettslag

Dette brevet inneholder praktisk informasjon som ikke er å finne i husreglene eller utdypning av ting som allerede står der. Ta kontakt med styret om det er noen annet du lurer på.

1. Navn på ringeklokke.

Ta kontakt med vaktmester på e-post Bygårdsservice AS, Post@bygardservice.no for å få riktig navn på ringeklokken.

2. Navneskilt postkasse.

Av estetiske grunner skal navneskilt bestilles gjennom vaktmester slik at alle postkassene er like. Tlf. 905 20 631, Post@bygardservice.no
Kostnad belastes eier.

3. Nøkler

Nøklerne til inngangsdøren er nummererte og nye nøkler bestilles fra vaktmester Send e-post til Post@bygardservice.no Kostnad belastes eier.

4. Ventilasjonsanlegget.

Det er viktig at ingen tetter luftsugene som er på bad og kjøkken (i de fleste leilighetene). Ventiler over vinduene må også til enhver tid stå åpne. Dette vil forhindre kondens og sikre gjennomstrømming av luft.

6. Fett i avløpsrør

For å unngå tetting av avløpsrør borettslaget ber vi alle beboerne om å følge anbefalingene til Oslo kommune når det gjelder matfett. Dette er hentet fra nettsiden til Oslo kommune www.fettvett.no:

"Fettet ditt tetter rørene. Ikke kast fett ditt i vasken eller i do. Det tetter rørene – både dine egne og alle de som fører kloakk til renseanleggene. Fett og andre matrester er også med på å holde liv i alle rottene. Slik kaster du fett ditt:

- Fett i stekepannen og stivnet (avkjølt) fett fjerner du med tørkepapir og kaster i matavfallet.

- Fett som ikke stivner samler du i tett emballasje og leverer på gjenbruksstasjonen/avfallsanlegget."

Se www.fettvett.no for mer informasjon.

7. Vaktmester

Vaktmester er Bygårdsservice AS. (Tlf. 905 20 631, Post@bygardservice.no).

De er behjelpelige med mange mindre oppgaver, men arbeider som skal dekkes av Borettslaget må godkjennes av Styret i hvert tilfelle. Ta kontakt med Styret eller les vedtektene, som angir rammene for vedlikeholdsplikten til Borettslaget og andelseiere, hvis du er usikker.

8. Vannlekkasje

Ved akutt vannlekkasje utenfor vaktmesters kontortid, ta kontakt med Trond Foss AS på telefon 22 26 13 30.

9. Hovedsikring

Hovedsikringen i kjelleren er en keramisk sikring 500V 63A.

10. Stoppekran

Det er én stoppekran i hver leilighet. Alle beboere bør vite hvor den er. I det fleste leiligheter sitter den under kjøkkenbenken eller i en luke på badet. I nr 13-19 er det en hovedstoppekran i kjelleren ved bodene

11. Varmtvannsberederen

Varmtvannsberederen har en levetid på ca. 20 år. Vi anbefaler å sjekke når din er fra og kvaliteten på den. Skift den ut før det er for sent og det går hull på den. En ny varmtvannsbereder bruker også mindre strøm.

12. Søppel

Matavfall, plast, papir og restavfall kastes i Borettslagets søppelkasser. Det er hver enkelt persons ansvar å levere annen type avfall og avfall som er for stort for søppelkassene på gjenbruksstasjon. Det skal ikke settes noe søppel utenfor søppelkassene. Nærmeste gjenbruksstasjon er Kampen minigjenbruksstasjon, Sons gate 2, ca. 10 min. å gå herfra. Borettslaget leier inn kontainer en gang i året. I løpet av april eller mai. Bortkjøring av større avfall utenom denne kontaineren kan bestilles fra vaktmester. Send e-post til Bygårdsservice AS , Post@bygardsservice.no
Kostnad for bortkjøring belastes eier.

