

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Valdresgata 25 A
0557 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/267
Oslo kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 11.09.2026
Referansenummer: 15085816

Areal

Leilighet
Bruksareal: 93 m² (BRA-i: 91 m²)

Totalt bruksareal: 93 m² (BRA-i: 91 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.09.2026
Referansenummer	15085816
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0214
Hjemmelshaver/selger	Valdresgata borettslag
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	13.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Valdresgata 25 A
Postnummer/sted	0557 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/267
Andelsnr.	196
Tomt	Eiet tomt: 16774 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og stående trekledning ved balkonger. Etasjeskillere av betong. Yttertak tekket med metallplater. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdører med karmer av treverk. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
5.etasje: Stue, kjøkken og innvendig bod. Utgang fra stue til inntrukket balkong.

4.etasje: Hall, bad og to soverom. Utgang fra hall til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
		Innredning	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
Innvendige trapper		Tilstand	12	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	40			40	6
	Stue, kjøkken og innvendig bod.				Inntrukket balkong
4. Etasje	51			51	8
	Hall, bad og to soverom				Balkong
1. Etasje		2		2	
		Bod.			
SUM	91	2		93	14
	Total bruksareal: 93 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten har skråtak i 5.etasje, og takhøyden er målt på tilfeldig sted til å være mellom 0,98-3,11 meter.

Takhøyden i 4.etasje er målt på tilfeldig sted til ca. 2,46 meter ved hall.

5.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 48m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 40m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m2.

Utgang fra hall til balkong oppmålt til 8m2 (TBA).

Utgang fra stue til inntrukket balkong. Kun deler av arealet ved inntrukket balkong er måleverdig som bruksareal (TBA). Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 7m2, men grunnet lav takhøyde er kun 6m2 av arealet måleverdig som bruksareal (TBA). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14.9.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 9.3.1979.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2026. Samsvarserklæringen gjelder oppgradering sikringsskap. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall

Baderom vurdert å være fra byggeår overflateoppusset ved eldre ukjent årstall. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Slett himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Badekar i hjørne. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Tørkeskap i hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Utenpåliggende vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det er lagt fliser oppå gulvbelegg med høy alder. Konsekvens er at forholdet kan medføre høy risiko for skjulte skader og fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

På bakgrunn av alder og observerte symptomer vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas.

Enkelte skruer i klemringen mangler. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Avløpsrør og slukhar en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

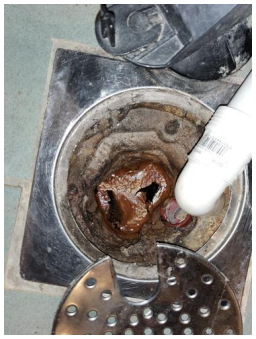
Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Med bakgrunn i at det avdekkes forhold som tyder på funksjonssvikt i et område der det erfaringsmessig forekommer skader rundt sluk er hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator som ikke gav unormale utslag under befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at badet ikke vært i bruk i senere tid og at fuktsøk derfor ansees som usikkert. Grunnet andre symptomer på badets tilstand sammen med alder på tettesjikt så kan det ikke utelukkes skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra omkring 2017 ihht gitte opplysninger. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kullfilterventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator	
TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje eksempelvis avskalling på front under oppvaskkum. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser under befaringstidspunktet. Det er ikke etablert beskyttelse mot damp under benkeplate over åpning til oppvaskmaskin. Konsekvens er at forholdet kan medføre følgeskader fra fukt på benkeplate. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på bad og i bod 5. etasje. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilasjon på bad med ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat, parkett, belegg og betong. Veggflater med malte flater, malt struktur/strietapet og pusset/malt teglstein. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Tapet har stedvis manglende vedheft ved et soverom. Ukjent eksakt årsak. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale av parkett, belegg og betong bærer preg av slitasje og har enkelte skader eksempelvis fra fukt. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig. Opplysningen bør ses i sammenheng med at trappen er av eldre dato.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket og trappen på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	5.etasje - 4. Etasje	
TG 1	5.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.
	4. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i hall, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at hallen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk og stående trekledning ved balkonger. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling ved inntrukket balkong. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer ved inntrukket balkong viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking er utført på typiske skadesteder. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke registrert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Ukjent brann og lydklasse. Vinduer med to-lags og tre-lags glass med karmer/rammer av treverk fra byggeår-2022. Balkongdører fra 2016 med to-lags glass og karmer/rammer av treverk. Takvindu med karmer/rammer av treverk fra omkring 2012 ihht gitte opplysninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinduer

TG 2	Vinduer og omramming	Vindu fra byggeår har en alder og tilstand som tilsier at fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Entrédør har en alder og tilstand som tilsier at fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak tekket med metallplater fra ukjent eksakt årstall. Takrenner, beslag og nedløpsrør av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra inntrukket balkong med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Balkong

Utgang fra hall til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Rekkverk av metall og plater. Gulv av overflatebehandlet betong.

TGIU	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på gulv på balkongen viste tegn til slitasje under befaringstidspunktet. Dette skal ihht opplysninger i etterkant av befaringstidspunktet være utbedret. Resultat er tilsemdt på bilde men ikke fysisk kontrollert av byggningssakkyndig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - Inntrukket balkong

Utgang fra stue til Balkong i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter. Gulvoverflater av betong med belegg/malt belegg.

TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Balkongen er vurdert å ha tettesjikt mot underliggende areal. Det er ble under befaringstidspunktet gjort observasjoner av skader i belegget som vurderes som funksjonssvikt i tettesjiktet. Dette skal ihht opplysninger i etterkant av befaringstidspunktet være utbedret. Resultat er tilsendt på bilde men ikke fysisk kontrollert av byggningssakkyndig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Ingen i nåværende styre har full oversikt over tiltak som er utført i leiligheten. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Ingen i nåværende styre har full oversikt over tiltak som er utført i leiligheten. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt plantegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller annet enn nevnt forhold over. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Dette er borettslagets tidligere vaktmesterleilighet. Ingen i nåværende styre har full oversikt over tiltak som er utført i leiligheten. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart. Det henvises derfor til egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet under befaringstidspunktet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

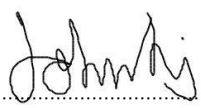
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Valdresgata 25 A, 0557 OSLO

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valdresgata 25 A	Valdresgata 25 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1980

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93226053

Informasjon om selger

Selger

Muri, Beate

Selger

Farholm, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tre vinduer er bytta ut: de to små i stua og et på soverommet i 2021.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindu Entreprenøren AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Velux takvinduet er bytta ut, jobber for å finne årstall. Service utført av Berg Byggservice Velux Servicepartner i 2026.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berg Byggservice Velux Servicepartner i

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vedlikehold av balkonger vil bli gjort i nær framtid. Da vil vi få dokumentasjon.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundh Vedlikehold AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra kommunalt vannrør i Hallenparken i desember 2025, hvor det kom vann inn i kjellerområdet, hovedsakelig i 25 B og C. Der kom det vann inn i noen av kjellerbodene. Utbedringer er foretatt innvendig og utvendig av henholdsvis Lundh Vedlikehold og Tronslien AS.
Ved kraftig styrtregn har det ved noen tilfeller rent overvann ned fra Hallénparken til området bak 25-blokka, og ved noen tilfeller inn i oppganger. Borettslaget har etablert steinmur og regnbed bak blokken for å forhindre nye hendelser. Borettslaget har også meldt problemet til kommunen, og bedt om tiltak på kommunens eiendom.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering og anleggelse av regnbed bak blokka.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KF Entreprenør

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskapet er oppgradert i 2026 Kontakt i bod bak kjøkkenet ble reparert i 2025. Kan dokumenteres med faktura.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmann

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

De utvendige vannrøra ble skifta i hele borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KF Entreprenør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgangens sentrale ventilasjonsanlegg har gjennomgått service og reparasjon.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDV Klima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Solcelleanlegg etablert på garasjetaket. Strømmen går til drift av fellesanlegget.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enny

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter. Problemet er løst ved å utbedre og feste slukristen i berederrommet.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært mugg på veggen i oppgang 23, men ikke i 25A.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I 2016 ble det målt årsmiddelverdi 85 og 82 Bq/m³ i første etasje. I 2022 ble det bare målt der verdiene var høye, og tiltak ble utført der det var påkrevd.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ved styrtregn har det rent overvann ned fra Hallénparken til området bak 25-blokka og ved noen tilfeller inn i oppganger.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Resterende gamle vinduer skal byttes ut. Kostnadene er ikke ferdig beregna, men økning i fellesgjeld ligger i størrelsesorden kr 135 427,økte månedlige felleskostnader i størrelsesorden kr 659 for denne type leilighet.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det dreier seg om salg av en tidligere vaktmesterleilighet som er eid av borettslaget.
Originalkjøkkenet er bytta ut med et Ikea-kjøkken, uvisst hvilket år, kanskje rundt 2018-19.
Nødvendig vedlikehold av balkonger vil bli foretatt 2026 av Lundh Vedlikehold.
Ventilasjonsåpningen er delvis dekka av et kjøkkenskap, dette vil bli retta opp før salg.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35071532

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Beate Muri	**2026-09-15**	**Marianne Farholm**	**2026-09-15**

Identification

Beate Muri

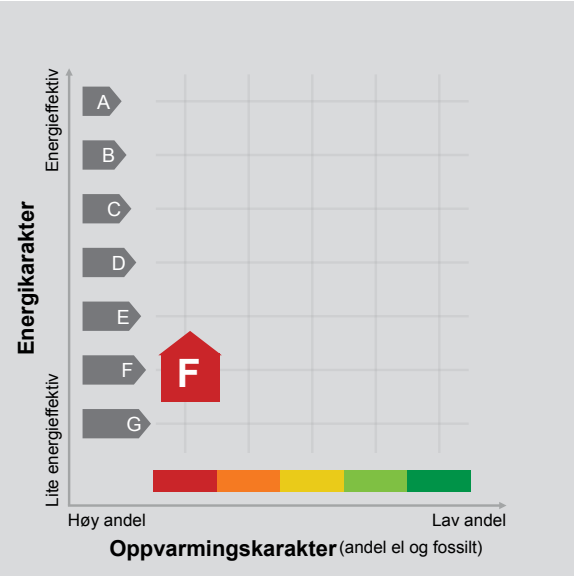
Identification

Marianne Farholm

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Valdresgata Borettslag
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80844891
Merkenummer	Energiattest-2025-215116
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Valdresgata 1B	80844891	H0402	0	0	130
Valdresgata 15	80844824	H0402	0	0	185
Valdresgata 1A	80844891	H0402	0	0	126
Valdresgata 25C	80844875	H0403	0	0	158
Valdresgata 25A	80844875	H0403	0	0	154

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	269 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	104,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 675 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 448 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 448 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 448 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SLUTTKONTROLL SERVICEJOBBER

elmann
800 33 008

Ordre:	*33158*	**Eier av anlegget:**	*Valdresgata Borettslag*	**Bruker av anlegget:**	*Valdresgata Borettslag*
Anleggsnavn:		**Anleggsadresse:**	*Valdresgata 25A*	**Postnr./Sted:**	*0557 OSLO*
Kontaktperson:	*Beate Muri*				

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [ ] Nyanlegg
- [ ] Utvidelse
- [x] Endring
- [ ] Målerinstallasjon
- [ ] Inntak
- [ ] Fordeling
- [ ] Installasjon
- [ ] Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Oppgradering av sikringsskap.

Risikovurdering HMS:

Ingen spesiell risiko

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: *Kapslingsgrad, Overspenningsvern*	Kommentar: *Ingen kommentar til risikovurdering*

Sluttkontroll

- [x] Spenning kontrollert
- [x] Funksjonsprøve utført
- [x] Visuell kontroll utført
- [x] Utstyr og Vern merket/innstilt
- [x] Opprydding/Rengjøring utført
- [x] Relevante opplysninger gitt kunde

Kommentar:

- [ ] Tilkoblet utstyr levert av kunde

Kommentar:

- [ ] Isolasjonsverdi målt — Mohm
- [ ] Kontinutetstest målt — Ohm
- [x] Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde
- [x] Dokumentasjon/Datablad/Kursfortegnelse ajourført

- [x] Materialliste, Timer og Pakkseddler levert

Kommentar:

Kommentar for utført arbeid

- [x] Som arbeidsbeskrivelse

Kommentar:

Ansvarlig montør:	Dato: *17.03.2026*	Sted:
Asmund Mäkinen		

Kunde - signatur	

Tegnforklaring: ☑ = Ja ☒ = Nei ✎ = Ikke aktuelt

BFDF752E-57C2-4DAF-BE26-2BCCE79B99D7

Samsvarserklæring

elmann
800 33 008

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Elmann AS
Kontaktperson:	Rune Hovde
Adresse	Tvetenveien 164
Postnr/Sted:	0671 Oslo
Telefon	
E-post	rune@elmann.no
Organisasjonsnr.	980872041
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Valdresgata Borettslag
Kontaktperson	
Adresse	c/o OBOS
Postnr/Sted:	0179 OSLO
Telefon:	
E-post	
Kundenummer:	16050
Ordrenummer	**33158**

Anlegg

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappanummer
Valdresgata 25A , 0557 OSLO		CNC6721

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
16.03.2026	17.03.2026	17.03.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

Oppgradering av sikringsskap.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	17.03.2026
Signatur:	

Ansvarlig Montør: Asmund Mäkinen

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Valdresgata Borettslag
Hammersborg Torg 1
0179 OSLO

Saksnummer	5136084
Pinkode	1391
Dokumentdato	22.09.2026
Kontrolldato	22.06.2020
Målernummer	7359992905995920
Inspektør	Erik Røe
Nettkunde	Valdresgata Borettslag
Org.nr.	946 827 908

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 22.06.2020 i Valdresgata 25A, etasje 4, 0557 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-14:00.** Husk å oppgi saksnummer 5136084.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Håvard Padøy Guldahl
Elsikkerhetsingeniør

Deres ref.: . Vår ref.: 0411-1-4027 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Valdresgata Borettslag
Organisasjonsnr:	946827908
Andelseier:	Valdresgata Borettslag
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4027
Adresse:	Valdresgata 25 A, 0557 OSLO
Andelsnummer:	196
Gnr.	225
Bnr.	267

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93226053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en egen avis: Valdresbulletinen Borettslaget har egen hjemmeside: www.valdresgataborettslag.no/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207868604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	79 492 734,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207890456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	18 391 982,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader 8524,- pr. måned
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader 8115,-		
TV 248,-		
Bredbånd 161,-		

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207868604
Restsaldo:	430 630,15
Kapitalkostnader:	2 743,22

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207890456
Restsaldo:	99 633,53
Kapitalkostnader:	630,15

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 530 263,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Beate Muri, e-post: styret@valdresgataborettslag.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 411

Valdresgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 19:00 og lukker 25. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/411

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 09:00 , Fellesrommet Valdresgata 1B.

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. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om utskifting av resterende vinduer
7. Opprettelse av en ny andel og salg av utleie-leilighet i Valdresgata 25A
8. Brannsikkerhet – rømningsveier og eventuell installasjon av brannalarmanlegg
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Valdresgata Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Bjørnar Sollie velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Gudleik Grimstad og Per Halvor Tryggeseth velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Gudleik Grimstad og Per Halvor Tryggeseth 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 360.

Styrets innstilling

Styrets sammensetning ble endra på fjorårets generalforsamling, slik at det nå består av 6 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. For at medlemmene skal motta honorar på samme nivå som tidligere, må det totale honoraret økes, i tillegg til den ordinære indeksjusteringa.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 360.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Forslag om utskifting av resterende vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret får med jevne mellomrom henvendelser om trekkfulle, slitte, treige og punkterte vinduer. Selv om behovet for en generell vindusutskifting ikke er akutt, har styret etter en samla vurdering funnet å ville prioritere utskifting. Dette fordi det er noe alle beboere vil ha umiddelbar glede av.

Størstedelen av vinduene i borettslaget er fra byggeår, utenom oppgangsvinduene og balkongdørene som ble bytta i 2010, takvinduer med variabel alder og ca. 50 vinduer som ble bytta da det ble oppdaga råte i forbindelse

med fasademalinga i 2020/2021. Forslaget gjelder å bytte ut de resterende vinduene, totalt ca. 1200 stk, pluss 1 terrassedør i det gamle styrerommet. Takvinduene er ikke inkludert denne omgang, da det anbefales å ta dem i forbindelse med en eventuell takrehabilitering. I stedet har det vært utført en tiltrengt service etterfulgt av påkrevde reparasjoner og noen utskiftinger på grunn av råte.

Da full utskifting blir omfattende, har vi engasjert OBOS Prosjekt til prosjektering og tilbudsinnhenting. De vil også stå for prosjekt- og byggeledelse hvis prosjektet gjennomføres.

Ifølge vedlikeholdsrapporten utarbeida av OBOS Prosjekt høsten 2025 er anbefalt brukstid for vår type vinduer ca. 30 år. Det betyr at de er godt over forventa teknisk levetid. Det betyr imidlertid ikke at det er noen fare forbundet med å utsette utskifting, verken sikkerhetsmessig eller bygningsteknisk. Men på et eller annet tidspunkt må vinduene byttes, og styret anser det som hensiktsmessig med minst mulig aldersforskjell mellom vinduene. Det er liten grunn til å tro at prisen blir rimeligere hvis vi utsetter. Forventa levetid på nye vinduer vil være ca. 40-50 år.

Hva skal gjøres

Det er bestemt at nye vinduer skal være fra samme produsent (NorDan) og av samme type som originalvinduene. Eneste forskjell er at de nye vinduene vil ha aluminium ytterst for å redusere vedlikeholdsbehov og øke levetida. De vil i tillegg leveres med 3-lags lavenergiglass som kombinert med bedre tetting rundt vinduene vil gi en merkbar reduksjon i støy og varmetap. Det er viktig å understreke at tiltaket ikke er økonomisk lønnsomt ut ifra energisparing aleine. Styret ser primært på dette som et bokvalitetstiltak, ikke et energisparetiltak.

Fordi utskifting regnes som vesentlig reparasjon, er prosjektet søknadspliktig hos Oslo kommune. OBOS Prosjekt har derfor fått utført en brannprosjektering. Det medfører at skilleveggene ved enkelte av oppgangsdørene må brannsikres for å unngå brannsmitte mellom leilighetene i 1. etasje og inngangsdør/rømningsvei.

Gjennomføring

Vi er blitt forespeila at arbeidene vil bli fullført i én boenhet av gangen i løpet av én dag. Vinduene byttes i hovedsak innenifra, noe som betyr at entreprenøren må ha tilgang til leilighetene. Det vil bli gitt skriftlig varsel til den enkelte andelseier i god tid før arbeidene starter - minimum 14 dager før oppstart i oppgangen, og 2 dager før arbeid i den enkelte leilighet.

Før arbeidene starter, vil det bli gjennomført en befaring som dokumenteres med bilder eller video for å kunne påvise eventuelle skader som måtte oppstå. Entreprenøren er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader på en faglig tilfredsstillende måte.

Opp gjennom åra har de ulike leilighetene blitt pussa opp på forskjellig vis, inkludert listverk rundt vinduer. Ingen entreprenører har villet påta seg å tilpasse listverk til hver enkelt leilighet, og vi må derfor velge én type list og bredde for alle vinduer. Dette betyr at i enkelte tilfeller kan det bli behov for å male veggen etterpå. Det vil ikke være inkludert i arbeidet. Breiere listverk enn originalt vil bli valgt for i størst mulig grad å unngå dette. Alt listverk og foringer vil være av ferdigmalt hvit furu, som betyr at det vil være synlige spikerhull.

Estimert byggetid for hele prosjektet er 6-7 måneder, med oppstart planlagt i løpet av 2. eller 3. kvartal 2026 avhengig av godkjennelse fra generalforsamlinga og Plan- og bygningsetaten.

Økonomi

Vi har fått inn fire tilbud fra godkjente entreprenører. Tilbudene ligger mellom 17,9 og 20,4 millioner kroner inkludert mva. OBOS Prosjekt anbefaler det laveste tilbudet basert på pris, erfaring og byggetid. I tillegg til grunnprisen må det tas høyde for en eventuell sanering dersom det oppdages miljøfarlige stoffer i vinduene. Prosjekteringa kommer i tillegg.

Styret foreslår derfor en total kostnadsramme på **25 millioner** kroner som inkluderer disse usikkerhetene.

Styret foreslår at vindusprosjektet finansieres ved et nytt låneopptak med en øvre ramme på 25 millioner. Fordelt pr leilighet vi det gi en økning i fellesgjeld ved maks låneopptak på:

- Leiligheter på 54 m²: kr 66 961 (leil. uten p-plass) og 88 460 (med p-plass)
- Leiligheter på 58 m²: kr 92 502
- Leiligheter på 64 m²: kr 100 859
- Leiligheter på 96m²: kr 135 427
- Leiligheter på 102 m²: 145 669
- Leiligheter på 112 m²: kr 154 152

Vi har i dag to eksisterende lån i Obos-banken. Ett på ca 80 millioner og et på ca 18,5 millioner, begge med gjenværende nedbetalingstid på 23 år. Styret foreslår at lånet på 18,5 millioner slås sammen med det nye vindusprosjekt-lånet, og at nedbetalingstiden settes til 30 år. Dette gir en årlig merkostnad på 1,46 millioner. For hver enkelt leilighet vil det bety en økning i felleskostadene pr måned på:

- Leiligheter på 54 m²: kr 326 (leil. uten p-plass) og 431 (med p-plass)
- Leiligheter på 58 m²: kr 450
- Leiligheter på 64 m²: kr 491
- Leiligheter på 96m²: kr 659
- Leiligheter på 102 m²: 709
- Leiligheter på 112 m²: kr 750

Med dagens støtteordning for energieffektiviserende tiltak kan vi forventer å få cirka 2 millioner kroner i støtte fra Oslo kommune. Videre vil et salg av vaktmesterleiligheten redusere låneopptaket. Et konservativt anslag tilsier at låneopptaket kan reduseres med 7,3 millioner (se egen sak). Disse to forholdene er ikke hensyntatt i beregningene ovenfor.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne prosjektet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på kr 25 millioner inkl. mva for utskifting av vinduer i henhold til framlagt saksfremstilling. Styret gis fullmakt til å velge entreprenør og inngå kontrakt innenfor denne kostnadsrammen.

Sak 7

Opprettelse av en ny andel og salg av utleie-leilighet i Valdresgata 25A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget eier en leilighet uten andelsnummer. Den har vært disponert av borettslagets egen vaktmester inntil han gikk av med pensjon i 2024 og da flyttet ut. Leiligheten har de siste åra vært leid ut gjennom Utleiemegleren.

Ordningen med en ansatt vaktmester har ikke vært videreført, og styret vurderer at borettslaget ikke lenger har behov for leiligheten. Samtidig har borettslaget behov for midler til å finansiere nødvendig rehabilitering, blant annet utskifting av vinduer.

Styret foreslår derfor å selge leiligheten, og la gevinsten fra salget inngå i finansiering av prosjektet med vindusfornying.

Styret har innhentet verdivurdering fra megler som har solgt mange leiligheter i borettslaget de siste årene, og salgsverdien for vaktmesterleiligheten i dagens marked er anslått mellom 9,5 og 10 millioner, inkludert fellesgjeld. De siste leilighetene av tilsvarende størrelse er solgt for mellom 8,2 og 9,8 millioner. Hvordan boligmarkedet vil utvikle seg fremover er usikkert, og styret ønsker å legge til grunn en konservativ salgsverdi når saken fremmes for generalforsamlingen. I beregningene nedenfor har styret derfor lagt til grunn en salgsverdi på 8 millioner, inkludert fellesgjeld.

Ved salg av leiligheten kan borettslaget på denne måten ta opp mindre lån, og dermed få lavere kostnader knyttet til avdrag og renter - anslagsvis rundt 400 000-500 000 per år i 30 år.

I tillegg slipper styret å bruke tid på oppfølging av utleie og vedlikehold av leiligheten. Leiligheten vil ved salg sannsynligvis også bli bedre tatt vare på og vedlikeholdt.

Detaljer om utregningen:

Dagens inntekt på leiligheten er kr 22.500 pr. måned (leie på kr 25.000 pr måned, minus 10 prosent provisjon til Utleiemegleren). I praksis vil inntekten være lavere siden det kan bli noen ledige måneder ved skifte av leietaker, samt at megleren skal ha større honorar i forbindelse med etablering av nytt leieforhold og at leiligheten må vedlikeholdes/pusses opp.

Ved opprettelse av en ny andel og salg av leiligheten vil vi på den annen side få inn en månedlig husleie fra de nye eierne på anslagsvis 8.200 kroner. Leiligheten er på 96-97m². Et forsiktig anslag tilsier at vi, etter fratrekk av utgifter til megler etc., kan sitte igjen med en gevinst på 7,3 millioner, og tilsvarende redusert låneopptak. Et lån på 7,3 millioner medfører utgifter på cirka 38.700 kroner per måned i 30 år. Dette er utgifter vi slipper ved salg av leiligheten.

Borettslagets utgifter vil dermed bli minst 24.400 lavere per måned dersom vi selger leiligheten nå (38 700 - 22 500 + 8 200 = 24 400).

Styret foreslår at det opprettes en ny andel som tilknyttes Valdresgata borettslag som andelsbolig på lik linje med nåværende boliger i borettslaget. Borettslaget har i dag 195 andeler, og det vil etter en eventuell omgjøring bli 196 andeler.

Den nye andelen skal selges på det åpne markedet til høystbydende (eventuelt til den som benytter forkjøpsrett). Opprettelse av ny andel skal ikke medføre høyere felleskostnader for noen eksisterende andelseiere. Den nye andelen skal ha en felleskostnadsnøkkel lik tilsvarende leiligheter. Det vil bli opprettet et innskudd, og den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å opprette en ny andel for utleie-leiligheten i Valdresgata 25A, og selge denne. Dette innebærer:

· å opprette den nye andelen

· å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnader

· å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler) etc.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å opprette en ny andel for utleie-leiligheten i Valdresgata 25A, og selge denne, som skissert ovenfor.

Sak 8

Brannsikkerhet – rømningsveier og eventuell installasjon av brannalarmanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygg skal ha to uavhengige rømningsveier. I våre blokker er disse i dag:

1. Trapp i oppgangen
2. Rømningsvei via balkonger, med luker og brannstiger mellom balkonger

Løsningen med balkongstiger er godkjent fordi bygget er fra rundt 1980 og dermed følger eldre byggeregler. Denne løsningen forutsetter imidlertid at rømningsveien faktisk er tilgjengelig og kan brukes i en nødsituasjon.

Det innebærer blant annet at:

- luker og adkomst til stiger ikke må blokkeres av møbler eller lagrede gjenstander
- skillevegger mellom balkonger må kunne brytes ned/åpnes i en nødsituasjon
- styret følger opp informasjon og rutiner for dette

Dersom denne rømningsveien ikke holdes tilgjengelig og brukbar, vil bygget i praksis bare ha én rømningsvei. I en slik situasjon vil det normalt være nødvendig å etablere kompenserende tiltak, for eksempel et felles brannalarmanlegg.

Styret har derfor vurdert installasjon av et slikt anlegg. Tilbud som er innhenta, viser at kostnaden vil være i størrelsesorden 2-5 millioner kroner.

En investering av denne størrelsen vil måtte prioriteres opp mot andre planlagte vedlikeholdsoppgaver i borettslaget, som for eksempel utskifting av vinduer og oppgradering av elektrisk anlegg.

Styret ønsker derfor en tilbakemelding fra generalforsamlinga om hvilken retning vi bør legge til grunn for det videre arbeidet med brannsikkerhet.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget viderefører dagens løsning med balkongstiger og luker som rømningsvei. Det forutsetter at rømningsveien holdes tilgjengelig og brukbar. Styret bes følge opp informasjon og rutiner for dette.

Forslag til vedtak 2

Styret bes arbeide videre med planer for installasjon av et felles brannalarmanlegg

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende stiller til valg.

Roller og kandidater

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

- Beate Muri

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

- Brit Kristin Heltne
- Cecilie Winger

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

- Kristin Halvorsen
- Øystein Garnes

Vedlegg

1. Brit Kristin Heltne Springaard - nytt styremedlem.jpg
2. Kristin Halvorsen - gjenvalg varamedlem.jpeg
3. Øystein Løhre Garnes - gjenvalg varamedlem.jpeg
4. Beate Muri - gjenvalg styreleder.JPG
5. Cecilie Winger - gjenvalg styremedlem.jpeg

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Stina Mosling

Vedlegg

1. Stina Mosling - nytt medlem valgkomiteen. Foto_Idunn_Regine_Uri_Jacobsen.JPG

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Cecilie Winger

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

- Torkild Hovde Lyngstad

Vedlegg

1. Torkild Hovde Lyngstad.jpg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. 97 prosent av eierne i Valdresgata Borettslag er registrert med telefonnummer og kan avgi stemme digitalt. 192 av 197 boliger har en eller flere beboere som har logga på Vibbo. Enkelte beboere er representert ved pårørende.

Ekstraordinær generalforsamling. Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 24.-28. oktober for å velge revisor. PwC Assuranse AS ble valgt som borettslagets revisor med 85 mot 0 stemmer.

Vedlikehold. Ingen store prosjekter er utført i perioden. Styret har fått hjelp av Obos til å lage en vedlikeholdsmodul for videre prioriteringer. Obos har valgt å kutte ut vedlikeholdslista i årsrapportene, men lister over tidligere utbedringer finnes i eldre årsrapporter på Vibbo. Vedlikehold som er påkrevd i framtida, listes opp under.

Tilstandsrapporter. Styret har gjennom året jobba for å utbedre manglene som ble påvist i tilstandsrapporten fra OBOS Prosjekt og den branntekniske tilstandsanalysen fra Norsk Brannvern. Rapportene viste betydelige og kostnadskrevende vedlikeholdsbehov som må vurderes opp mot hverandre.

Yttertaka. Vi har fått OPAK til å kartlegge tilstanden på yttertaka våre. Rapporten viste at den ikke var prekær, så vi har valgt å ikke prioritere yttertaka nå.

VVS. Når det gjelder utskifting av indre vann- og avløpsrør, har vi foreløpig vært forskåna for store lekkasjer, så styret har vedtatt å se an den tekniske utviklinga noen år til i håp om å kunne unngå veldig inngripende tiltak. Men dette er noe som før eller seinere må gjøres.

Utskifting av resterende vinduer. Se eget forslag.

Brannsikkerhet. Tiltak for å forbedre brannsikkerheten har hatt høy prioritet. Det gjelder blant annet installering av slokningsapparter i fellesarealene. Montering av nødlys og skilting av rømningsveier har vært anbefalt, men etter å ha innhenta andre fagvurderinger, har styret konkludert med at dette ikke er påbudt. Det prioriteres derfor ikke i denne omgang. I tillegg har fjerning av gjenstander lagra i fellesarealer/rømningsveier, dvs. garasjen, bodganger, trappeavsatser og under trappa, vært et tidkrevende og evigvarende prosjekt. Se egen sak når det gjelder rømningsveier/brannvarslingsanlegg.

El-kontroll. Den branntekniske analysen tilsa at vi måtte ha en kontroll av el-anlegget. Denne ble gjennomført av firmaet Elmann i høst, og rapporten viste at vi hadde 4 såkalte TG1 avvik, 70 TG2 avvik i oppganger og 12 TG2 avvik i garasjen. Vi hadde ingen TG3 avvik. De påpekte manglene (type manglende merking, manglende deksler, kupler osv) har Elmann retta opp i vår.

Jordfeilbrytere. Ifølge fagfolka ville jordfeilen vi opplevde før jul i 2024, vært lettere å finne hvis vi hadde hatt jordfeilbrytere på fellesanlegget. Vi fikk først inntrykk av at dette kunne gjøres relativt rimelig, men nye faglige vurderinger tyder på at det ikke er en anbefalt løsning. Anbefalinga er at vi bytter ut alle skap og sikringer til automatsikringer. Totalkostnaden er estimert til rundt 3 millioner kroner. Sett opp mot andre kostnader har styret vedtatt å sette også dette prosjektet på vent, i og med at full utskifting bare er en anbefaling. Også dette må før eller seinere gjøres.

Ventilasjonsanlegget har fått service og reparasjoner sånn at full utskifting kan utsettes også her.

Utbedringer på garasjefasaden. Vær, vind og stadige forsøk på å fjerne tagging samt at fasaden ifølge fagfolk har vært malt med feil maling, har satt sitt preg på garasjeveggen mot Sannergata. Det grøvste er nå reparert. Men i stedet for å betale for mer taggefjerning som vil slite ytterligere på fasaden, har styret vedtatt å innlede et samarbeid med Oslo Street Art med tanke på graffitidekor. Det dreier seg om porten og nedre del av fasaden.

Håpet er at taggerne har såpass respekt for andres kunstverk at de vil la det få stå i fred. Når det gjelder motiv og uttrykksform, er tanken at den aktuelle kunstneren skal stå fritt. Oslo Street Art vil søke om støtte til prosjektet, slik at borettslaget ikke skal ha noen utgifter til dette.

Service på inngangsdører. Styret hadde i fjor intensjoner om å tilby et tilskudd til folk som hadde så dårlige inngangsdører at de ville bekoste ny for egen regning. Dette viste seg å bli mye dyrere enn vi hadde sett for oss, og vi så oss ikke tjent med å bruke så mye av fellesskapets midler til så få. Vi trakk derfor tilbake tilbudet. Dette ble mottatt med fatning av de involverte da vi i stedet gjennomførte en service på noen av de dårligste dørene.

Solcelleanlegget. Det ble gitt en grundig redegjørelse for solcelleprosjektet i årsmøteinnkallinga for 2025. Solcelleanlegget har vært i ordinær drift uten store problemer i hele 2025, og den samlede produksjonen har vært 108 000 kWh. Så langt i 2026 har det blitt produsert 25 800 kWh. Valdresgata borettslag brukes som eksempel for andre borettslag som ønsker å bidra til det grønne skiftet gjennom å produsere egen strøm på egnede tak.

Nytt vaktmesterfirma. Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterfirma, Facilitec, som er operative fra 1. mai 2026. Vår faste vaktmester vil heretter være Kenny Thor, assistert av Andreas Torhov.

Nytt vaskefirma. Vi gikk over til nytt vaskefirma i august 2025, JT Renhold. De skura og bona også reposene i alle oppgangene samme høst.

Norgespris er bestilt for målerne i fellesarealene.

Vannlekkasje fra Hallénparken. Seinhøstes sprakk et vannrør i Hallénparken, og mye vann fossa ned til oss. Dreneringa og regnbeda våre ble ødelagt, og vann trengte også inn i bygningen. Forsikringa dekker ikke sprekkene i fasaden da de mener de ikke kan ha oppstått som følge av lekkasjen. Vi håpa at de i det minste ville dekke skadene på uteområdet, men det viser seg dessverre at de bare dekker kr 100 000. Vi har mottatt et tilbud på utbedring av uteområdet for cirka kr 510 000. Skadene vil etter planen bli utbedra i år.

Refinansieringsproblematikk. Styret fikk i fjor utarbeida en kostnadsfri mulighetsstudie for refinansiering av borettslagets lån. Mulighetsstudiet tok utgangspunkt i at låna gjøres om til kortsiktige (1-2 år) lån med en NIBOR-basert rente + en fast margin. Ved nærmer undersøkelser viste det seg at regnestykket firmaet opererte med, var feil. Vi ble forespeila en årlig bruttobesparelse på kr 860 000, men det endte med kr 75 000, hvorav firmaet skulle ha sin andel på drøyt 30 prosent. Styret beslutta derfor å avslutte prosessen og heller undersøke mulighetene for lavere rente på egen hånd.

Demontering av de gamle kjøleanleggene. Siden kjølerommene ikke lenger er i bruk, har de gamle kjøleanleggene blitt demontert og fjernet. Anleggene var tilkoblet vann og inneholdt kuldemedier som krevde jevnlig tilsyn og oppfølging. Ved å demontere anleggene slipper vi å betale årlige vannmålergebyr på 30 000 kroner, og vi slipper jevnlig oppfølging av kuldefirma. Kjøleanleggene i 13-rekken er ikke fjernet. De er nyere, og ikke avhengig av vanntilførsel og oppfølging av kuldefirma.

Andre utbedringer. Enkelte varmtvannsberedere/termostater er skifta ut, noen vannskader er utbedra, og noen dørlåser er blitt bytta ut. Vaktmesterleiligheta/utleieleiligheta har fått nye dørkarmer og ny oppvaskmaskin samt ny innmat i sikringsskapet.

Verkstedet. Da frivillige med vilje til å ta ansvar for verksted i styrerommet, lot vente på seg, ble styrerommet i stedet leid ut som lager for JT Renhold. Det jobbes nå med innrede det gamle vaktmesterlageret som verksted til benyttelse for beboerne. Det gjenstår å finne andre lagringsmuligheter.

Innesperra duer er påtruffet i garasjen og jagd ut ved flere anledninger som følge av at det er klipt åpninger i gitteret. Det er uvisst om dette skyldes misforstått dyrekjærlighet. En stakkarslig, nyfødt dueunge ble overlevert Anicura.

Lekegata. Komiteen for innvielse av Nye Lekegata melder at åpning vil skje i august i forbindelse med årets grillfest.

Beredskapslager. Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap har gitt befolkningen råd om hvordan man kan ta ansvar for egen beredskap. Du finner nærmere opplysninger her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/ Styret oppfordrer beboerne i Valdresgata til å gjøre seg kjent med disse anbefalingene. Styret setter pris på at mange beboere i hverdagen er gode naboer og hjelper hverandre ved behov. Det gjelder selvsagt også hvis det oppstår en beredskapssituasjon.

Ildsjelene. Valdresklubben, Velferden og Grøntgruppa har avholdt sine faste arrangementer. Valdresbulletinen har kommet med 2 utgaver. Den årlige sommerfesten for ildsjelene vil gå av stabelen i juni.

Øvrig vedlikehold som må vurderes i framtida, i alfabetisk rekkefølge:

· Nye fartshumper

· Nye hoved-elskap

· Nytt nøkkelsystem for fellesarealer

· Nye takvinduer

· Rehabilitering av balkonggulv

· Rehabilitering av brannluker i toppetasjene

· Rehabilitering av belegg på garasjegulv

· Rehabilitering av yttertak

· Utbedring av øvre del/plater av garasjefasaden mot Sannergata

· Utskifting av avløpsrør

· Utskifting av indre vannrør

· Utskifting av inngangsdører til oppgangene

· Utskifting av inngangsdører til leilighetene

· Utskifting av ventilasjonsanlegget

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946827908, KLIENTNR. 411

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 465 689**	**4 586 204**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 672 806	1 588 252
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 022	3 252
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-660 380
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 106 096	-1 949 997
Innsk. øremerk. bankkto		-7 119	-11 423
Fradrag for gjennomført påkostn.			-90 219
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 568 613**	**-1 120 515**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 034 302**	**3 465 689**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 539 880	3 942 050
Kortsiktig gjeld		-505 577	-476 361
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 034 302**	**3 465 689**

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946827908, KLIENTNR. 411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 555 891	17 727 144	18 600 000	19 355 000
Andre inntekter	3	371 333	513 631	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 927 224**	**18 240 775**	**18 850 000**	**19 605 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-480 689	-664 445	-474 000	-532 000
Styrehonorar	5	-121 000	-115 000	-121 000	-146 000
Avskrivninger	15	-9 022	-3 252	-4 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-13 125	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-249 975	-240 360	-253 000	-265 000
Konsulenthonorar		-190 311	-27 530	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 505 142	-2 982 989	-2 905 000	-3 731 500
Forsikringer		-1 159 324	-1 042 331	-1 160 000	-1 292 000
Kommunale avgifter	8	-3 017 224	-3 038 362	-3 225 000	-3 150 000
Energi/fyring	9	-842 595	-809 858	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-986 541	-927 574	-936 000	-945 084
Andre driftskostnader	10	-1 588 889	-1 319 729	-1 463 000	-1 558 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 171 461**	**-11 184 556**	**-11 461 000**	**-12 634 584**
DRIFTSRESULTAT		**8 755 762**	**7 056 219**	**7 389 000**	**6 970 416**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	176 648	120 957	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-5 259 604	-5 588 924	-5 493 000	-4 819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 082 956**	**-5 467 967**	**-5 393 000**	**-4 719 000**
ÅRSRESULTAT		**3 672 806**	**1 588 252**	**1 996 000**	**2 251 416**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 672 806	1 588 252		

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946827908, KLIENTNR. 411

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	3 381 324	3 381 324
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	81 198	90 220
Øremerkede bankinnskudd		301 085	354 814
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 283 697**	**81 346 448**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 550	59 948
Andre kortsiktige fordringer		0	848 852
Driftskonto OBOS-banken		2 541 733	1 336 010
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 177	11 933
Innestående i andre banker		9 492	9 492
Sparekonto OBOS-banken		2 926 863	1 674 751
SUM OMLØPSMIDLER		**5 539 880**	**3 942 050**
SUM EIENDELER		**86 823 576**	**85 288 498**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	16	-49 249 443	-52 922 249
SUM EGENKAPITAL		**-49 229 943**	**-52 902 749**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 603 590	101 709 686
Borettsinnskudd	18	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	19	292 652	353 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**135 547 942**	**137 714 886**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		401 978	383 797
Skyldige offentlige avgifter	20	28 033	25 041
Påløpte renter		26 687	30 290
Annen kortsiktig gjeld	21	48 880	37 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**505 577**	**476 361**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 823 576**	**85 288 498**

Pantstillelse	22	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri	Jørgen Gjerde	Cecilie Winger
Marianne Farholm	Alexander Rullan Rosenlund	Brita Haneberg
Torkild Hovde Lyngstad		

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	295 988
Felleskostnader	17 283 192
Forretningslokale	91 996
Fellesavtale bredbånd	368 160
Fellesavtale TV	516 555
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 555 891**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av vaktmesterleilighet	215 227
Utleie fellesrom	20 186
Miløtiltak lekeplass	122 588
Velferdsarrangement	13 332
SUM ANDRE INNTEKTER	**371 333**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-340 971
Påløpte feriepenger	-48 684
Arbeidsgiveravgift	-72 154
Pensjonskostnader innskudd	-4 263
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-1 069
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-306
Refusjon sykepenger	-6 277
Gaver til ansatte	-2 767
Yrkesskadeforsikring	-4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-480 689**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,3 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-121 000
SUM STYREHONORAR	**-121 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 353

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-607 275
Drift/vedlikehold VVS	-24 694
Drift/vedlikehold elektro	-24 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 196
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 658
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-224 133
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-243 173
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 946
Reparasjon og vedlikehold annet	-1 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 505 142**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-298 950
Vann- og avløpsgebyr	-2 062 889
Renovasjonsgebyr	-655 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 017 224**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-842 595
SUM ENERGI / FYRING	**-842 595**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 400
Container	-42 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 732
Annet driftsmateriale	-50 202
Vaktmestertjenester	-783 750
Vakthold	-51 546
Renhold ved firmaer	-510 147
Andre driftskostnader	-14 848
Kontor- og datarekvisita	-4 235
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 353
Andre kontorkostnader	-5 602
Telefon, annet	-16 916
Kontingenter	-39 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 731
Bank- og kortgebyr	-2 988
Velferdskostnader	-39 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 588 889**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	75 999
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 716
SUM FINANSINNTEKTER	**176 648**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 271 544
Pantegjeldsrenter	-988 060
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 259 604**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
REHABILITERING

Garasjetak og solcelleanlegg	3 381 324
SUM REHABILITERING	**3 381 324**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2024	90 219	
Avskrevet i år	-9 022	
		81 197
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**81 197**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 022**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-92 659 264	
Nedbetalt tidligere	10 045 850	
Nedbetalt i år	1 718 411	
		-80 895 003
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Økning tidligere	-9 096 272	
Nedbetalt i år	387 685	
		-18 708 587
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 603 590**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-35 651 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 651 700**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-17 550
Avsetning bomiljøtiltak	-275 102
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-292 652**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 177
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 856
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 033**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-48 684
Annen kortsiktig gjeld	-196
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-48 880**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	99 603 590
TOTALT	**135 255 290**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	76 000 000
Tomt	1 520 090
	77 520 090



Vedlegg 3 til sak 9. Valg av tillitsvalgte



Vedlegg 4 til sak 9. Valg av tillitsvalgte


TECH DELIVERY



Vedlegg 6 til sak 9. Valg av tillitsvalgte



Vedlegg 7 til sak 10. Valg av valgkomité



Vedlegg 8 til sak 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.26
Selskapsnummer: 411 **Selskapsnavn:** Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gudleik Grimstad og Per Halvor Tryggeseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 360.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om utskifting av resterende vinduer

Generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på kr 25 millioner inkl. mva for utskifting av vinduer i henhold til framlagt saksfremstilling. Styret gis fullmakt til å velge entreprenør og inngå kontrakt innenfor denne kostnadsrammen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Opprettelse av en ny andel og salg av utleie-leilighet i Valdresgata 25A

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å opprette en ny andel for utleie-leiligheten i Valdresgata 25A, og selge denne, som skissert ovenfor.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Brannsikkerhet – rømningsveier og eventuell installasjon av brannalarmanlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Borettslaget viderefører dagens løsning med balkongstiger og luker som rømningsvei. Det forutsetter at rømningsveien holdes tilgjengelig og brukbar. Styret bes følge opp informasjon og rutiner for dette.
- [ ] Styret bes arbeide videre med planer for installasjon av et felles brannalarmanlegg

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Beate Muri

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Brit Kristin Heltne
- [ ] Cecilie Winger

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristin Halvorsen
- [ ] Øystein Garnes

Sak 10 Valg av valgkomité

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Stina Mosling

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Torkild Hovde Lyngstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Valdresgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 946827908
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 19:00 til 25. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 19. mai 2026, Fellesrommet Valdresgata 1B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

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.

Styrets innstilling
Bjørnar Sollie velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Gudleik Grimstad og Per Halvor Tryggeseth velges til protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Gudleik Grimstad og Per Halvor Tryggeseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **91**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 360.

Styrets innstilling
Styrets sammensetning ble endra på fjorårets generalforsamling, slik at det nå består av 6 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. For at medlemmene skal motta honorar på samme nivå som tidligere, må det totale honoraret økes, i tillegg til den ordinære indeksjusteringa.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 360.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om utskifting av resterende vinduer

Bakgrunn

Styret får med jevne mellomrom henvendelser om trekkfulle, slitte, treige og punkterte vinduer. Selv om behovet for en generell vindusutskifting ikke er akutt, har styret etter en samla vurdering funnet å ville prioritere utskifting. Dette fordi det er noe alle beboere vil ha umiddelbar glede av.

Størstedelen av vinduene i borettslaget er fra byggeår, utenom oppgangsvinduene og balkongdørene som ble bytta i 2010, takvinduer med variabel alder og ca. 50 vinduer som ble bytta da det ble oppdaga råte i forbindelse med fasademalinga i 2020/2021. Forslaget gjelder å bytte ut de resterende vinduene, totalt ca. 1200 stk, pluss 1 terrassedør i det gamle styrerommet. Takvinduene er ikke inkludert denne omgang, da det anbefales å ta dem i forbindelse med en eventuell takrehabilitering. I stedet har det vært utført en tiltrengt service etterfulgt av påkrevde reparasjoner og noen utskiftinger på grunn av råte.

Da full utskifting blir omfattende, har vi engasjert OBOS Prosjekt til prosjektering og tilbudsinnhenting. De vil også stå for prosjekt- og byggeledelse hvis prosjektet gjennomføres.

Ifølge vedlikeholdsrapporten utarbeida av OBOS Prosjekt høsten 2025 er anbefalt brukstid for vår type vinduer ca. 30 år. Det betyr at de er godt over forventa teknisk levetid. Det betyr imidlertid ikke at det er noen fare forbundet med å utsette utskifting, verken sikkerhetsmessig eller bygningsteknisk. Men på et eller annet tidspunkt må vinduene byttes, og styret anser det som hensiktsmessig med minst mulig aldersforskjell mellom vinduene. Det er liten grunn til å tro at prisen blir rimeligere hvis vi utsetter. Forventa levetid på nye vinduer vil være ca. 40-50 år.

Hva skal gjøres

Det er bestemt at nye vinduer skal være fra samme produsent (NorDan) og av samme type som originalvinduene. Eneste forskjell er at de nye vinduene vil ha aluminium ytterst for å redusere vedlikeholdsbehov og øke levetida. De vil i tillegg leveres med 3-lags lavenergiglass som kombinert med bedre tetting rundt vinduene vil gi en merkbar reduksjon i støy og varmetap. Det er viktig å understreke at tiltaket ikke er økonomisk lønnsomt ut ifra energisparing aleine. Styret ser primært på dette som et bokvalitetstiltak, ikke et energisparetiltak.

Fordi utskifting regnes som vesentlig reparasjon, er prosjektet søknadspliktig hos Oslo kommune. OBOS Prosjekt har derfor fått utført en brannprosjektering. Det medfører at skilleveggene ved enkelte av oppgangsdørene må brannsikres for å unngå brannsmitte mellom leilighetene i 1. etasje og inngangsdør/rømningsvei.

Gjennomføring

Vi er blitt forespeila at arbeidene vil bli fullført i én boenhet av gangen i løpet av én dag. Vinduene byttes i hovedsak innenifra, noe som betyr at entreprenøren må ha tilgang til leilighetene. Det vil bli gitt skriftlig varsel til den enkelte andelseier i god tid før arbeidene starter - minimum 14 dager før oppstart i oppgangen, og 2 dager før arbeid i den enkelte leilighet.

Før arbeidene starter, vil det bli gjennomført en befaring som dokumenteres med bilder eller video for å kunne påvise eventuelle skader som måtte oppstå. Entreprenøren er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader på en faglig tilfredsstillende måte.

Opp gjennom åra har de ulike leilighetene blitt pussa opp på forskjellig vis, inkludert listverk rundt vinduer. Ingen entreprenører har villet påta seg å tilpasse listverk til hver enkelt leilighet, og vi må derfor velge én type list og bredde for alle vinduer. Dette betyr at i enkelte tilfeller kan det bli behov for å male veggen etterpå. Det vil ikke være inkludert i arbeidet. Breiere listverk enn originalt vil bli valgt for i størst mulig grad å unngå dette. Alt listverk og foringer vil være av ferdigmalt hvit furu, som betyr at det vil være synlige spikerhull.

Estimert byggetid for hele prosjektet er 6-7 måneder, med oppstart planlagt i løpet av 2. eller 3. kvartal 2026 avhengig av godkjennelse fra generalforsamlinga og Plan- og bygningsetaten.

Økonomi

Vi har fått inn fire tilbud fra godkjente entreprenører. Tilbudene ligger mellom 17,9 og 20,4 millioner kroner inkludert mva. OBOS Prosjekt anbefaler det laveste tilbudet basert på pris, erfaring og byggetid. I tillegg til grunnprisen må det tas høyde for en eventuell sanering dersom det oppdages miljøfarlige stoffer i vinduene. Prosjekteringa kommer i tillegg.

Styret foreslår derfor en total kostnadsramme på **25 millioner** kroner som inkluderer disse usikkerhetene.

Styret foreslår at vindusprosjektet finansieres ved et nytt låneopptak med en øvre ramme på 25 millioner. Fordelt pr leilighet vi det gi en økning i fellesgjeld ved maks låneopptak på:

- Leiligheter på 54 m²: kr 66 961 (leil. uten p-plass) og 88 460 (med p-plass)
- Leiligheter på 58 m²: kr 92 502

- Leiligheter på 64 m²: kr 100 859
- Leiligheter på 96m²: kr 135 427
- Leiligheter på 102 m²: 145 669
- Leiligheter på 112 m²: kr 154 152

Vi har i dag to eksisterende lån i Obos-banken. Ett på ca 80 millioner og et på ca 18,5 millioner, begge med gjenværende nedbetalingstid på 23 år. Styret foreslår at lånet på 18,5 millioner slås sammen med det nye vindusprosjekt-lånet, og at nedbetalingstiden settes til 30 år. Dette gir en årlig merkostnad på 1,46 millioner. For hver enkelt leilighet vil det bety en økning i felleskostadene pr måned på:

- Leiligheter på 54 m²: kr 326 (leil. uten p-plass) og 431 (med p-plass)
- Leiligheter på 58 m²: kr 450
- Leiligheter på 64 m²: kr 491
- Leiligheter på 96m²: kr 659
- Leiligheter på 102 m²: 709
- Leiligheter på 112 m²: kr 750

Med dagens støtteordning for energieffektiviserende tiltak kan vi forventer å få cirka 2 millioner kroner i støtte fra Oslo kommune. Videre vil et salg av vaktmesterleiligheten redusere låneopptaket. Et konservativt anslag tilsier at låneopptaket kan reduseres med 7,3 millioner (se egen sak). Disse to forholdene er ikke hensyntatt i beregningene ovenfor.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne prosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på kr 25 millioner inkl. mva for utskifting av vinduer i henhold til framlagt saksfremstilling. Styret gis fullmakt til å velge entreprenør og inngå kontrakt innenfor denne kostnadsrammen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Opprettelse av en ny andel og salg av utleie-leilighet i Valdresgata 25A

Borettslaget eier en leilighet uten andelsnummer. Den har vært disponert av borettslagets egen vaktmester inntil han gikk av med pensjon i 2024 og da flyttet ut. Leiligheten har de siste åra vært leid ut gjennom Utleiemegleren.

Ordningen med en ansatt vaktmester har ikke vært videreført, og styret vurderer at borettslaget ikke lenger har behov for leiligheten. Samtidig har borettslaget behov for midler til å finansiere nødvendig rehabilitering, blant annet utskifting av vinduer.

Styret foreslår derfor å selge leiligheten, og la gevinsten fra salget inngå i finansiering av prosjektet med vindusfornying.

Styret har innhentet verdivurdering fra megler som har solgt mange leiligheter i borettslaget de siste årene, og salgsverdien for vaktmesterleiligheten i dagens marked er anslått mellom 9,5 og 10 millioner, inkludert fellesgjeld. De siste leilighetene av tilsvarende størrelse er solgt for mellom 8,2 og 9,8 millioner. Hvordan boligmarkedet vil utvikle seg fremover er usikkert, og styret ønsker å legge til grunn en konservativ salgsverdi når saken fremmes for generalforsamlingen. I beregningene nedenfor har styret derfor lagt til grunn en salgsverdi på 8 millioner, inkludert fellesgjeld.

Ved salg av leiligheten kan borettslaget på denne måten ta opp mindre lån, og dermed få lavere kostnader knyttet til avdrag og renter - anslagsvis rundt 400 000-500 000 per år i 30 år.

I tillegg slipper styret å bruke tid på oppfølging av utleie og vedlikehold av leiligheten. Leiligheten vil ved salg sannsynligvis også bli bedre tatt vare på og vedlikeholdt.

Detaljer om utregningen:

Dagens inntekt på leiligheten er kr 22.500 pr. måned (leie på kr 25.000 pr måned, minus 10 prosent provisjon til Utleiemegleren). I praksis vil inntekten være lavere siden det kan bli noen ledige måneder ved skifte av leietaker, samt at megleren skal ha større honorar i forbindelse med etablering av nytt leieforhold og at leiligheten må vedlikeholdes/pusses opp.

Ved opprettelse av en ny andel og salg av leiligheten vil vi på den annen side få inn en månedlig husleie fra de nye eierne på anslagsvis 8.200 kroner. Leiligheten er på 96-97m². Et forsiktig anslag tilsier at vi, etter fratrekk av utgifter til megler etc., kan sitte igjen med en gevinst på 7,3 millioner, og tilsvarende redusert låneopptak. Et lån på 7,3 millioner medfører utgifter på cirka 38.700 kroner per måned i 30 år. Dette er utgifter vi slipper ved salg av leiligheten.

Borettslagets utgifter vil dermed bli minst 24.400 lavere per måned dersom vi selger leiligheten nå (38 700 - 22 500 + 8 200 = 24 400).

Styret foreslår at det opprettes en ny andel som tilknyttes Valdresgata borettslag som andelsbolig på lik linje med nåværende boliger i borettslaget. Borettslaget har i dag 195 andeler, og det vil etter en eventuell omgjøring bli 196 andeler.

Den nye andelen skal selges på det åpne markedet til høystbydende (eventuelt til den som benytter forkjøpsrett). Opprettelse av ny andel skal ikke medføre høyere felleskostnader for noen eksisterende andelseiere. Den nye andelen skal ha en felleskostnadsnøkkel lik tilsvarende leiligheter. Det vil bli opprettet et innskudd, og den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å opprette en ny andel for utleie-leiligheten i Valdresgata 25A, og selge denne. Dette innebærer:

· å opprette den nye andelen

· å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnader

· å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler) etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å opprette en ny andel for utleie-leiligheten i Valdresgata 25A, og selge denne, som skissert ovenfor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Brannsikkerhet – rømningsveier og eventuell installasjon av brannalarmanlegg

Bygg skal ha to uavhengige rømningsveier. I våre blokker er disse i dag:

1. Trapp i oppgangen
2. Rømningsvei via balkonger, med luker og brannstiger mellom balkonger

Løsningen med balkongstiger er godkjent fordi bygget er fra rundt 1980 og dermed følger eldre byggeregler. Denne løsningen forutsetter imidlertid at rømningsveien faktisk er tilgjengelig og kan brukes i en nødsituasjon.

Det innebærer blant annet at:

- luker og adkomst til stiger ikke må blokkeres av møbler eller lagrede gjenstander
- skillevegger mellom balkonger må kunne brytes ned/åpnes i en nødsituasjon
- styret følger opp informasjon og rutiner for dette

Dersom denne rømningsveien ikke holdes tilgjengelig og brukbar, vil bygget i praksis bare ha én rømningsvei. I en slik situasjon vil det normalt være nødvendig å etablere kompenserende tiltak, for eksempel et felles brannalarmanlegg.

Styret har derfor vurdert installasjon av et slikt anlegg. Tilbud som er innhenta, viser at kostnaden vil være i størrelsesorden 2-5 millioner kroner.

En investering av denne størrelsen vil måtte prioriteres opp mot andre planlagte vedlikeholdsoppgaver i borettslaget, som for eksempel utskifting av vinduer og oppgradering av elektrisk anlegg.

Styret ønsker derfor en tilbakemelding fra generalforsamlinga om hvilken retning vi bør legge til grunn for det videre arbeidet med brannsikkerhet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget viderefører dagens løsning med balkongstiger og luker som rømningsvei. Det forutsetter at rømningsveien holdes tilgjengelig og brukbar. Styret bes følge opp informasjon og rutiner for dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret bes arbeide videre med planer for installasjon av et felles brannalarmanlegg
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **79**
Antall stemmer for vedtak 2: **13**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Følgende stiller til valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Beate Muri (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Muri

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Brit Kristin Heltne (88 stemmer)
Cecilie Winger (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Brit Kristin Heltne
Cecilie Winger

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Garnes (85 stemmer)
Kristin Halvorsen (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Garnes
Kristin Halvorsen

10. Valg av valgkomité

Medlem (3 år)

Følgende ble valgt:
Stina Mosling (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stina Mosling

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Winger (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Winger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torkild Hovde Lyngstad (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torkild Hovde Lyngstad

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Valdresgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom an-delen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og 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 karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

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

(6) I forsikringssaker som dekkes av borettslagets forsikringer, fordeles egenandelen som følger:
- Egenandelen følger vedlikeholdsplikten etter borettslova og vedtektene. Der skaden gjelder saker som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-1 betaler borettslaget egenandelen.
- Der skaden gjelder saker som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter vedtektenes 5-2 deles egenandelen likt mellom borettslaget og andelseieren.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
VALDRESGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 2023

1. Innledning

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

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

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

2. Alminnelige bestemmelser

a) Inngangsdører, kjellerdører, dørene til søppelrom og P-huset skal alltid være låst. Husk alltid å sjekke at dør har gått i lås.

b) Felles trapperom og ganger er primære rømningsveier for alle beboere. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, leker eller annet i fellesområdet dersom det kan hindre ferdselen.

c) Brannluker på balkonger, og lettveggene mellom balkonger med og uten brannluker, er sekundære rømningsveier. Andelseier plikter å sørge for at ingen gjenstander eller installasjoner hindrer eventuell nødvendig ferdsel. Merk at det skal være mulig å gå både opp og ned via brannlukene.

d) Ingen fellesområder ute eller inne skal benyttes til lagring uten at det er godkjent av styret. Områder satt av til spesifikke formål som boder og sykkelrom skal ikke benyttes til noe annet.

e) Det er ikke tillatt å oppbevare giftig og/eller brann- og eksplosjonsfarlig stoff i noen fellesområder, inkludert boder, kjølerom og parkeringshus.

f) Kullgriller, bålpanner og lignende er ikke tillatt noe sted i borettslaget uten særskilt tillatelse fra styret.

g) Det er ikke tillatt å gjøre endringer i borettslagets fellesanlegg, fasader, tak, leilighetens ytterdør, vinduer eller annet uten at det er godkjent av styret. Markiser, antenner, skilt, gjerder, levegger og lignende kan kun settes opp etter godkjenning fra styret.

3. Regler om ro

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

a) Det skal være ro i følgende perioder: Mandag til fredag fra 23.00 til 07.00, lørdag 23.00 til 09.00, søndag og helligdager fra 23.00 til 10.00.

b) Banking, boring og liknende skal være avsluttet senest klokken 20.00 på hverdager, og senest klokken 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

c) Arbeid som over tid medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke. Beboere som vil bli berørt av dette arbeidet skal varsles med oppslag i de aktuelle oppgangene. Oppslaget skal inneholde navn og telefonnummer til kontaktperson, oppstartdato og forventet sluttdato for arbeidet.

d) Når man skal ha et større selskap, bør naboene varsles i god tid med oppslag i oppgangen.

e) Musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter. Se også vedtektene punkt 4–1 (1) og (2).

4. Ivaretakelse av leilighet

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

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

a) Varme og ventilasjon: Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet og utluftet til at skade på leiligheten unngås. For at ventilasjonssystemet skal fungere som forutsatt må spalter over vinduene stå åpne, og avtrekksventilene må ikke skrus igjen. Kjøkkenvifter, tørketromler og andre apparater må ikke kobles til ventilasjonssystemet. Dersom man bytter ut innvendige dører, må de nye ha spalte for ventilasjon.

b) Bad, wc, rør og kraner: Det er ikke tillatt å gjøre endringer på vann og avløp i leiligheten uten styrets godkjennelse. Endringer på baderom må utføres fagmessig. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken eller i sluket. Bruk gjerne flytende avløpsrens periodisk slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

c) Elektriske tilkoblinger: Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner. Andelseier må selv sørge for at sikringer, lamper og andre elektriske apparater er i orden. Feil på elektrisk utstyr er en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

d) Nettverk, data og tv: Felles infrastruktur går frem til og med fibermodem inne i den enkelte leiligheten. Fibermodemet er bredbåndsleverandørens eiendom og andelseieren står ansvarlig for eventuelle skader. Det er ikke tillatt å gjøre noen endringer på den felles infrastrukturen uten godkjenning fra styret. Utstyr tilknyttet fellesavtale på tv tilhører leiligheten og skal ikke tas med eller leveres tilbake til leverandøren dersom man flytter. Andelseier er ansvarlig for dette utstyret på samme måte som for fibermodemet.

e) Brannsikkerhet: Det påligger alle å gjøre seg kjent med eksisterende sikkerhetsutstyr og rømningsveier. Borettslaget har delt ut en brannslukker og minimum to røykvarslere til hver leilighet. Disse tilhører leiligheten og skal ikke tas med om man flytter. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at utstyr finnes i leiligheten og at det fungerer som det skal. Mangler meldes til vaktmester eller styret.

f) Skadedyr: Andelseier er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Andelseier må for egen regning gjennomføre nødvendige tiltak for å fjerne skadedyrene, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette. Etter melding fra andelseier, eller ved mistanke om at leiligheter kan være infisert, skal styret gis anledning til å foreta uhindret inspeksjon.

5. Bruk av balkonger og terrasser

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

a) Vinduer, balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær på en måte som sjenerer naboene.

b) Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt under forutsetning av at man viser hensyn til naboer. Gassflasker må ikke lagres i kjeller, boder eller andre fellesområder. Egen balkong er en god plass for oppbevaring av slikt utstyr.

c) Alle gjenstander og installasjoner på balkongen skal være sikret slik at de ikke kan blåse bort og/eller falle ned og skade personer og eiendom. Blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen eller være særskilt tilpasset og sikret.

d) Andelseier skal påse at fasader, tak og gulv på balkong ikke påføres unødige skader. Det betyr også at man må fjerne villvin og lignende som vokser inn på balkongen. Trepaneler, vinduer og dører er særlig sårbare.

6. Bruk og vedlikehold av fellesområder ute

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

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

a) Det er ikke tillatt å plassere apparater og utstyr i fellesområdene uten styrets godkjennelse. Borettslaget kan uten forvarsel og på andelseiers regning fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder.

b) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr fordi det tiltrekker seg rotter og mus.

7. Dyrehold i borettslaget

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

a) For å unngå unødige konflikter bør andelseier spørre de andre beboerne i oppgangen skriftlig før man går til anskaffelse av husdyr. Andelseieren må så vurdere om svarene tilsier at dyreholdet er til vesentlig ulempe for noen.

b) På borettslagets område er det generell båndtvang hele året.

c) Bruk alltid hundepose.

8. Søppel

I borettslaget gjelder kildesortering.

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

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

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

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

a) Kjøring inne på området er bare tillatt i forbindelse med nødvendig transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller for renovasjon o.l. Det betyr at levering av mat og mindre kolli ikke skal skje med bil. All kjøring skal skje i gangfart.

b) Håndverkere som har behov for å parkere i borettslaget må kontakte vaktmester for å få angitt plass.

c) Vask og reparasjon av kjøretøy som medfører oljesøl eller lignende er ikke tillatt, verken inne på området eller i parkeringshuset.

d) Parkering er kun tillatt på den enkelte andelseiers angitte plass i parkeringshuset. Feilparkerte kjøretøy kan taues bort uten varsel, for eiers regning og risiko.

e) Plassene i parkeringshuset er knyttet til konkrete andeler i borettslaget og kan ikke selges separat. Andelseiere kan bytte parkeringsplass seg imellom midlertidig, men en slik avtale om bytte oppheves automatisk dersom en av partene selger sin andel.

f) Andelseiere i borettslaget kan midlertidig overlate bruken av egen parkeringsplass til navngitte, fysiske personer. Ved slik utleie eller utlån av en viss varighet er andelseier pliktig til å søke om midlertidig bruksoverlatelse. Søknadsskjemaer er lagt ut på borettslagets nettsider. Det er generelt ikke tillatt å overlate bruken av parkeringsplasser til virksomheter eller organisasjoner. Unntak vil imidlertid kunne vurderes av styret etter søknad, dette kan for eksempel gjelde non-profit-organisasjoner.

g) Kommersiell aktivitet tilknyttet parkeringsplassen eller parkeringshuset er ikke tillatt.

h) Parkeringshuset skal holdes ryddig. P-plassene er kun til bruk for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å bruke plassen til å oppbevare diverse løsøre.

i) For å hindre at uvedkommende får tilgang til P-huset er det viktig å sørge for at det til enhver til er lukket og låst. Alle har ansvar for å sikre at port og dører man har benyttet er låst før man forlater stedet

j) Den som eventuelt påfører skade på garasjeporten vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Porten tåler ikke manuell håndtering, for eksempel at man holder den igjen.

10. Bruksoverlating av leilighet

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

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

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

11. Brudd på husordensreglene

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

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

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

PLAN AV LOFT

PLAN AV 4. ETASJE

LEILIGHETSNØKKEL FOR BLOKK B1-2-3, A4									ANTALL LEILIGHETER PR. ETASJE
	2 ROM	NR.	3 ROM	NR.	4 ROM	NR.	5 ROM	NR.	
1. ETASJE									
2. ETASJE									
3. ETASJE									
4. ETASJE			6		8				
LOFT									
TOTALT			6		8				14

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JULI 1980

8

B	RAMMER TEGNES PÅ NYTT	FOR 25.6.80
A	SISTE PROSJEKTERING	FOR 17.6.1979
SANNERGATEN 14		DATO 9.3.79
PLANER. 4. ETASJE OG LOFT	B1-2-3 A4	SAK 76780-0
		MÅL 1:100
		TEGN NR B 1.1234-2

F.S. PLATOU A/S ARKITEKTER MNAL. OSLO

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 III * 11 50 60
GH/EB

KOPI

Oslo, den 21. april 1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sannergaten 14

Journalnr.
79/817

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.4.82

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Kommune, v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1.

Byggemelder
Ark. P.S. Platou, Rådhusgaten 23, OSLO 1

Ansvarshavende
Rune H. Heber, Økernveien 9, OSLO 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SK C-15. 4000. ANSVORD. 2814374. –

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540980
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 267.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 267.

GNR. 225 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1870.

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

16774 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

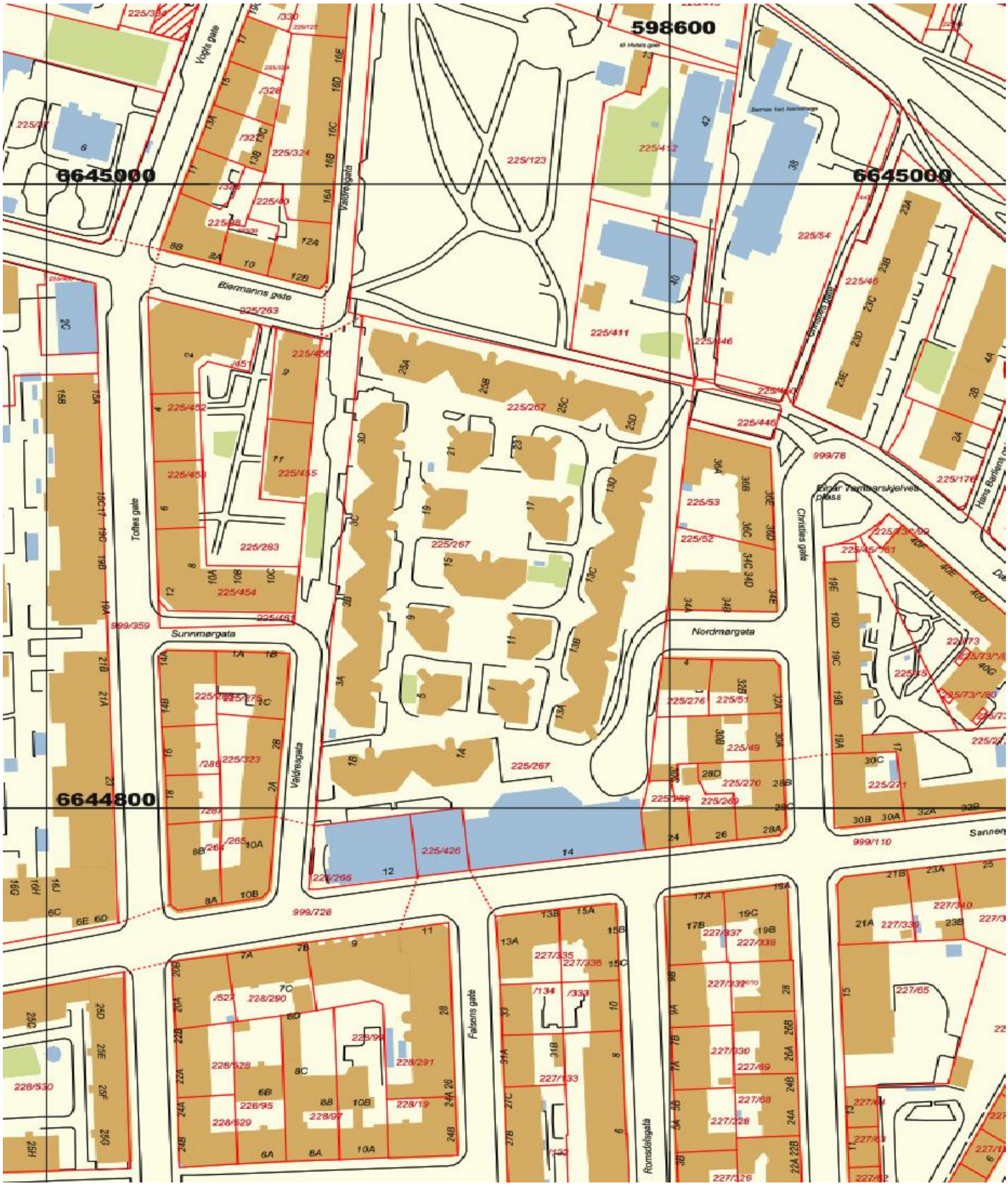
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

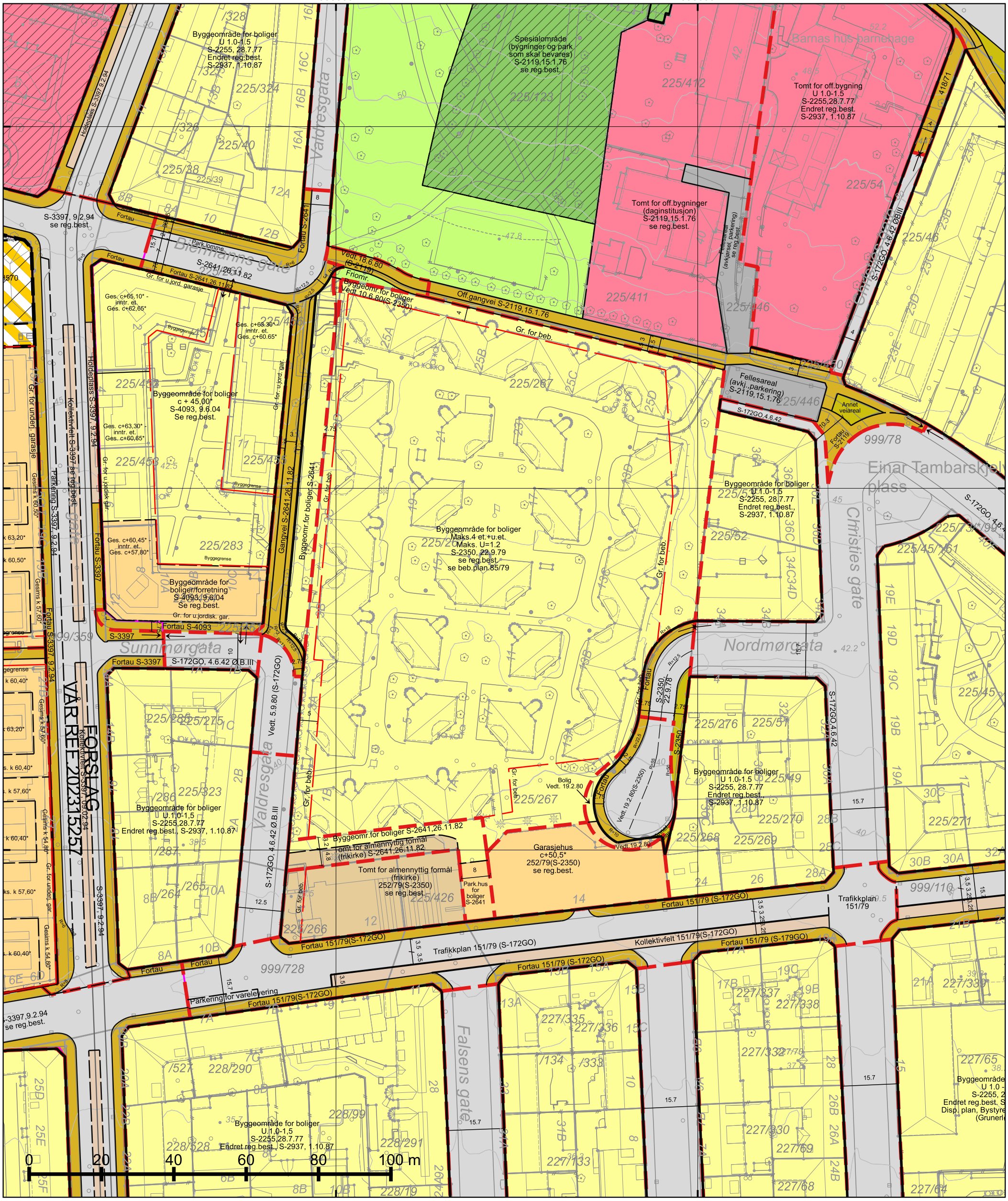
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

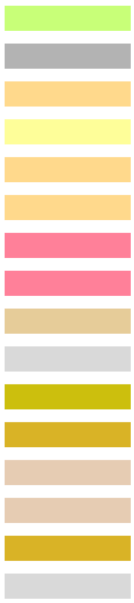
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163842/ 86540979
Adresse: Valdresgata 25
Gnr/Bnr: 225/267
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
144 - Forr./bolig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål



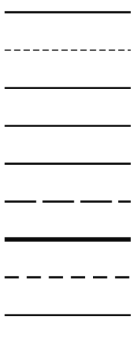
665 - Spesialområde bevaring offentlig
668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

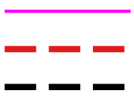


RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

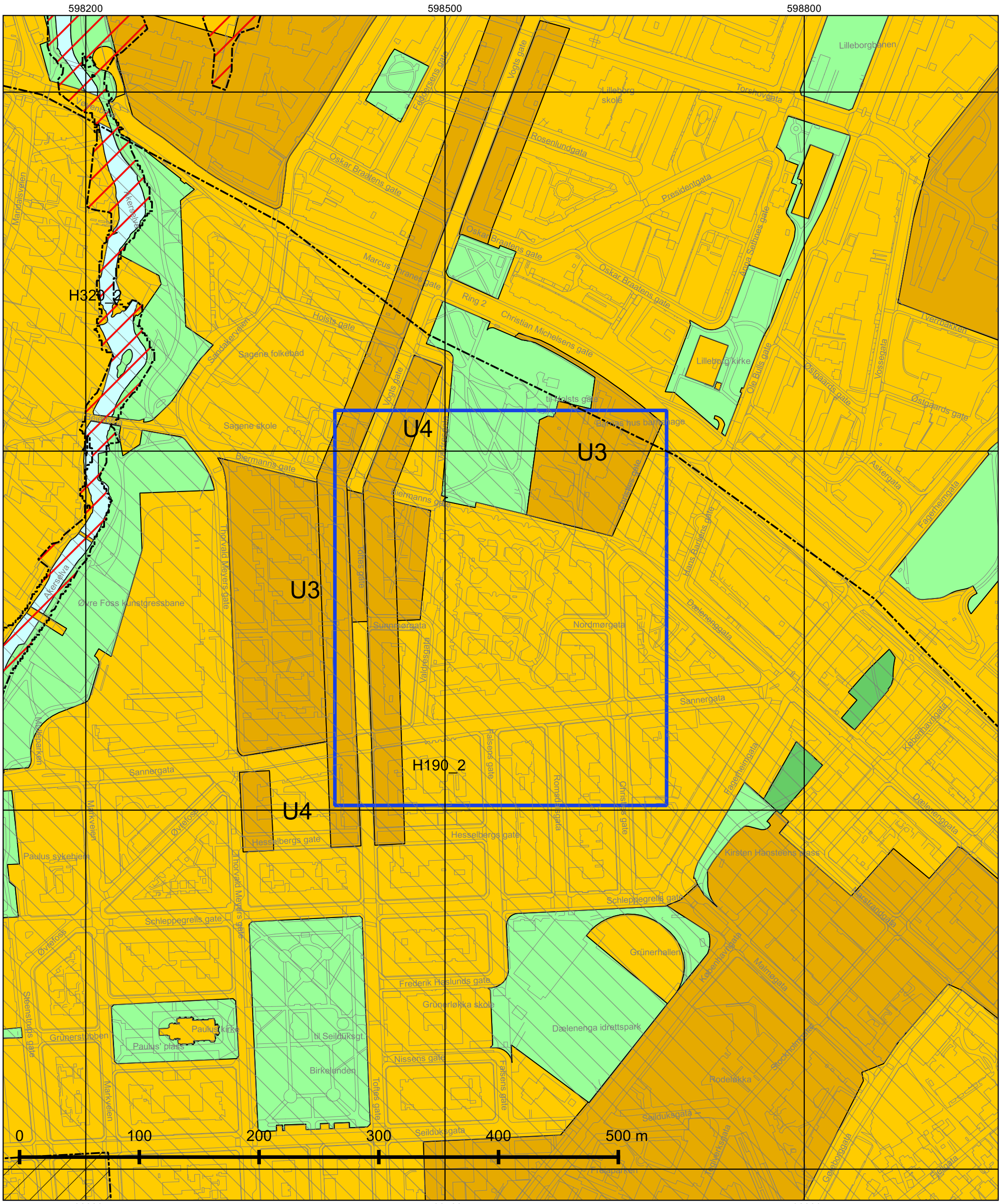


Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Regulert kjørefelt
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163842/86540979
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Valdresgata 25A

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

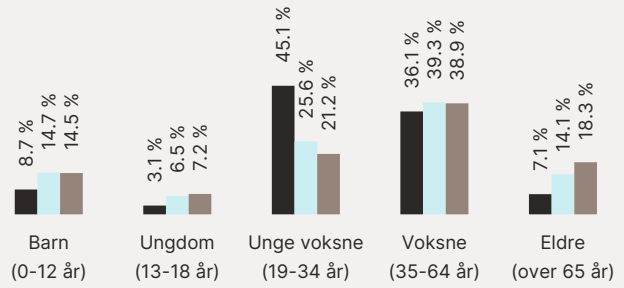
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	2 min 0.1 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	2 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år) 72 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Ringnes Park	4 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

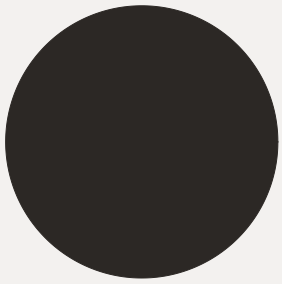
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	1 min 0.1 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	4 min 0.3 km
SATS Ringnes Park	5 min
Sagene Squash Senter	5 min

Boligmasse



100% blokk

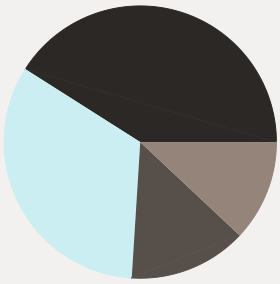
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

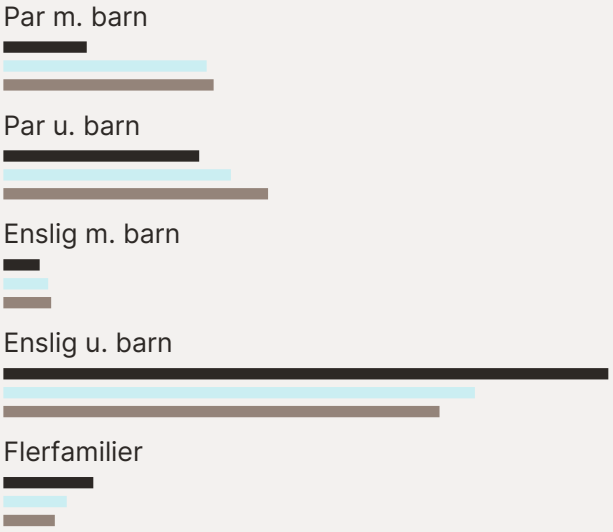
Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
33% 6-12 år
12% 13-15 år
14% 16-18 år

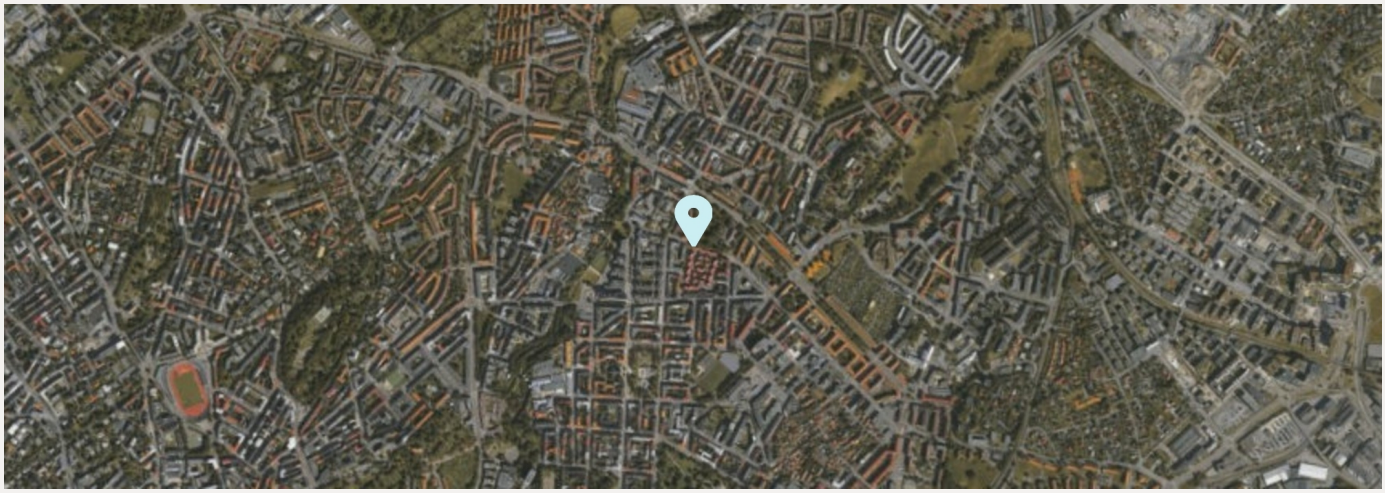
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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