13. Oppbevaring i oppgangene og andre rømningsveier

Vi minner på at det ikke er tillatt å oppbevare noe i oppgangene bortsett fra i sportsboden. Det være seg søppel, sko, sykler, barnevogner osv. Vaktmesteren rydder og kaster dette med jevne mellomrom. Det gis ingen erstatning for tings som blir ryddet vekk.

14. Brennbare ting

Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker eller bensin i bodene. Ei heller bensin i garasjen.

**Vedtekter
for
Borettslaget Vålerenggata Org. nr. 953007584**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.06.2024**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vålerenggata 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 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) 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) Nekter 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett 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 andelseierne 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. Andelseierne 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. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten at styret er orientert om endringen før arbeidet iverksettes. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig og må kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard. Innhenting av evt. pålagt godkjenning av byggearbeidet fra offentlige instanser er andelseiers ansvar. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning 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 verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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.

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.
- (2) 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 besluttet 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

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.

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 2-3 andre medlemmer. Styret kan ved behov utpeke nestleder. Styret skal ha minst 1 varamedlem (ikke personlig vara).
- (2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier

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 forretningsfører.
- (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 Digitale generalforsamlinger

Hvis det gjennomføres ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger i henhold til Lov om borettslag § 7-4 (4), må det velges digitale løsninger og møtet gjennomføres slik at alle andelseiere sikres reell medbestemmelse:

- Andelseierne skal gis rimelig tid til å diskutere saker i møtet, herunder fremme alternative forslag til vedtak, før det åpnes for avstemning.

- Styrets skal sikre at andelseiere som ikke er digitale, får tilstrekkelig informasjon om diskusjoner og eventuelle endringsforslag i møtet slik at de avgir stemme på samme grunnlag som øvrige andelseiere.

- Det er ikke anledning til å avgi forhåndsstemme.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

9-9 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Vålerenggata 11 - Nabolaget Vålerenga - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vålerenga	2 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.2 km
Ensjø	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Hospital	14 min
Linje 13, 19	1.2 km
Tøyen stasjon	22 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.1 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	5 min
499 elever, 26 klasser	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	10 min
495 elever, 21 klasser	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	12 min
303 elever, 21 klasser	1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	2 min
616 elever, 46 klasser	0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	17 min
386 elever, 27 klasser	1.4 km
Etterstad videregående skole	10 min
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

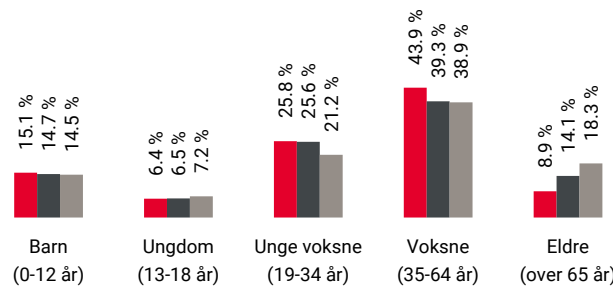
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enga barnehage (0-5 år)	1 min
32 barn	0.1 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år)	1 min
24 barn	0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	2 min
29 barn	0.1 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	3 min
Coop Extra St. Halvardsgate	4 min
Post i butikk	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	3 min	0.2 km
	Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
	SATS Kampen	6 min	
	FitnessRoom Kværnerbyen	9 min	

Boligmasse



13% enebolig
13% rekkehus
64% blokk
10% annet

«Bynært samtidig landsbyaktig.
Godt bomiljø»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tøyen Torg

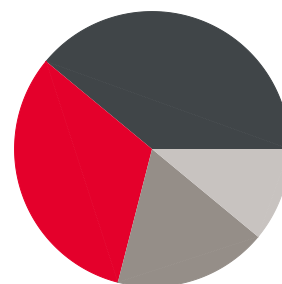
14 min



Ditt apotek Kværnerbyen

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

Vålerenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vålerengata 11
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre