

Vallefareet 22

VALLE HOVIN

notar



Prisantydning Kr. 4 480 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 52/58 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Vallefaret 22

Superfin 2-roms topp/hjørneleilighet med ny solrik balkong fra 2024. Peis. Vinduer 2020. Kabel-TV/fibernettt inkludert.

Adresse	Vallefaret 22 0663 OSLO
Prisantydning	Kr 4 480 000,-
Fellesgjeld	Kr 501 647,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 4 991 143,-
Fellesutgifter	Kr 4 806,-
BRA-i/BRA Total	52/58 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1952
Soverom	1
Etasje	5

Nå kan du sikre deg en koselig hjørneleilighet det er lett å bli glad i!

Selger: "Jeg kommer virkelig til å savne balkongen med de svært gode solforholdene og den flotte utsikten over naturskjønne Hovindammen. Den innglassede løsningen gjør det mulig å nyte solen fra tidlig vår til langt utpå høsten. Området oppleves som trygt og rolig, med lite støy. Vi flytter nå videre fordi vi har behov for mer plass".

- Svært god planløsning og mye naturlig lys
- Ny innglasset balkong montert 2024
- På balkongen er det sol fra ca. 10.00 og helt frem til solnedgang på sommerstid
- Peis i stuen
- Nyere vinduer og balkongdør fra 2020
- Kjøkken fra 2019
- Bad pusset opp 2004 i regi av borettslaget
- Fibernettt og kabel-TV er inkl.
- God lagringsplass med to kjellerboder og en loftsbod

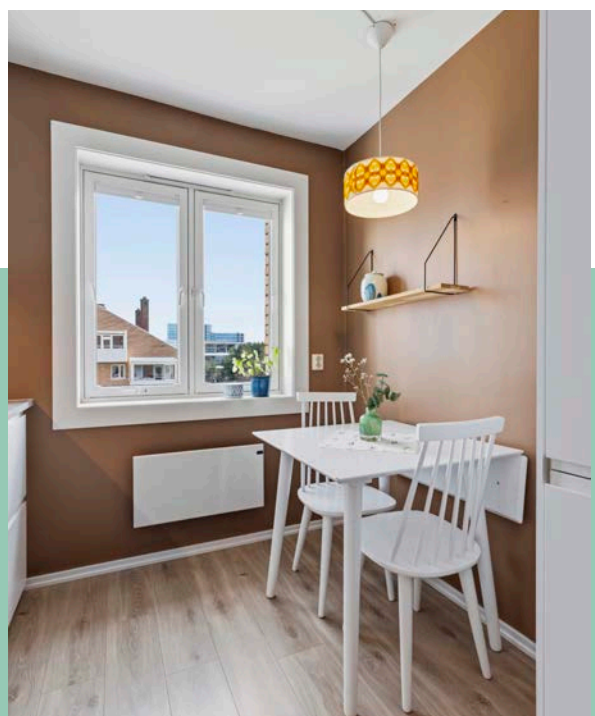
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	50
Budgivning	129

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

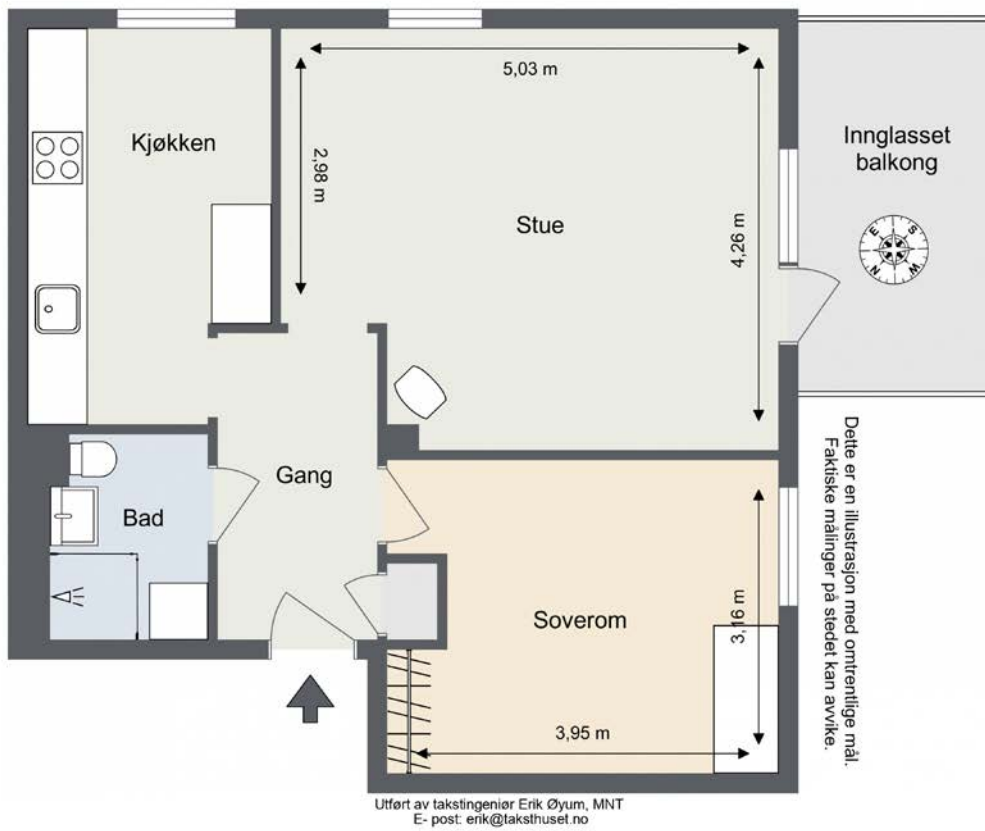
”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

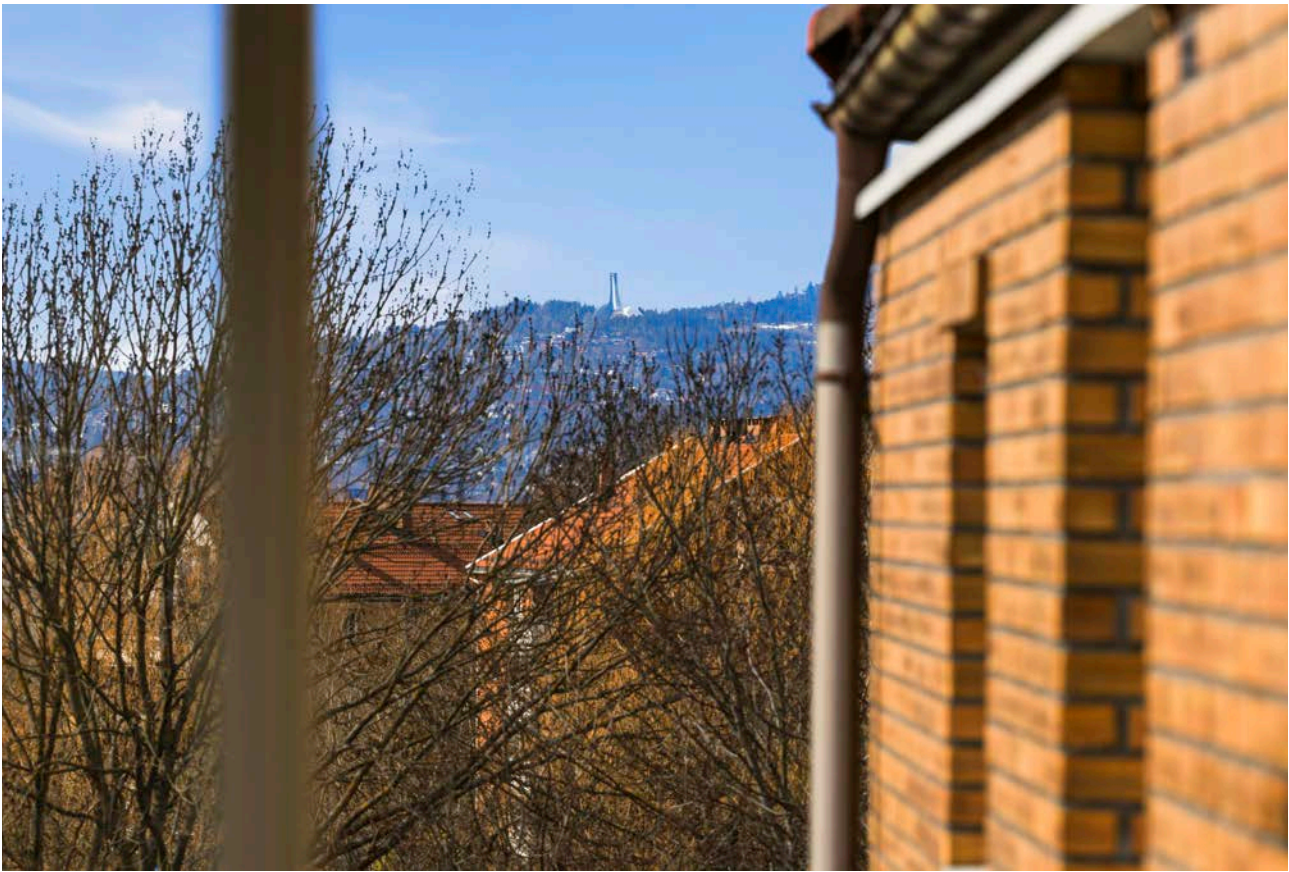
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning













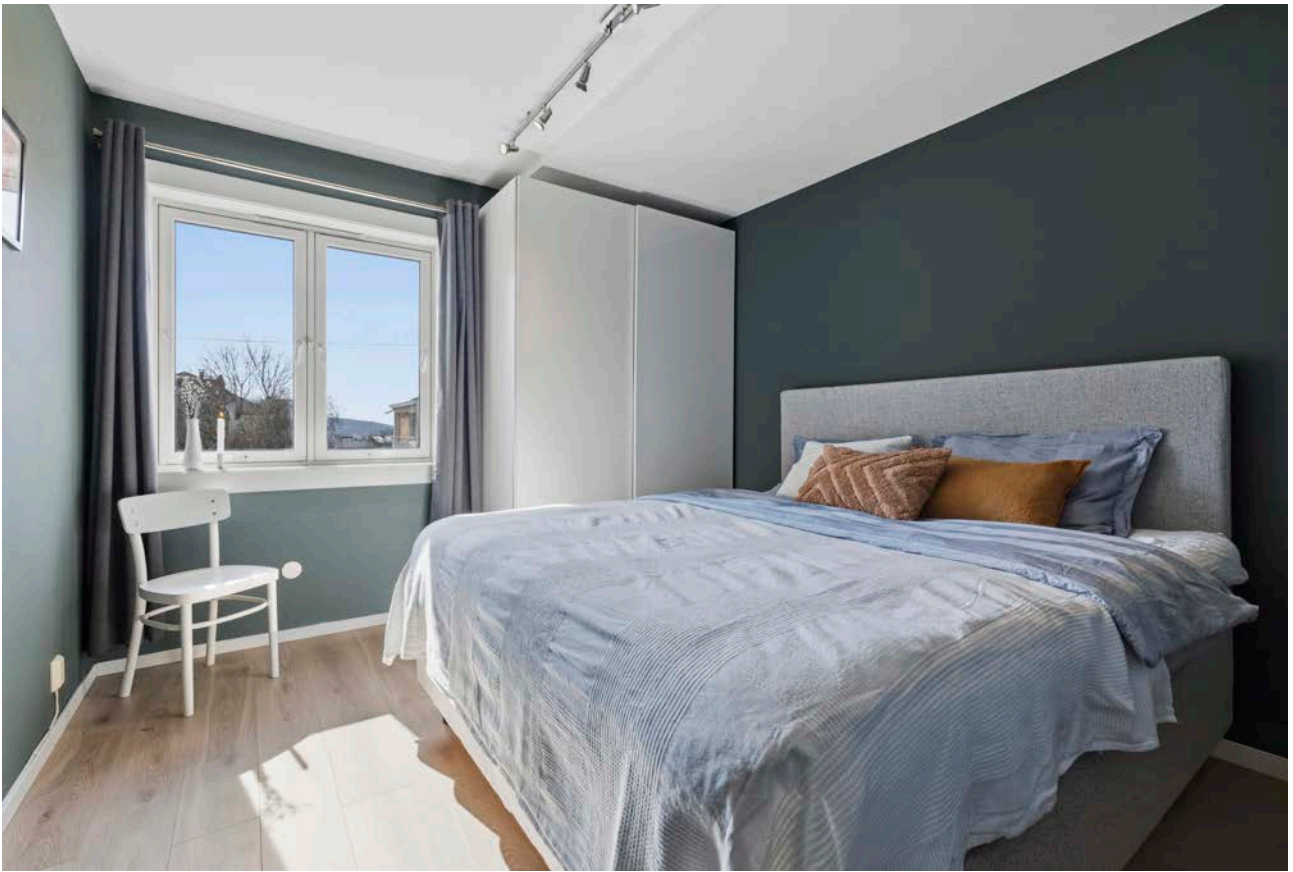


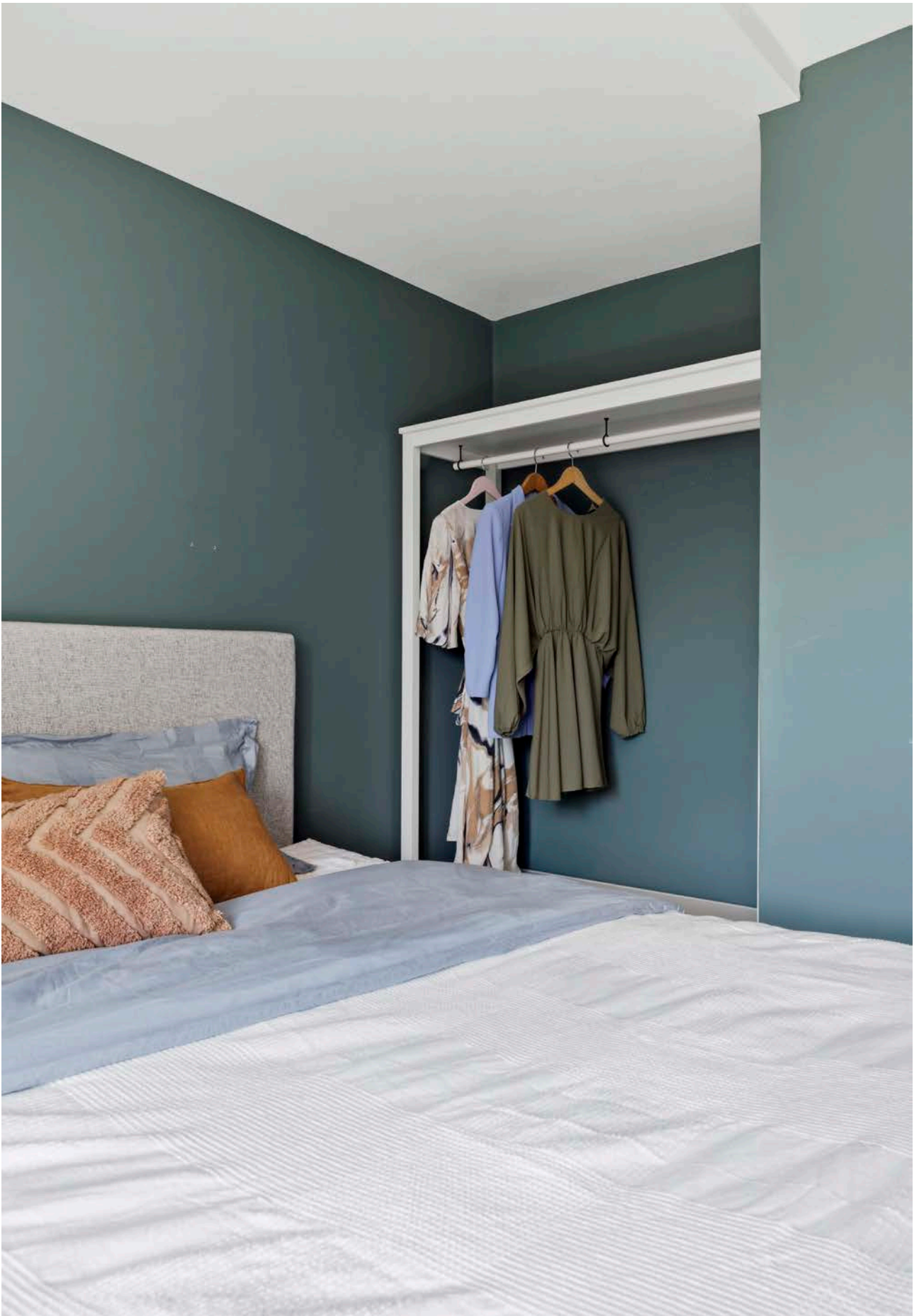


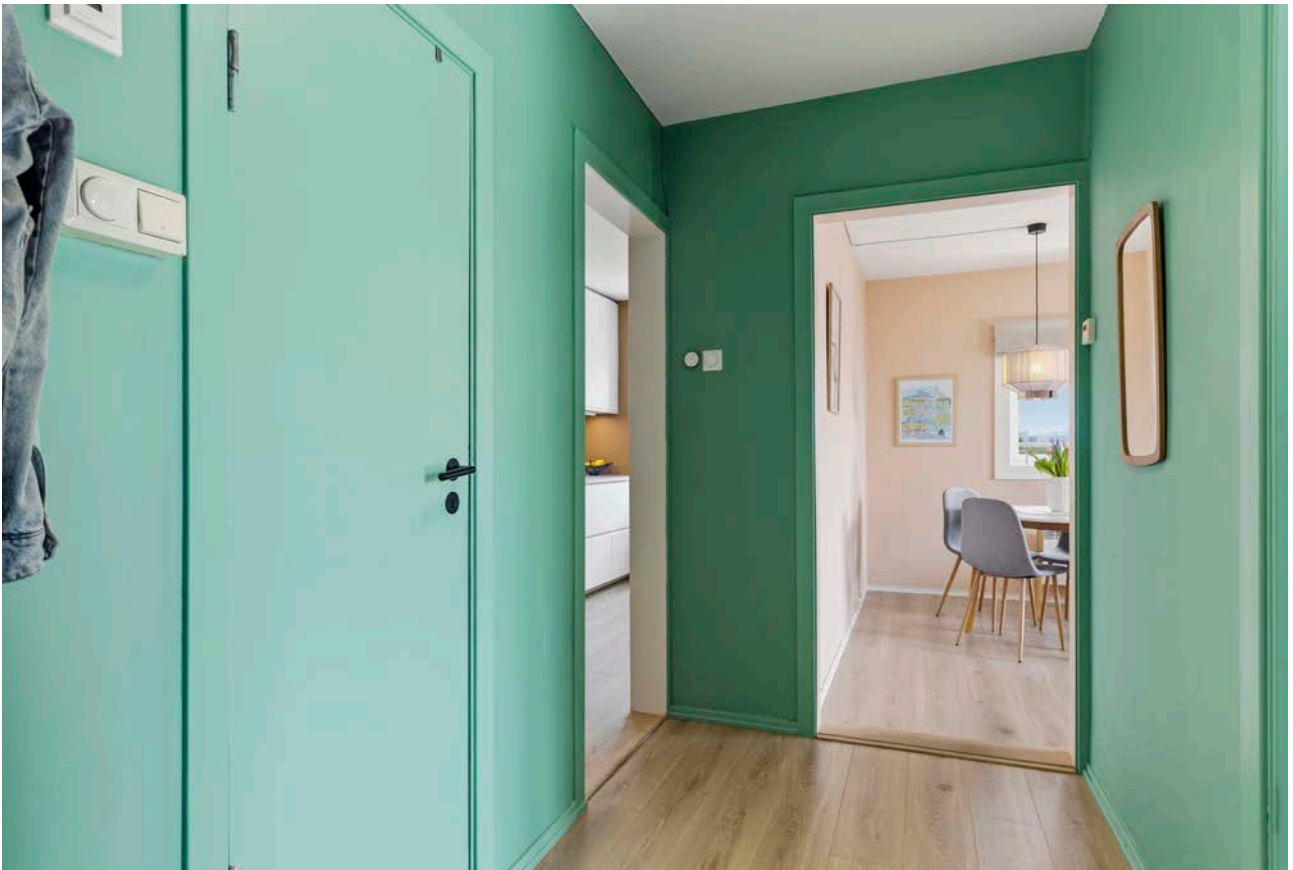
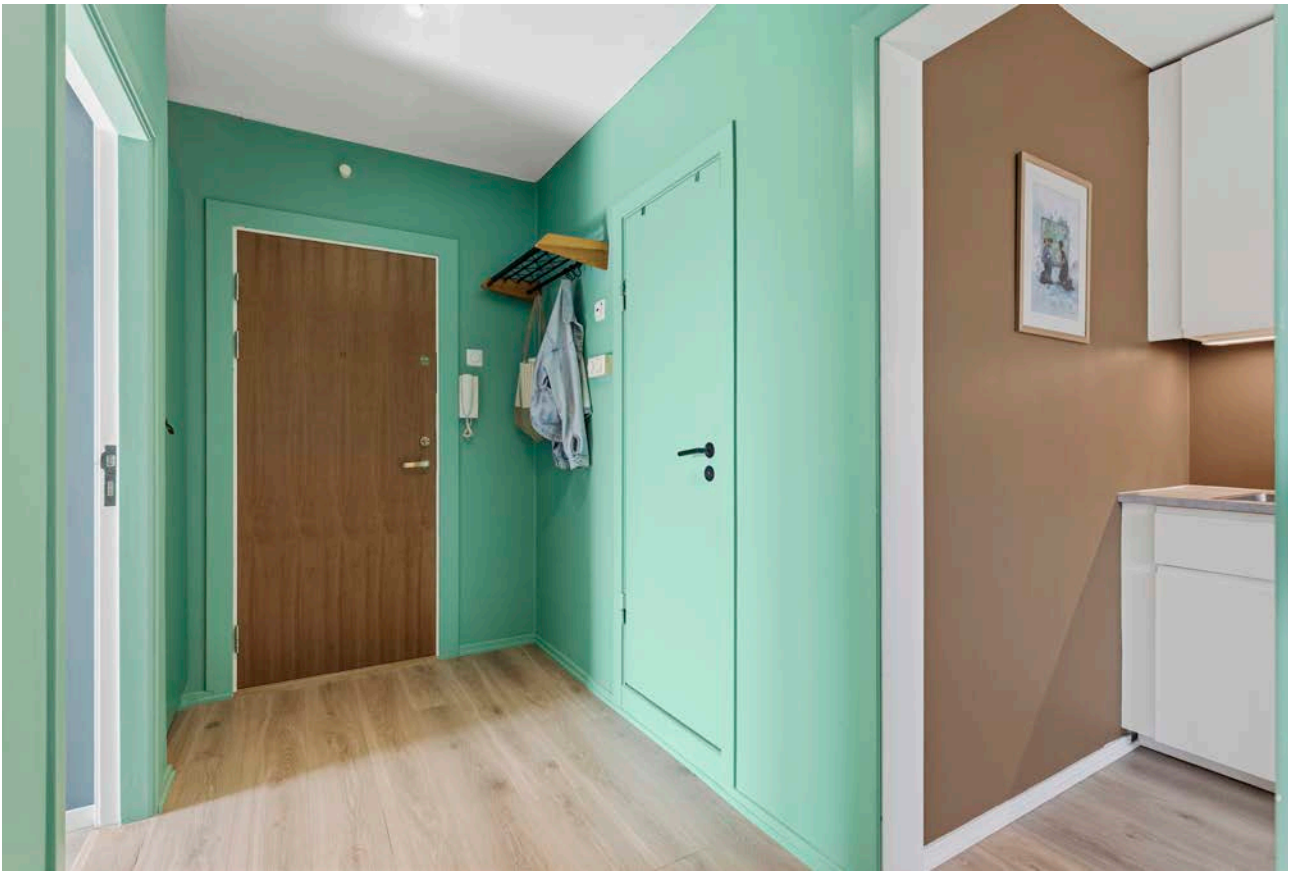


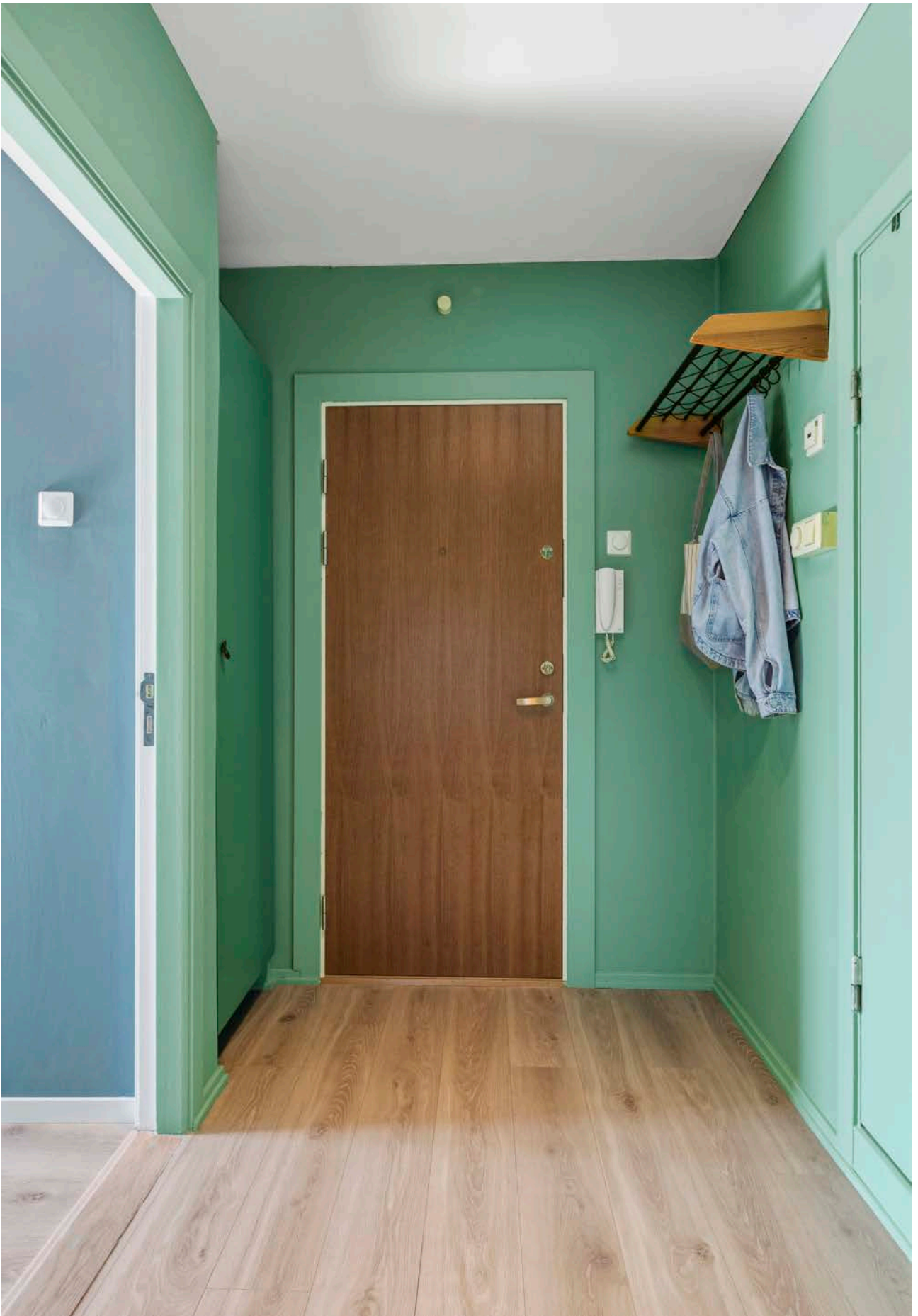




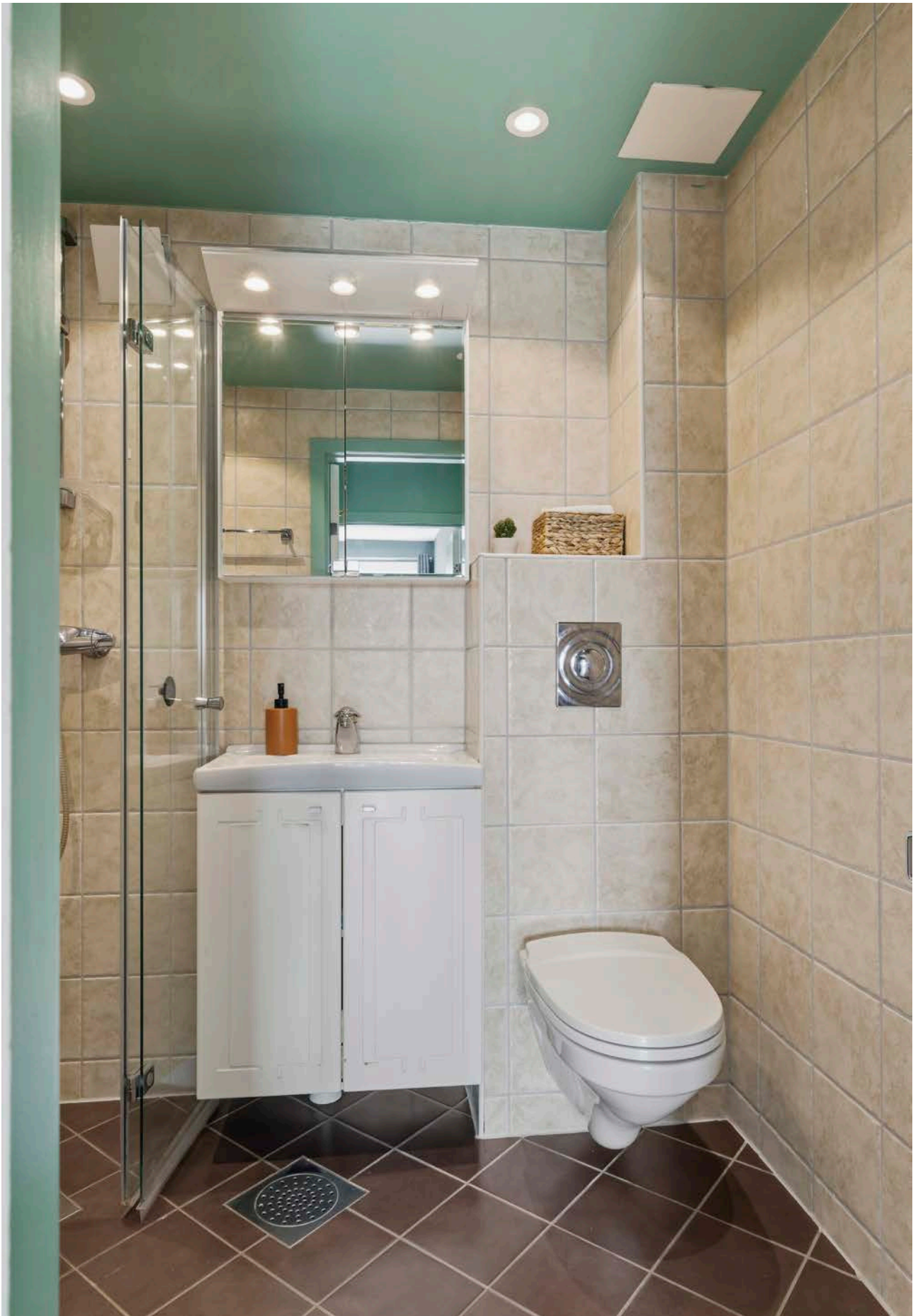
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Valle borettslag ligger innerst i en blindvei i et boligområde bestående av lavblokker. Det finnes store grøntområder rundt blokkene med interne asfalterte adkomstveier mellom blokkene. Servicetilbud med blant annet Kiwi beliggende i Grenseveien, øvrige forretningstilbud på Hasle Torg hvor du også finner treningssenteret Sats. Fyrstikktoget på Helsfyr er også innen god rekkevidde. Det finnes p.t. 2 søndagsåpne matbutikker i gangavstand.

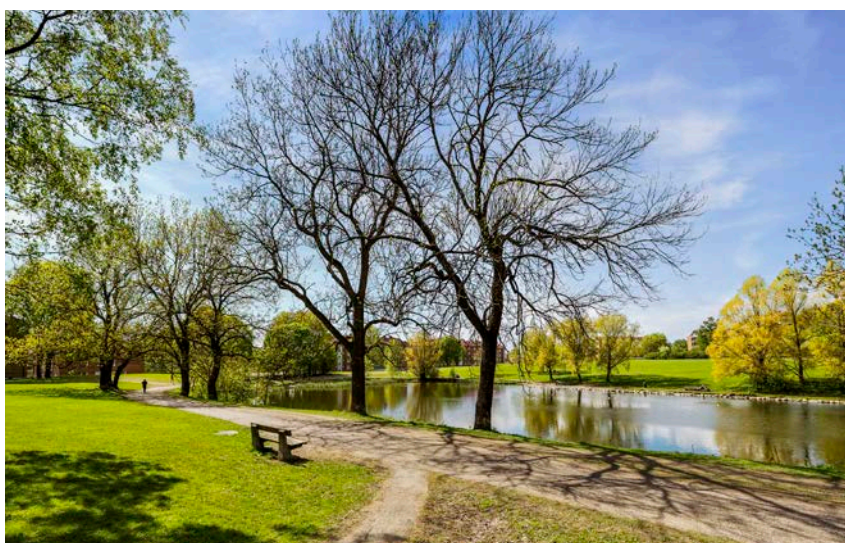
Vallhall idrettsanlegg med forskjellige arrangementer, Valle Hovin og nye Intility Arena. Arenaen inngår i konseptet Vålerenga kultur- og idrettspark, som dekker hele området med Vallhall Arena og treningsfeltet. Vålerenga idrettsforening har sin storstue Intility Arena på Valle Hovin. I forbindelse med utbyggingen av stadion og området på Valle Hovin åpnet FitnessXpress, samt restauranten Treverket og Øst! Scandic Hotell Helsfyr er også i umiddelbar nærhet om man trenger ekstra plass for besøkende.

På vinteren finnes skøyteis på Valle Hovin og ellers flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Like ved ligger Hovin med Hovindammen, som er perfekt for den som ønsker seg et område med grønne lunger, med sitt rike fugleliv, omkringliggende gangstier og sittebenker.

På Oslos tak ligger bydelen Hasle, og på Hasle ligger Vinslottet. Vinslottet, et ikonisk bygg og landemerke som tidligere huset Vinmonopolets tapperi. Det historiske bygget er bygget om og igjen fullt av liv. Det er ikke et ekte slott, men et sted du stikker innom for å gjøre unna ukeshandelen, shoppe litt, klippe håret og få legetime når du trenger det. Det er også stedet kolleger, venner og naboer samles til store og små happenings, over en caffè latte eller til en uhøytidelig søndagsmiddag!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Vallefaret 22 - Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

🚗 Valle	4 min 🚶
Linje FB5A, 21, 126	0.4 km
🚗 Hasle	11 min 🚶
Linje 5	0.9 km
🚗 Tøyen stasjon	20 min 🚶
Linje RE30, R31	1.7 km
🚗 Carl Berners plass	24 min 🚶
Linje 17	2 km
🚗 Oslo S	9 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	5.1 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
738 elever, 53 klasser	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
757 elever, 40 klasser	1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
487 elever, 21 klasser	1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
373 elever, 27 klasser	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	15 min 🚶
380 elever, 13 klasser	1.2 km
Valle Hovin videregående skole	5 min 🚶
Etterstad videregående skole	18 min 🚶
588 elever, 41 klasser	1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

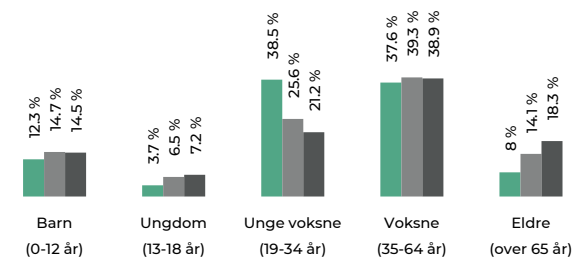
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle/Lilleberg	1 979	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valle barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
40 barn	0.2 km
Hovin barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
66 barn	0.5 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
120 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Hasle	6 min 🚶
Søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Valle	8 min 🚶
Søndagsåpent	0.7 km



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

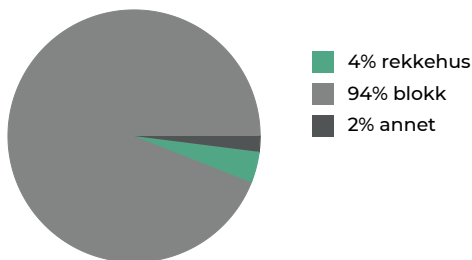
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Valle Hovin	3 min	🚶
Ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Valhall idrettsanlegg	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏊 FitnessXpress Intility Arena	8 min	🚶
🏊 SATS Hasle	11 min	🚶

Boligmasse



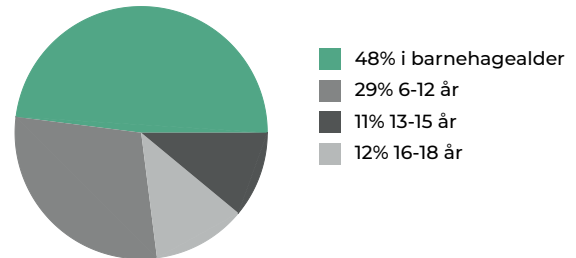
«Koselig og rolig område, som er passe sentralt i forhold til sentrum. Godt med kollektivtrafikk, og man har det man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Hasle Torg	11 min	🚶
📍 Fyrstikktorget Apotek	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

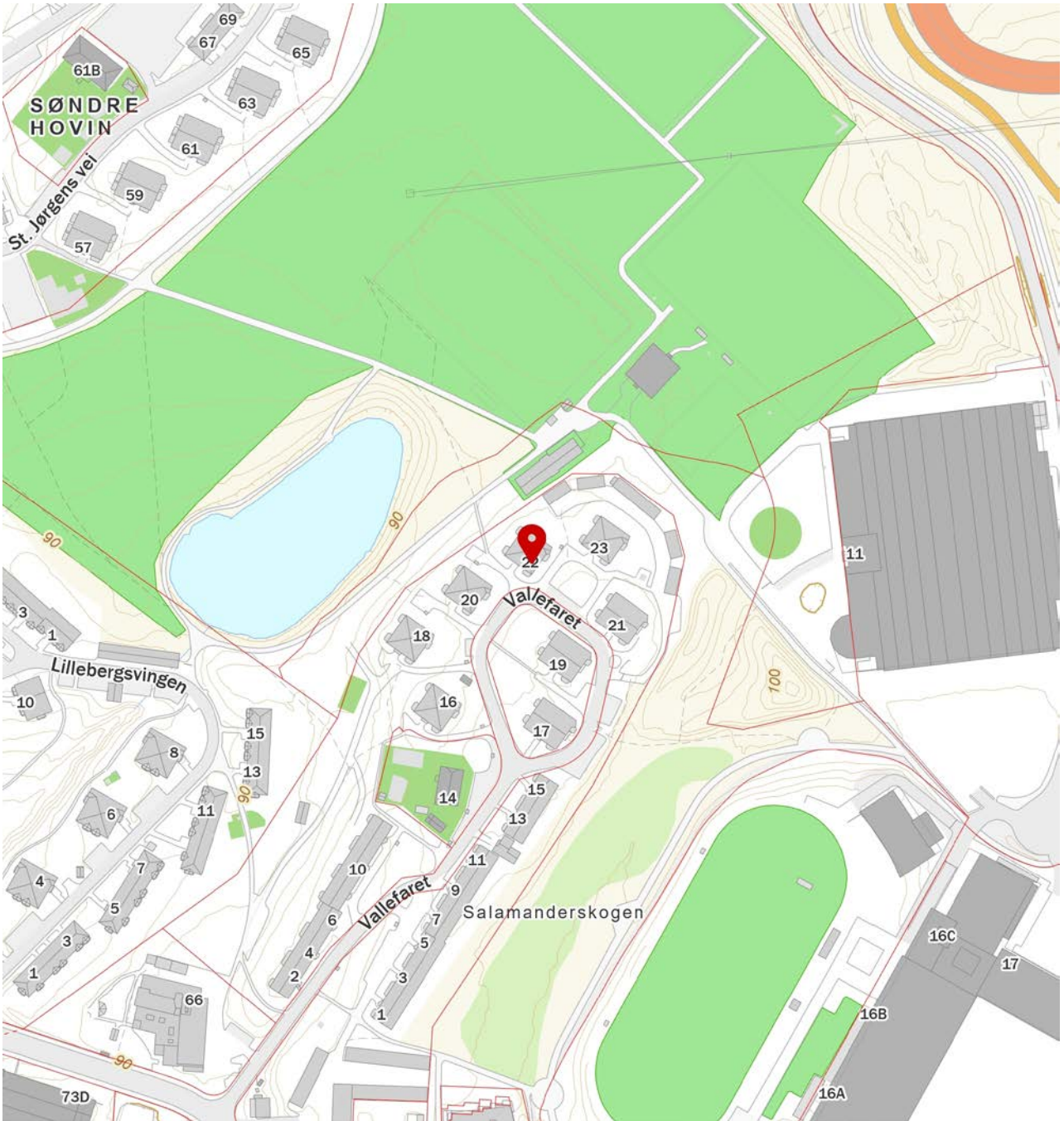
Valle/Lilleberg
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vallefarete 22, 0663 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0018/26

SELGER

Ingrid Kiær Salmi

MATRIKSEL

Gårdsnummer 130, bruksnummer 91, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 241 i Valle Borettslag med orgnr.: 950443138 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på 4300 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 33.412 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt opparbeidet med benker, plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

I borettslaget er det flere grillplasser, to fellesvaskeri, en lekeplass og et velferdslokale.

Valle Hagelag er en frivillig forening for beboere i Valle Borettslag som ønsker å dyrke i hageparsell. Hagelaget har 15 parseller og møtes gjennom sesongen til hyggelige treff med naboer. Hageparsellene fordeles gjennom venteliste og førstemann-til-mølla prinsippet. Det koster 400 kr i året for medlemskap.

SOLFORHOLD

Sørvestvendt balkong med svært gode solforhold, med sol fra ca. kl 10 og helt frem til solnedgang på sommerstid. Den innglassede løsningen gjør at man kan nyte solen fra tidlig vår til langt utpå høsten

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.04.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1952

BYGEMÅTE

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre teknet med takstein.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Datert 2020.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

Innvendige dører: Eldre malte glatte innerdører.

Balkong:

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har teppe. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,4 m². Det er lys og stikk på balkongen. Ny balkong er montert i 2024. Arbeidene ble utført av Balco AS.

Pipe og ildsted:

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feiluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er installert vifter på piper for bedre trekk i piper i perioden 2017- 2019. Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2013. Hva eksakt som er utført er ikke kjent. (Kilde: Vedlikeholdsoversikt på borettslagets hjemmeside).

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Bad: Inspeksjonsluke i himling med samlestokker og hovedstoppekran. Forøvrig skjult anlegg. I følge gammel nettannonse så ble røropplegg byttet i regi av borettslaget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i perioden 2002- 2004.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Varmesentral: Varmtvannsbereider på ca. 107 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Bereideren er koblet til fast punkt med bryter.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på soverommet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, jordfeilrelé og jordfeilbryter på en kurs.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Branntekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Andre utvendige forhold. Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme." "Mangel av rapport for

fellesdeler registreres som et avvik." Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold. På hjemmesiden til borettslaget er det opplyst at det er utarbeidet en tilstandsrapport på borettslaget og utarbeidet en vedlikeholdsplan på bakgrunn av denne. Rapporten er ikke tilgjengelig. Dette er opp til borettslaget å håndtere, ikke den enkelte beboer.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører. Krakellert maling på soveromsdøren. Det mangler låsebeslag på soveromsdøren. Bruksslitasje. Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Overflater vegger og himling bad. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtrengning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik på varmekilde. Varmekabler på bad fungerer ikke. Ukjent årsak. Punktsjekk med vater viser fall mot slukene på hele gulvet, men inne i dusjen er det relativt svakt fall. Ved testing av dusjen renner noe vann ut av dusjonen mot det andre sluket. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til slukene. Det er teoretisk mulig å reparere varmekabler partielt, men dette må undersøkes spesifikt i hvert enkelt tilfelle.

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er noen småskader på servantskapet. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres. Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

Overflater og innredning kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle. Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng. Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen

innredning. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på soverommet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstillere dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

Varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er fremvist samsvarserklæring fra EI-Con AS fra 2020. Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader. Monterer man lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Helse, miljø og sikkerhet. Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Elektrisk anlegg. I egenerklæring fra tidligere eier er det opplyst at det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, blant annet utskifting av stikkontakt for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av EI-con ved montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom. Det er fremvist samsvarserklæring fra EI-Con AS fra 2023. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Varmekabler på bad fungerer ikke. Elektriker har vært på befaring og opplyst at det er feil i varmekablene. Det er innhentet tilbud på feilsøking og lokal reparasjon av varmekabel, inkludert nødvendig elektrikerarbeid og utbedring. Prisoverslag for hele arbeidet er oppgitt til ca. 10 000–12 500 kr inkl. mva.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. E.G RØR AS: Bad totalrenovert i 2004 i

regi av borettslaget. Smestad & Vangsøy Rørservice AS: Demontering av dusjhjørne og montere nye dusjdører, september 2024.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Rørfornyng bunnledninger til alle leiligheter i borettslaget februar- juni 2026. Arbeid i Vallefaret 22 avsluttes i løpet av april 2026. Arbeid i regi av borettslaget. Utført av: TT-teknikk.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? I egenerklæring fra tidligere eier (2022) er det opplyst at det i 2020 ble installert vifter i skorstein i regi av borettslaget for å bedre trekk i peisen.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, herunder blant annet utskifting av stikkontaktm for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av EI-con, herunder montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Alle vinduer og terrassedør ble byttet ut i 2019/2020 i regi av borettslaget. Alle balkonger er skiftet ut i 2024 i regi av borettslaget. Utført av: Balco.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering i denne boligen:

2024: Ny innglasset balkong. Demontering av dusjhjørne og montere nye dusjdører.

2023: Malt stue og gang. Montert tilpasset innvendig solskjerming i stue og på kjøkken.

2019: Nytt kjøkken montert og ny varmtvannsbereder på 107 liter.

2004: Flislagt bad rehabilitert i regi av borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2026: Rørfornyng bunnledninger til alle leiligheter.

2024: Alle balkonger er skiftet ut.

2020: Borettslaget har etablert utebelysning rundt i borettslaget. Trær utenfor Vallefaret 11, 19 og 20 har fått belysning i tillegg til lys i stikkveier utenfor VF 1, 12 og 22. Det er også blitt byttet til LED-belysning i alle oppganger, kjellere og loft. I tillegg er utelys utenfor oppganger samt opplyste nummerskilt byttet ut. Maling av alle oppganger i borettslaget i lyse og moderne farger. Utdelt ett skumbrannslukkerapparat per boenhet samt i fellesarealer.

2019/2020: Samtlige vinduer og balkongdører er skiftet ut i borettslaget. Inkludert kjellervinduer og oppgangsvinduer.

2019: Etablerert 17 ladepunkter til elbiler. Etablering av sykkelstativer på hele uteområdet til borettslaget. Alle trær i borettslaget har fått nødvendig pleie og beskjæring. Bark er lagt på ved stammen for å beskytte trærne mot gressklipping. Beiset og malt vaktmestergarasje samt alle søppelhus.

2017-2019: Det er montert vifter på piper hvor trekk har vært utfordrende i borettslaget.

2018: Utdeling/montering ekstra optisk røykvarsler til alle leiligheter.

2017: Utskift brannfarlige «downlights» på ca 50 bad, som ble installert under baderoms rehabiliteringen i 2006.

2016: Utskifting vinduer og balkongdører i 22 leiligheter.

2015: Installering av fiber i alle leiligheter. Rehabilitering av P-Plasser. Ny avtale om skadedyrbekjempelse.

2014: Pusset opp Frysehuset ved grillplassen

2013: Alle piper i borettslaget ble rehabilitert.

2012: El-kontroll av hovedtavler. Rens av ventilasjonskanaler, kjøkken og bad.

2011: Montering av branddører kjeller og loft.

2009: Nytt callinganlegg.

2002–2004: Rehabilitering av våtrom, VVS.
2001: Rehabilitering av pipene.
2000: Utskifting av det elektriske anlegget.
1996: Samtlige oppganger malt.
1991: Rehabilitering fasadene. Nye Balkonger.
1986–1987: Takreparasjon og vindusutsiftninger.
1985: Utskifting av inngangsdørene m/nytt callinganlegg.
1953: Første innflytting.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2864 datert 14.05.86 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Området er i utvikling og byggearbeider må påregnes.

Det er bygget ny isflate i friluft like vest for øst for borettslaget, forberedt for fremtidig etablering av en hallbygning over anlegget. Det blir tribuner med plass til 1500 personer.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Vallefaret 19 - utskifting av sluk. Saksnummer: 202520965. Siste dok. 01.12.2025.
Innspurten 16A - takterrasse. Saksnummer: 202511682. Siste dok. 01.12.2025.
Valle Hovin - sammenbinding ny vannledning. Saksnummer: 202511695. Siste dok. 01.12.2025.
Lillebergveien 15 - utvidelse av åpning i bærevegg. Saksnummer: 202511156. Siste dok. 31.10.2025.
Lillebergveien 12 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring - H0101. Saksnummer: 202516748. Siste dok. 04.11.2025.
Grenseveien 66 - rehabilitering av bad - H0705. Saksnummer: 202509959. Siste dok. 03.10.2025.
Grønvoll allé 13C - endring av innvendig bærekonstruksjoner i bygg og fasade. Saksnummer: 202504384. Siste dok. 08.09.2025.

Pågående plansak:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående.

Saksnummer 202460006 - Regulerings sak

Mottatt sak 18.09.2024

Planarbeidet følger opp intensjonene i Oslo kommunes plan for sykkelveinettet, hvor Grenseveien er angitt med eget sykkelanlegg. Det er i dag ingen tilrettelegging for sykkel på strekningen, med unntak om strekket mellom Hovinveien og Økernveien nord i planområdet. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdselsarealer for myke trafikanter; ivaretagelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikk sikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikantergrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjo. Det skal tilrettelegges for gode og kapasitetssterke overvannsløsninger, og det er fokus på å ivareta det grønne preget på gaten. Grenseveien skal opparbeides med bymessige kvaliteter som imøtekommer den kommende byutviklingen i området.

Innspurten 9 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202453286 - Regulerings sak

Mottatt sak 07.03.2024

Planområdet inngår i `Strategisk plan for Hovinbyen` som ble vedtatt 20.06.2018. Iht. denne planen skal Helsfyr videreutvikles som et regionalt kollektivknutepunkt og være et sted for kompetansearbeidsplasser. Planinitiativet er en videreutvikling av planprogrammet. Konkret for eiendommen;
Parkeringsplass skal transformeres nye grønne og permeable flater skal etableres.
Adkomst til eksisterende kontorbygg skal gjøres mer attraktiv. Bilbruk skal reduseres. Nye bebyggelse fortsetter og tetter rekken av høye kontorbygg og danner en rygg mot E6.

Grenseveien 65 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202214130 - Regulerings sak

Mottatt sak 27.09.2022

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallel ungdomsskole på Lilleberg.

Grenseveien 73, 91 og 95 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202118619 - Regulerings sak

Mottatt sak 26.11.2021

Ensjø er et nytt byutviklingsområde og det er viktig å se på skolens funksjon som samlingspunkt for idrett, kultur og fritidsaktiviteter. I forbindelse med utarbeidelse av KVU ble det utført en interessentanalyse for å avdekke behov i området. Det ble konkludert med at barnehageplasser og idrettsarena er det viktigste kommunale behovet som kan kyttes til skoleanlegget. Andre behov som kulturaktiviteter og lokale samlingssteder kan eventuelt innarbeides i senere fase gjennom brukermedvirkning. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning er overordnet bestiller av skolekapasitet i Oslo kommune. I brev av 04.06.2018 fikk Utdanningsetaten oppdrag om å igangsette regulering av ny skole og barnehage på Ensjø. Hensikten med planen er å etablere: - Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever. - Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal - 8 avdelings barnehage. - Etablere Grønvold park og styrke stedet som lokal møteplass. Utredningen er en videreutvikling av tidligere plansak 201500974 fra 2015 utført av Hille og Melbye arkitekter AS. Bruksformål er endret og tomtearealet økt ved at Grenseveien 73 er ervervet.

Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 202017619 - Regulerings sak

Mottatt sak 04.11.2020

Det planlegges et fleksibelt og fremtidsrettet næringsbygg på 2-11 etasjer / ca 25.000 m2 BTA, med utadrettet virksomhet i fortrinnsvis 1. og 2. etg, samt deler av U-etg. Totalhøyden i planforslaget er 44,8 meter og er dermed over grensen 42 meter - høyhus. Vi ønsker å avklare høyde/fleksibilitet i oppstartsmøtet før vi evt utarbeider et alternativt forslag. De øvrige etasjene over utadrettet virksomhet vil inneholde kontorarealer med varierende størrelser på planene. Prosjekt et som er skissert, støtter opp om de overordnede ambisjonene og planføringer for Helsefyrområdet, samt Strategisk plan for Hovinbyen og pågående planarbeid knyttet til Hovinbyen-området forøvrig.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektriske panelovner, peis i stuen og varmekabler på badet. Varmekablene på badet er defekte.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Dette er inkludert i felleskostnadene. Det ble installert fiber i alle leiligheter i 2015.

I 2025 oppgraderte Valle borettslag det kollektive fibernettet til den nyeste teknologien XGS-PON, i samarbeid med Telia. Dette gir mulighet for langt raskere og mer stabilt internett - opptil 10 Gbps symmetrisk.

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget har 66 utendørs parkeringsplasser som styret fordeler etter henvendelse. Av disse er 16 tilrettelagt med lademulighet.

Det finnes i tillegg et frittstående garasjelag og et eget garasjesameie innenfor borettslaget:

Garasjelaget, (øverst i borettslaget), som har 30 garasjer.

Valle Garasjesameie Øst (nederst ved Grenseveien), 40 garasjer

Tildeling av garasjer i garasjelaget skjer direkte av garasjelagets eget styre uten innvirkning fra borettslagets styre. Dersom man er interessert i å kjøpe seg en andel i garasjesameie, skjer også dette direkte hos sameiets eget styre uten innvirkning fra borettslagets styre.

En beboer kan ikke ha både garasje plass og fast parkeringsplass utendørs. Dersom man ønsker garasje plass og har parkeringsplass, vil man måtte gi fra seg parkeringsplassen til neste person på ventelisten.

Søknad om parkeringsplass:

Borettslagets styre fører liste over interessenter til p-plasser uendørs.

En ordinær plass koster 5 400 kr pr år og en elbilplass koster 6 400 kr pr år. Faktureres månedlig av OBOS sammen med øvrige felleskostnader.

For mer informasjon, se:

<https://vallefaret.no/nyttig-info/parkering/>

Det er også beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per 2026. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UMLEIE

Bruksoverlating må godkjennes av styret, og tillatelse kan bare gis for ett år om gangen, og maksimalt i tre år. Andelseier må ha bodd i boligen i minst ett år før bruksoverlating kan tillates. Ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger. Utleier plikter å gjøre leier oppmerksom på husordensreglene som er en del av bruksoverlatingssavtalen. Søknad om bruksoverlating sendes gjennom forretningsfører.

Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 01.01.2021. Styret skal ha info fra de som driver korttidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere om husordensreglene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1954.

Det foreligger ikke ferdigattest hos kommunens arkiver, dog foreligger et arkivkort på eiendommen som er vanskelig å tyde men hvor det fremkommer "ferdigattest" 30.03.1957 og at vaaningshuset er attestert datert 1957. Dette kan ikke ansees som ferdigattest, men er en indikasjon på at bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger også ferdigattest for ombygging av balkonger datert 2024, ferdigattest på tilleggisolering, ny utvendig kledning og nye balkonger datert 1991.

Det foreligger videre sluttnotat på baderomsrehabilitering datert 07.11.2008 samt etasjeplan for rehabilitering av bad fra 2002.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Til info utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/ avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve

ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1951, som stemmer med dagens planløsning.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, bad, kott, stue, kjøkken og soverom.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,48 meter av taksmann.

Gulvarealet på balkongen er ca. 7,4 m².

I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder ca. 1,5 og 4 m², avrundet samlet til 6 kvm. Samt 1 panelt loftsbod på ca.5,5 kvm ved gulv. Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet høyde. Bodene er merket med 536.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Øyum.

STANDARD

Dette er en lys og herlig 2-roms leilighet beliggende i 5.etasje/toppetasjen i et hyggelig borettslag. Store vindusflater og god takhøyde er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

Borettslaget skiftet alle vinduer og balkongdører i 2020.

Det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, blant annet utskifting av stikkontakt for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av EI-con ved montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom. Det er fremvist samsvarserklæring fra EI-Con AS fra 2023. Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS fra 2020.

ENTRÉ

Leiligheten har en romslig og lun entré. I entréen er det god plass til å få hengt av seg både jakke og yttertøy - samt god plass til å få satt av seg skoene. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

INNVEDIG BOD

God oppbevaringsplass i praktisk innvendig bod med adkomst fra entré.

STUE

Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig og god atmosfære å oppholde seg i. I stuen finner du også en peisovn som gir hygge og god varme på kalde vinterdager. Utgang til balkong.

- Det er installert vifter på piper for bedre trekk i piper i perioden 2017-2019. Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2013.

BALKONG

Utgang fra stuen til sørvestvendt balkong på ca. 7,4 kvm som vender felles arealer. Her har du fantastisk utsikt, blant annet over naturskjønne Hovindammen. Plasseringen av balkongen gjør at man får optimale solforhold. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill og i følge selger har man sol fra ca. 10.00 og helt frem til solnedgang på

sommerstid. Den innglassede løsningen gjør at man kan nyte solen fra tidlig vår til langt utpå høsten. Det er lys og stikk på balkongen.

- Ny innglassed balkong montert i 2024.

KJØKKEN

Hyggelig separat kjøkken fra 2019 med innredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter plassert på kjøkkenet. Plass til spisebord ved vindu.

SOVEROM

Luftig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveroms møblement. God oppbevaringsplass med både skyvedørgarderobe og åpen garderobeløsning som medfølger leiligheten.

BAD/WC

Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Baderomsinnredning har innredning med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights. Varmekabler på bad fungerer ikke. Naturlig ventilasjon.

- Det er montert nytt dusjhjørne i 2024.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: laminat.

Vegg: malte flater.

Tak: malt glatt himling.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på soverommet.

HVITEVARER

Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Den åpne garderobeløsningen til høyre på soverommet medfølger salget.

Lampe over spisebord, lampe over sofa, lampe på kjøkkenet, stringhylle i stua og hylla som er skrudd over kjøkkenbordet medfølger ikke salget.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,5 og 4 m², avrundet samlet til 6 kvm. Bodene er merket med 536.

5. etasje

BRA-i: 52 m² Bad, entré, kjøkken, stue og soverom.

6. etasje

BRA-e: 0 m² Loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet høyde. Boden er merket med 536.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m² Gulvarealet på balkongen er ca. 7,4 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet høyde.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelbod og fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 480 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 806,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, vaktmester, renter og avdrag på fellesgjeld, honorarer, div. drift og vedlikehold.

Herav:

TV/Internett: 332,-

Trappevask: 100,-

Felleskostnader: 4 374,-

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger. Felleskostnadene økte 10% nå den 01.01-2026.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker borettslagets driftskostnader.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 245 276,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 981 105,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 480 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantdokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning: 4 991 142,-

Av dette utgjør kr. 501 646,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

I tillegg kommer:

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 8 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/130/91:

30.06.1961 - Dokumentnr: 8198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.04.1963 - Dokumentnr: 4669 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.04.1963 - Dokumentnr: 4670 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.04.1963 - Dokumentnr: 4671 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.04.1963 - Dokumentnr: 4672 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.09.1963 - Dokumentnr: 11055 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.04.1964 - Dokumentnr: 4668 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt tinglysingsdato og dokumentnummer er 19.04.1963 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

16.07.1986 - Dokumentnr: 42991 - Best. om vann/kloakkledn.

11.10.1988 - Dokumentnr: 69161 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker

13.04.1954 - Dokumentnr: 5047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:12

16.08.1955 - Dokumentnr: 990143 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 89 OG 90

27.07.1965 - Dokumentnr: 990182 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 133

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

88088041

OM BORETTSLAGET

Valle Borettslag består av 253 andelsleiligheter, fordelt på 11 bygninger og har adresse: Vallefaret 1-23, 2-22
Styret bruker www.vallefaret.no, styretavla i oppgangene og VIBBO i sin interaksjon med beboerne.

Ren Service AS utfører trappevask.

Det er sykkelbod i kjelleren, i et rom før bodene.

Vår vaktmester hjelp Leiv Arne Thoresgaard har valgt å si opp på grunn av helsemessige årsaker. Hans siste dag var 30.09. Styret takker Leiv Arne for hans mangeårig innsats i borettslaget og synes det er leit han slutter men har stor forståelse for dette. Samtidig kan vi informere at Herman Gullerud bistår vaktmesteren frem til årsskiftet. Herman er sønnen til Morten Gullerud som er en av borettslagets ildsjeler og som alltid stiller opp for oss. Vaktmester André har ferie fra 5-19 oktober og har vikarer den perioden. Samme mail kan brukes for henvendelser: valle.vaktmester@gmail.com

Fellesvaskeriene er i Vallefaret 12 og 21. For å kjøpe kort til vaskeriene betaler man inn ønsket beløp på konto og sender epost til borettslaget hvor man bekrefter innbetalingen.

Grillene står ved grusbanen nedenfor barnehagen. Vi håper dette blir en fin samlingsplass for beboere i Valle borettslag og at mange vil benytte seg av grillene og plassen.

Velferdslokalet befinner seg i Vallefaret 1 og kan leies til beboere. Lokalet har sitteplass til 20, tv, et kjøkken fullt utstyrt med servise, bestikk og glass, komfyr, kjøleskap, kaffetrakter og oppvaskmaskin.

Leiepriser pr. døgn:

Mandag – torsdag 300,-

Fredag – søndag 500,-

Leien og depositumet betales ved henting av nøkkel.

Dersom du vurderer å pusse opp og gjøre endringer i leilighetens utforming er dette søknadspiktig til styret. Det må foreligge en godkjenning fra styret før dette arbeidet påbegynnes. Ved unnlatelse av dette vil beboer kunne bli pålagt å sette leiligheten tilbake til opprinnelig stand.

Ved behov av nøkler til hovedinngangsdør, (ikke til leilighetene), kan vaktmester kontaktes. Vi vil da bestille ny nøkkel fra Access.

Vi har installert en digital nøkkel-løsning, mobilnøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. mobilnøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning. Med mobilnøkkel kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. Mobilnøkkel administreres via appen «Unloc».

Styrets arbeid:

Styret har nå til vurdering en vedlikeholdsplan, som vil bli gjort tilgjengelig for på våre nettsider når denne er ferdigstilt. Vedlikeholdsplanen vil gi en bedre oversikt over hva som må utbedres i borettslaget innenfor hvilken tidshorison. Gjennom vedlikeholdsplanen vil beboere også ha en bedre oversikt over hvilke prosjekter som er ventet i borettslaget fremover.

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefaret 14. Se ellers oppslag om brannvern på styrets informasjonskanaler.

Hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle, dersom man har en dør som oppfyller kravene (se punkt om inngangsdør under «Annen informasjon om borettslaget»). Borettslaget har skiftet dører til loft og kjeller for å opprettholde brannskille. Det er viktig at disse holdes lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten.

Styret minner om at loftene er tørre og at all bruk av åpen ild er forbudt. Dette omfatter også oppbevaring av brennbare væsker, løsemidler, gass og lignende. Merk at oppbevaring av gass er underlagt egne regler fra Brannvesenet. Brann- og redningsetaten har gjennomført tilsyn i 2024 og utført feiing i VF 16, 18,19 og 20 i år. Det blir ikke ytterligere feiing. Videre ser styret på ulike løsninger relatert til de installerte pipeviftene.

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Dette gjelder også felles boder, hvor det kun skal oppbevares sykler/ski og barnevogner. Det er viktig at beboere følger dette, slik at beboere som har behov for å plassere eks. barnevogn har plass til dette. Dette er viktig for brannvern, da fellesopp ganger skal være fri for gjenstander. Dette for å oppfylle gjeldende brannvernkrav, da det aldri skal lagres ting i oppgangene tilfelle brann.

Det er etablert en resirkuleringsordning for avfall for borettslaget. Styret ber alle om å følge reglene for resirkuleringen og kaste plast, matavfall og restavfall i egne poser. Det er container for glass/metall ved lyskrysset mot Grenseveien. Avfall skal ikke stå i oppgangene.

Det har kommet noen henvendelser om bråk fra naboer. Dette gjelder særlig bruk av vaskemaskin/tørketrommel på nattetid og oppussing. Styret oppfordrer beboere sterkt til å følge gjeldende husordensregler og ta hensyn til naboer. Gjeldende husordensregler er tilgjengelig på våre nettsider: www.vallefare.no.

Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)

1. Rørfornyng av bunn- og uttreksledninger og overvannsledninger (helt nødvendig umiddelbart/prosjektstyrer OBOS prosjekt)
2. Utbedring av inngangspartiene til oppgangene(2025) (helt nødvendig i løpet av 2025/prosjektstyrer BRL selv alt. OPAK)
3. Fjernng av mose på tak/skifte av vannbord og felles vinduer i tak (helt nødvendig /prosjektstyrer OBOS prosjekt)
4. Nyttcalling/ringe anlegg i leiligheter/opp gang
5. Fasadevask(innen5år)
6. Oppgradering av velferden(2026)
7. Pipevifter utover nåværende belegg ved behov
8. Asfaltering/utbedring av synkehull (2025)
9. Nye postkasser
10. Energi økonomisering (energikartlegging er under utarbeidelse og mottas snarlig)

Dessverre erfarer nåværende styre et visst etterslep av nødvendige oppgaver som nå er identifisert (ref. punktene ovenfor).

For 2025 har borettslaget god nok økonomi til å gjennomføre de viktigste vedlikeholdsprosjekter. Dog vil det kunne medføre at borettslaget i fremtiden vil måtte ta opp finansiering. Dette vil i så fall presenteres på en fremtidig ekstraordinær GF eller GF om det skulle være nødvendig. Her tenker styret spesielt på punkt 10.

Inngangspartiene pusses nå opp av Mdbbygg AS. Etter utført arbeid på VF8 og VF21 er styret fornøyd med resultatet. Selskapet gjør de øvrige inngangspartiene snarlig. Noe malings arbeide vil kunne finne sted til våren 2026. Dette arbeid har vært nødvendig grunnet inngangspartiens dårlige forfatning.

I 2024/2025 foretok vi en analyse av rørene og det er nødvendig med rehabilitering (strømpe og heldigvis ikke nye rør). Dessverre vil dette kreve sitt av oss beboere med stengt vann og toalett per oppgang i en viss periode. Info om prosjektet legges løpende ut på styretavlen og vallefare.no.

Historikk og bakgrunn sendt ut på sms via vibbo 2. okt: Vi har i 2024/2025 gjennomført rør inspeksjon av våre bunn ledninger (vann og avløpsrør mot det offentlige nettet). Konklusjonen fra inspeksjonen er at det er helt nødvendig med rehabilitering av disse. Dette vil bli gjort ved å legge en strømpe på innsiden av eksisterende rør. Heldigvis er dette fremdeles mulig så vi vil slippe å grave, pigge opp gulv, samt rive vegger for å skifte rørene. Sammen med OBOS prosjekt har vi nå fått tilbud på arbeidet som har spriket mellom 6 MNOK og nesten 10

MNOK. Vi er nær forestående til å inngå kontrakt i underkant av 6 MNOK. Dette betinger at arbeidet starter opp før årsskiftet. Kommer vi i en situasjon hvor rørene sprekker og må skiftes (graving) er kostnadene vesentlig høyere. Således er utsettelse ikke tema. Styret beklager selvsagt at dette blir en utfordrende situasjon for våre beboere og beklager dette. Men med velvilje og godt naboskap kommer vi gjennom dette. Bunnledningene i Vallefaret 16 ble byttet i uke 12.

INNSKUDD

Kr. 3 400,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 501 647,- pr. 14.04.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har 2 lån med følgende vilkår per 14.04.2026.

Lånenummer: Svenska Handelsbanken AB NUF-83987187738

Type: Annuitet

Restløpetid: 30.11.2044

Terminer per år: 12

Type rente: Fast rente

Rente: 2,65 %

Andel av saldo: kr. 144 312,22,-

Lånenummer: Svenska Handelsbanken AB NUF-83987259534

Type: Annuitet

Restløpetid: 29.02.2060

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,15%

Andel av saldo: kr. 357 334,53,-

ANDEL FORMUE

Kr. 4 490,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styret vurderer forløpende økonomien og behovet for økte inntekter og kostnadskontroll.

Borettslaget leaser nå en ny traktor for vaktmesteren samt styretavlene som er montert i hver oppgang.

Styrets samarbeid med OBOS forretningsførsel – prosjekt, OPAK samt bankforbindelsen Handelsbanken anses å være utmerket. Husleien KPI reguleres nå årlig.

Borettslaget har oppsparte midler. Disponible midler utgjorde ca. 9,6 mill. kr per 31.12.2024.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten styret forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom beboeren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe, eller sjanse, for øvrige beboere. Alminnelige velferdshensyn er ikke tilstrekkelig god grunn.

Søknad om dyrehold skal være skriftlig og sendes til styret før eventuell anskaffelse. Besøk/pass av hund som går utover 1 uke sammenhengende skal søkes styret.

Nye beboere som allerede har husdyr, (dvs. hund eller katt), plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet, og søke på lik linje med vanlige beboere. Det er ingen automatikk i at søknad blir innvilget, med bakgrunn i eventuelle dokumenterte allergikere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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-antennene, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Fotballsparking, ishockey, ballkast og andre leker som kan volde skade på personer eller eiendom, er forbudt på borettslagets område.

Fellesrommene i kjellerne skal benyttes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør og lignende på disse steder. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk, må ikke bli stående i fellesrommene. Slikt vil bli fjernet for eiers regning etter at varsel er gitt.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Dersom man griller må man bruke elektrisk- eller gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderen på loft eller i kjeller.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter.

Private antenner og lignende er ikke tillatt på utvendig fasade.

Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Med bygningsmessige endringer regnes oppsetting av markiser, skifte av dør eller vinduer, rivning/flytting av innvendige vegger m.m. Markiser og leskjermer skal være like for hele blokken. Nye typer må godkjennes av borettslagets styre. Kontakt styret for retningslinjer for farge/mønster.

Avtrekkventiler på kjøkken og bad skal være åpne året rundt.

Kjøkkenhetter og baderomsvifter skal aldri være tilkoblet avtrekkssystemet.

Luftespalte (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. Dette er særlig viktig for baderomsgulvet. Dersom luftspalte mangler, bør døren stå på gløtt.

Ved oppfyring i vedovn/peis må det tilføres mer luft enn vanlig for å oppnå korrekt funksjon. Vindu/verandadør bør åpnes ved oppfyring og kan stenges igjen når det brenner godt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport samt eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet

og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 13.04-2026.

Egenerklæringsskjema, datert 18.04.2026.

Boliginformasjon, datert 14.14-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VALLEFARET 22

Tilstandsrapport, datert 13.04-2026.

Egenerklærings skjema, datert 18.04.2026.

Boliginformasjon, datert 14.14-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022


Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vallefaret 22, 0663 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 91

Andelsnummer 241

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3339

Eiendomsverdi ref nr: SC3040

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre teknet med takstein.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt. Innglasset balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,4 m². Det er lys og stikk på balkongen.

Ny balkong er montert i 2024. Arbeidene ble utført av Balco AS.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Stue og gang er malt i 2023.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) lokalt i stuen.

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Det er installert vifter på piper for bedre trekk i piper i perioden 2017-2019. Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2013.

Eldre malte glatte innerdører.

Oppvarming: Elektriske panelovner. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er i perioden 2002-2004 utført rehabilitering av våtrom og VVS i borettslaget. Dette badet er oppgitt å være fra 2004.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige

bygningdeler.

Det er montert nytt dusjhjørne i 2024.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktspøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktspøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2019.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Bad: Inspeksjonsluke i himling med samlestocker og hovedstoppekran. Forøvrig skjult anlegg. I følge gammel nettannonse så ble røropplegg byttet i regi av borettslaget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i perioden 2002-2004.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventiler i vinduer. Friskluftventil på soverommet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvannsbereider på ca. 107 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Bereideren er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringskap i oppgangen med automatsikringer, jordfeilrelé og jordfeilbryter på en kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

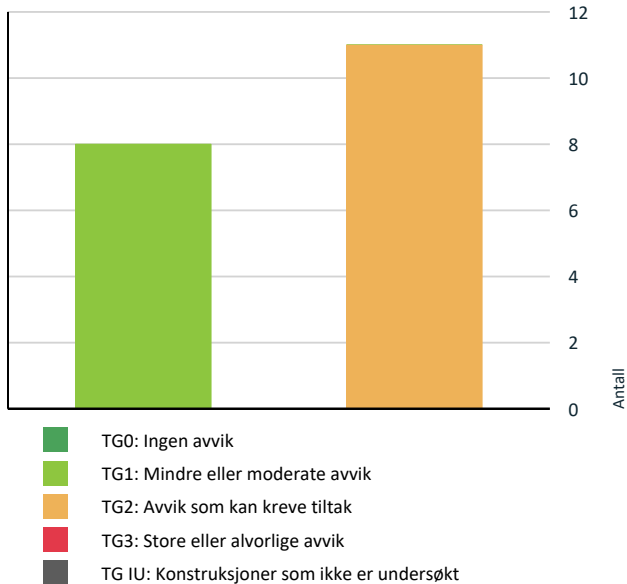
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har teppe. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,4 m². Det er lys og stikk på balkongen.

Ny balkong er montert i 2024. Arbeidene ble utført av Balco AS.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

På hjemmesiden til borettslaget er det opplyst at det er utarbeidet en tilstandsrapport på borettslaget og utarbeidet en vedlikeholdsplan på bakgrunn av denne. Rapporten er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er opp til borettslaget å håndtere, ikke den enkelte beboer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Stue og gang er malt i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i kjøkken og stue.

Størst avvik er målt i stuen med ca. 12 mm. over 2 meter. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er installert vifter på piper for bedre trekk i piper i perioden 2017-2019. Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2013. Hva eksakt som er utført er ikke kjent. (Kilde: Vedlikeholdsoversikt på borettslagets hjemmeside).

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malte glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakellert maling på soveromsdøren. Det mangler låsebeslag på soveromsdøren. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektriske panelovner. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er i perioden 2002-2004 utført rehabilitering av våtrom og VVS i borettslaget. Dette badet er oppgitt å være fra 2004.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er montert nytt dusjhjørne i 2024. (Ref. eier).

Årstall: 2004 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtrengning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 16 mm. Høyde fra overkant slukrist under servanten til underkant terskel er ca. 13 mm. Høyde på terskel er ca. 43 mm.

Vurdering av avvik:

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

Varmekabler på bad fungerer ikke. Ukjent årsak.

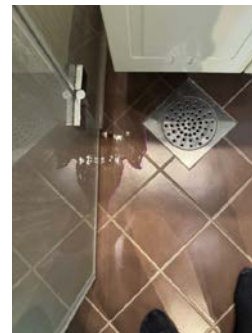
Punktsjekk med vater viser fall mot slukene på hele gulvet, men inne i dusjen er det relativt svakt fall. Ved testing av dusjen renner noe vann ut av dusjsonen mot det andre sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til slukene.

Det er teoretisk mulig å reparere varmekabler partielt, men dette må undersøkes spesifikt i hvert enkelt tilfelle. Feilen kan også ligge i termostat, den kan eventuelt byttes. Kontakt elektriker for nærmere undersøkelser.



Noe vann renner ut av dusjsonen, men mot sluk.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedsluk under servanten med klemring og synlig sveisemembran. Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjhjørne med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett.

Det er montert nytt dusjhjørne i 2024. (Ref. eier).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er noen småskader på servantskapet. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.



Delaminering på skapfront.

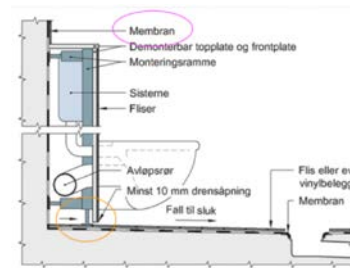


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget systerne. Kilde: Sintef.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet.

Bad: Inspeksjonsluke i himling med samlestokker og hovedstoppekran. Forøvrig skjult anlegg.

I følge gammel nettannonse så ble røropplegg byttet i regi av borettslaget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i perioden 2002- 2004.



Stoppekran over himling på badet.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

I følge gammel nettannonse så ble røropplegg byttet i regi av borettslaget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i perioden 2002- 2004.

Det er utført rørfornyng av bunnledninger i borettslaget i februar- juni 2026. Arbeid i Vallefare 22 avsluttes i løpet av april 2026. Arbeid i regi av borettslaget. (Ref. eier).

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på soverommet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader. Monterer man lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, jordfeilrelé og jordfeilbryter på en kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

I egenerklæring fra tidligere eier er det opplyst at det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, blant annet utskifting av stikkontakt for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av El-con ved montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

I egenerklæring fra tidligere eier er det opplyst at det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, blant annet utskifting av stikkontakt for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av El-con ved montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom.

Det er fremvist samsvarserklæring fra El-Con AS fra 2023.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS fra 2020.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2004.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringssskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

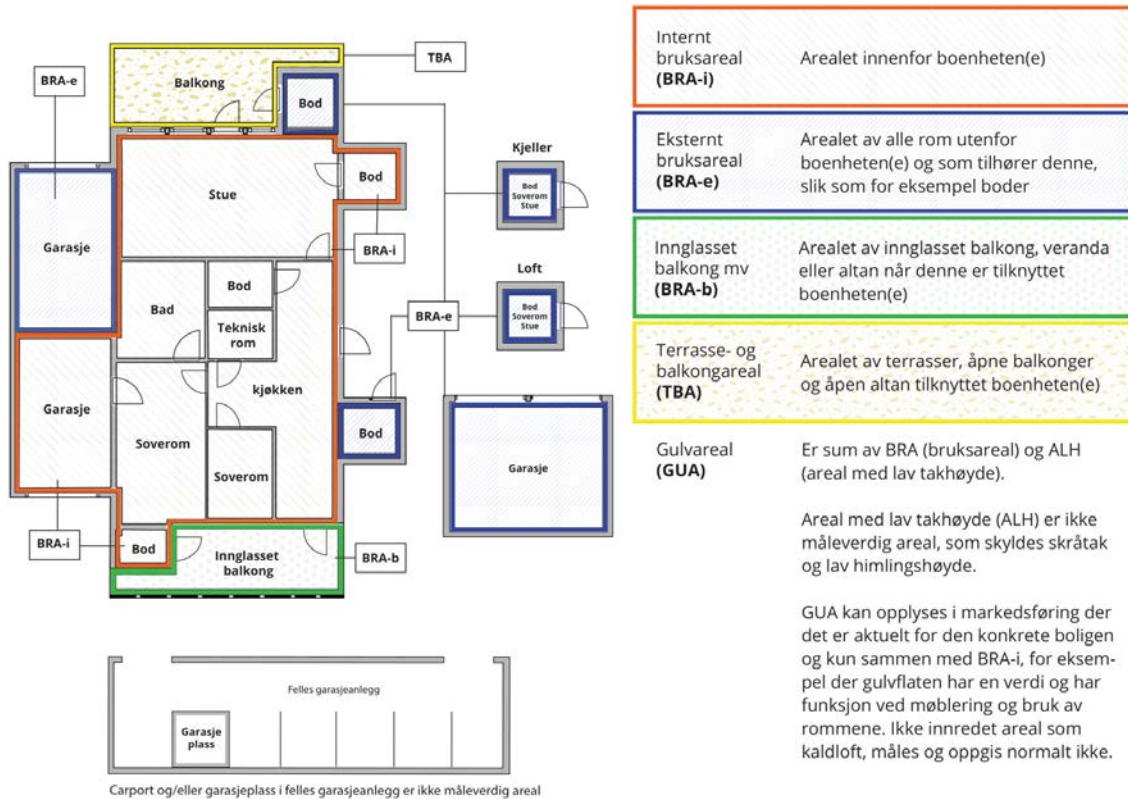
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	52		9	61	
Kjeller		6		6	
SUM	52	6	9		
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 248 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 7,4 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,5 og 4 m², avrundet samlet til 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet høyde. Bodene er merket med 536. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Øyum Ingrid Kiær Salmi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	91	0	0	33411.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vallefare 22

Hjemmelshaver

Valle Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
536/Valle Borettslag	950443138	536	OBOS	Ingrid Kiær Salmi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
241	100	3 400	4 490 31.12.2025	501 646 14.04.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Valle i Oslo. Gangavstand til Hasle senter og Fyrstikktorget. Godt utvalg av servicetilbud og forretninger i området. God kollektivdekning i området med T- bane og buss. Området har god dekning med skoler og barnehager. Rett i nærheten ligger Vallefeltet og Valle Hovin.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88088041			
Kommentar				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0018/26	
Selger 1 navn	
Ingrid Kiær Salmi	
Gateadresse	
Vallefare 22	
Poststed	Postnr
OSLO	0663
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 18-0018/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: IKS

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Varmekabler på bad fungerer ikke. Elektriker har vært på befaring og opplyst at det er feil i varmekablene. Det er innhentet tilbud på feilsøking og lokal reparasjon av varmekabel, inkludert nødvendig elektrikerarbeid og utbedring. Prisoverslag for hele arbeidet er oppgitt til ca. 10 000–12 500 kr inkl. mva.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

E. G RØR AS: Bad totalrenovert i 2004 i regi av borettslaget. Smestad & Vangsøy Rørservice AS: Demontering av dusjhjørne og montere nye dusjdører, september 2024.

Arbeid utført av

E. G. RØR AS og Smestad & Vangsøy Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

E. G RØR AS: Bad totalrenovert i 2004 i regi av borettslaget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad totalrenovert i 2004 i regi av borettslaget. Viser til styret i borettslaget.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng bunnledninger til alle leiligheter i borettslaget februar- juni 2026. Arbeid i Vallefaret 22 avsluttes i løpet av april 2026. Arbeid i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

TT-teknikk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

I 2019 ble det installert vifter i skorstein i regi av borettslaget for å bedre trekk i peisen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført mindre elektrisk arbeid av Elektro-Sivert Installasjon AS, herunder blant annet utskifting av stikkontakt for stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt etablering av enkelte stikkontakter og belysning på balkong. I 2023 er det utført elektrisk arbeid av EI-con, herunder montering av dimmere og nye stikkontakter i stue, kjøkken, gang og soverom.

Arbeid utført av

Elektro-Sivert Installasjon AS og EI-con AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Alle vinduer og terrassedør ble byttet ut i 2019/2020 i regi av borettslaget. Alle balkonger er skiftet ut i 2024 i regi av borettslaget.

 Arbeid utført av

Balco

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Kiær Salmi	94db97547f59a6995a9b5 344cdbc3d5a96caeda7	20.04.2026 11:10:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0018/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO
E-post: Julie@notar.no

Deres ref.: vallefaret 22 . Vår ref.: 0071-1-536

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: VALLE BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950443138
Andelseier: Salmi, Ingrid Kiær
Medeier:
Leilighetsnummer: 536
Adresse: Vallefaret 22, 0663 OSLO
Andelsnummer: 241
Gnr. 130
Bnr. 91

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88088041.
- 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret fordeler de parkeringsplasser laget har. (etter ventelister) Borettslaget har i august 2022 vedtatt utskifting av balkonger i hele borettslaget med en kostnadsramme på 80,5 mill kr. Finansieres ved nytt låneopptak, annuitet på 30 år. Prosjektleder er OPAK og utfører Balco. Alle de 254 leiligheter får nye balkonger. Estimert økning i andel fellesgjeld vil være kr 315 000 pr leilighet. 30 % økning av felleskostnader fra januar 2023 er gjennomført, videre endringer i felleskostnader ennå ikke vedtatt, og må ses i sammenheng med borettslagets øvrige økonomi.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987187738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,65%
Restsaldo	39 993 170,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987279543
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats: 5,15%
Restsaldo 99 000 000,00
Innfrielsesdato: 29.02.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med november 2029

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 pr. Månedlig intervall: 4 806,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	332,00	
Trappevask	100,00	
Felleskostnader	4 374,00	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 932,-
Fradragsberettigede kostnader: 21 144,-
Annen formue: 4 490,-
Gjeld: 461 055,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987187738
Restsaldo:	144 312,22
Kapitalkostnader:	823,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987279543
Restsaldo:	357 334,53
Kapitalkostnader:	1 533,89
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i november 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 501 646,76,-, 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: 22 86 54 88.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per Buvik, e-post: styret.valle.borettslag@gmail.com

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 71

VALLE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:30, Teglverket skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssak balkong prosjektet
7. Orienteringssak vedlikehold
8. Orienteringssak om oppgradering av fibernett og forbedret beboer leveranse. Telia (v/ Stig Arne Birkeli)
9. Forslag korttidsutleie i borettslaget
10. Fastsettelse av honorarer
11. Fastsettelse honorar til valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLE 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.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0071 Valle Borettslag.pdf
 - 2. Regnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Orienteringssak balkong prosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

- 3. Valle BRL GF 04 2025 Balkongprosjektet.pdf
-

Sak 7

Orienteringssak vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

4. Valle BRL GF 04 2025 vedlikehold & påkostning.pdf

Sak 8

Orienteringssak om oppgradering av fibernett og forbedret beboer leveranse. Telia (v/ Stig Arne Birkeli)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt fibernett i Valle BRL – Oppgradering til XGS-PON med Telia

Valle BRL oppgraderer nå det kollektive fibernettet i borettslaget til den nyeste teknologien XGS-PON, i samarbeid med Telia. Dette gir mulighet for langt raskere og mer stabilt internett – opptil 10 Gbps symmetrisk.

Hva betyr dette for deg som beboer?

Telia tilbyr to ulike modeller – dagens løsning og en ny og forbedret modell:

Dagens løsning: Flex Medium 50

- Inkludert: 30 TV-poeng + 50 Mbps bredbånd
- Pris: 340,55 kr per husstand/måned
- Alternativer:
 - 0 TV-poeng / 500 Mbps
 - 30 TV-poeng / 50 Mbps
 - 110 TV-poeng / 0 Mbps

Ny løsning: Flex Universal 50

- Inkludert: 30 TV-poeng + 100 Mbps bredbånd
- Pris: 359 kr per husstand/måned
- Valgmuligheter (samme pris):
 - 0 TV-poeng / 500 Mbps
 - 5 TV-poeng / 250 Mbps
 - 30 TV-poeng / 100 Mbps
 - 50 TV-poeng / 50 Mbps

Ekstra fordeler med den nye modellen

- 5 ekstra TV-poeng inkludert
- Kollektivt TV-opptak (verdi 99 kr/mnd)

- Wifex – forbedret dekning (verdi 49 kr/mnd, beboerpris 29 kr)
- Ny smart WiFi-ruter (WiFi 6) med bedre rekkevidde
- Nyeste Telia Play boX
- 500 Mbps felles bredbånd i alle oppganger
- Mulighet for ubegrenset skylagring og trygghetspakke
- ID-tyveriforsikring og juridisk bistand inkludert

Telia Play – Strømming slik du vil

Med Telia Play bruker du dine TV-poeng til å velge blant populære strømmetjenester som Netflix, Max, Prime Video, Viaplay og mange flere. Du velger selv – og kan bytte så ofte du vill!

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Sak 9

Forslag korttidsutleie i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tillatt med korttidsutleie (f.eks. via Airbnb/Finn.no) i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Dette trådte ikraft 01.01.2021.

Borettslaget kan vedta egne regler for korttidsutleie på generalforsamlingen, som f.eks. krav om å melde fra om utleieperioder, hvem som leier, og varighet.

Langtidsutleie krever idag at beboer melder inn hvem som bor i leiligheten og perioden. Styret skal godkjenne dette

Forslag til vedtak

Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 1.1.2021. Styret skal ha info fra de som driver korttidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si ifra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere leier om husordensreglene. Dette inkluderes i borettslagets vedtekters paragraf 4-2 samt paragraf 12 i husordensreglene.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

Sak 11

Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6000,- kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000,- kroner.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nanna Cecilie Sætre trekker seg etter 1 år som styremedlem av private årsaker. Styret mener det holder med 4 medlemmer totalt i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Buvik

Per ønsker å fortsette sitt verv og fullføre et nødvendig vedlikehold og noe oppgradering av Oslo's flotteste borettslag.

<https://www.linkedin.com/in/perbuvik/>

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Thim Christian Strømme Barth

Thim erstatter Martin Vollen Berheim som trekker seg av private årsaker 1 år før normal tid. Thim er entreprenør og kan tilføre styret videre kompetanse innen vedlikehold og dets oppfølging.

Thim vil om valgt bli sittende 1 år til da Bergheim ikke er på valg.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Trine Marianne Holm

Valgkomiteens innstilling

- Vidar Frydenborg

Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørg Torpe
Valgkomiteens innstilling
- Lene Toftelund
Valgkomiteens innstilling
- Ola Løvheim
Valgkomiteens innstilling
- Truls Sandberg
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har behandlet innkomne saker fortløpende, samt at det i tillegg har vært fulgt opp saker fra tidligere. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost styret.valle.borettslag@gmail.com.

Styret har prøvd å svare fortløpende på henvendelser på epost, samt behandlet saker i styret dersom det har vært nødvendig. I tillegg har styret mottatt henvendelser om leie av velferden og annet styrerelatert arbeid fortløpende per nettside, privat e-post eller telefon. Styret takker for beboernes tålmodighet i forbindelse med gjennomføringen av balkongprosjektet som har krevd en del ressurser.

Styret vil også benytte anledningen til å berømme vår utmerkede vaktmester og gi en stor takk til innsatsen til 2 av styrets medlemmer som trekker seg av private årsaker; Martin Vollen Bergheim og Nanna Cecilie Sætre.

1. Styrets kommunikasjon med beboere:

Styret bruker www.vallefare.no, styretavla i oppgangene og VIBBO i sin interaksjon med beboerne.

2. Økonomi:

Styret vurderer fortløpende økonomien og behovet for økte inntekter og kostnadskontroll.

Borettslaget leaser nå en ny traktor for vaktmesteren samt styretavlene som er montert i hver oppgang. Med henblikk på balkongprosjektet se sak 5.

Styrets samarbeid med OBOS forretningsførsel – prosjekt, OPAK samt bankforbindelsen Handelsbanken anses å være utmerket.

Husleien KPI reguleres nå årlig.

3. Vedlikeholdsplan:

Styret har nå til vurdering en vedlikeholdsplan, som vil bli gjort tilgjengelig for på våre nettsider når denne er ferdigstilt. Vedlikeholdsplanen vil gi en bedre oversikt over hva som må utbedres i borettslaget innenfor hvilken tidshorison. Gjennom vedlikeholdsplanen vil beboere også ha en bedre oversikt over hvilke prosjekter som er ventet i borettslaget fremover. Se sak 7.

4. Brannvern

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefaret 14. Se ellers oppslag om brannvern på styrets informasjonskanaler.

Hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle, dersom man har en dør som oppfyller kravene (se punkt om inngangsdør under «Annen informasjon om borettslaget»). Borettslaget har skiftet dører til loft og kjeller for å opprettholde brannskille. Det er viktig at disse holdes lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten.

Styret minner om at loftene er tørre og at all bruk av åpen ild er forbudt. Dette omfatter også oppbevaring av brennbare væsker, løsemidler, gass og lignende. Merk at oppbevaring av gass er underlagt egne regler fra Brannvesenet.

Brann- og redningsetaten har gjennomført tilsyn i 2024 og utført feiing i VF 16, 18,19 og 20 i år. Det blir ikke ytterligere feiing. Videre ser styret på ulike løsninger relatert til de installerte pipeviftene.

5. Bruk av fellesarealer og lagring av gjenstander:

Borettslaget har fremdeles utfordringer med gjenstander som blir hensatt på fellesarealene. Dette gjelder også felles boder, hvor det kun skal oppbevares sykler/ski og barnevogner. Det er viktig at beboere følger dette, slik

at beboere som har behov for å plassere eks. barnevogn har plass til dette. Dette er viktig for brannvern, da fellesopp ganger skal være fri for gjenstander. Dette for å oppfylle gjeldende brannvernkrav, da det aldri skal lagres ting i oppgangene tilfelle brann.

6. Håndtering av søppel

Det er etablert en resirkuleringsordning for avfall for borettslaget. Styret ber alle om å følge reglene for resirkuleringen og kaste plast, matavfall og restavfall i egne poser. Det er container for glass/metall ved lyskrysset mot Grenseveien. Avfall skal ikke stå i oppgangene.

6. Bråk fra leiligheter

Det har kommet noen henvendelser om bråk fra naboer. Dette gjelder særlig bruk av vaskemaskin/tørketrommel på nattetid og oppussing.

Styret oppfordrer beboere sterkt til å følge gjeldende husordensregler og ta hensyn til naboer. Gjeldende husordensregler er tilgjengelig på våre nettsider: www.vallefare.no.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valle Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-11 688 162	8 111 005
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-38 472 605	-13 763 691
Tilbakeføring av avskrivning	16	0	149 999
Fradrag for gjennomført påkostn.		-10 156 625	-3 597 310
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-286 038	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	80 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 296 886	-2 529 886
Innsk. øremerk. bankkto		-14 803	-8 279
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 273 043	-19 749 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 584 883	-11 638 162
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		15 488 039	6 290 894
Kortsiktig gjeld		-5 903 156	-17 979 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 584 883	-11 688 161

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 265 211	12 234 663	15 239 000	16 492 000
Ladeinntekter EL-bil		37 735	45 672	25 000	25 000
Salg anleggsmidler		331 000	0	0	0
Andre inntekter	3	21 330	46 552	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 655 276	12 326 887	15 299 000	16 552 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-72 756	-64 578	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-410 000	-400 000	-410 000	-500 000
Avskrivninger	16	0	-149 999	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-17 875	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-106 000	-57 999	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-271 390	-257 730	-271 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-103 800	-171 801	-40 000	-60 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-42 535 845	-17 728 099	-72 017 865	-40 344 000
Forsikringer		-1 005 330	-791 033	-857 500	-1 159 000
Kommunale avgifter	9	-2 567 665	-2 148 905	-2 545 000	-2 929 000
Energi/fyring		-269 056	-262 107	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 011 692	-992 546	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	10	-2 106 255	-1 630 409	-1 603 000	-2 021 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-50 528 714	-24 723 881	-79 692 165	-49 182 800
DRIFTSRESULTAT		-34 873 439	-12 396 994	-64 393 165	-32 630 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	945 857	214 512	0	0
Finanskostnader	12	-4 545 023	-1 581 209	-5 003 000	-5 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 599 166	-1 366 697	-5 003 000	-5 630 000
ÅRSRESULTAT		-38 472 605	-13 763 691	-69 396 165	-38 260 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 900 550		
Udekket tap		-38 472 605	-8 863 141		

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Rehabilitering	14	15 217 736	5 061 111
Tomt		1 490 493	1 490 493
Leiligheter/lokaler	15	1	1
Andre varige driftsmidler	16	2	3
Miljøbankkonto, øremerket		459 811	390 881
Langsiktige fordringer		286 038	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 389 956	56 878 364
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		295 382	261 681
Andre kortsiktige fordringer		0	22 282
Driftskonto OBOS-banken		1 148 111	1 650 986
Sparekonto OBOS-banken		102 002	4 355 946
Innestående i andre banker		13 942 544	0
SUM OMLØPSMIDLER		15 488 039	6 290 894
SUM EIENDELER		82 877 995	63 169 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Udekket tap	17	-47 335 746	-8 863 141
SUM EGENKAPITAL		-47 310 346	-8 837 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	122 822 120	52 619 006
Borettsinnskudd	19	1 027 700	1 027 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	435 365	381 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		124 285 185	54 027 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 872 174	17 970 127
Påløpte renter		30 982	8 928
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 903 156	17 979 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 877 995	63 169 258

Pantstillelse	21	131 527 700	131 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025

Styret i Valle Borettslag

Per Buvik

Martin Dale Bergheim

Trine Marianne Holm

Nanna Cecilie Sætre

Vidar Frydenborg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 178 170
Internett	547 370
Lokaler	489 000
Trappevask	304 800
Parkeringsleie	257 850
Kabel-tv	207 010
Leietillegg for påbygg	142 804
Strøm motorvarmere	107 666
Garasjeleie	33 876
Kjellerlokale	9 600
Ekstra kjellerbod	4 800
Eiendomsskatt	2 528

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 285 474
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-ladeplass	-5 863
Parkering	-5 400
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 265 211
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger-vaskeri	21 030
Vaskeriinntekter-manuelt innbetalt	300
SUM ANDRE INNTEKTER	21 330

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-72 756
SUM PERSONALKOSTNADER	-72 756

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 410 000.

Honorar til valgkomiteen er på kr 6 000.

Honorar for komiteen for balkongprosjektet er på kr 100 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 750
OBOS Prosjekt AS	-62 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 011
Advokat Heidi Moestue Sannes	-12 750
SUM KONSULENTHONORAR	-103 800

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS	-509 668
Norconsult	-121 144
Balco AB	-39 871 871
VD Monstasje AS	-73 938
Byggaksess Norge AS	-104 800
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	-19 016
Piperep AS	-1 006 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-41 706 687
Drift/vedlikehold bygninger	-250 296
Drift/vedlikehold VVS	-90 889
Drift/vedlikehold elektro	-43 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-266 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 875
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 688
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-39 873
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 535 845

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 537
Vann- og avløpsavgift	-1 875 768
Feieavgift	-67 456
Renovasjonsavgift	-621 903
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 567 665

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 041
Container	-229 206
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 349
Diverse leiekostnader/leasing	-131 108
Verktøy og redskaper	-956
Driftsmateriell	-27 445
Lyspærer og sikringer	-2 173
Vaktmestertjenester	-978 970
Renhold ved firmaer	-466 388
Snørydding	-31 510
Andre fremmede tjenester	-116 189
Kontor- og datarekvisita	-933
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-6 949
Telefon, annet	-889
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 860
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 059
Bank- og kortgebyr	-5 138
Velferdskostnader	-16 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 106 255

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 679
Renter bank	794 158
Kundeutbytte fra Gjensidige	83 856
SUM FINANSINTEKTER	945 857

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 434
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 352 481
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 144 680
Renter på leverandørgjeld	-428
SUM FINANSKOSTNADER	-4 545 023

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	9 883 500	
Oppskrevet 1972	1 028 175	
Kostpris/bokført verdi 2007	17 409 540	
Tilgang 1992	21 614 661	

SUM BYGNINGER	49 935 876	
----------------------	-------------------	--

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.130/bnr.91

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

OPAK AS	195 071	
Norconsult AS	31 774	
Balco AB	14 931 265	
Byggaksess Norge AS	26 200	
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	33 426	

SUM REHABILITERING	15 217 736	
---------------------------	-------------------	--

NOTE: 15**KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 799 999	

SUM LEILIGHETER		1
------------------------	--	----------

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	143 406	
Avskrevet tidligere	-143 405	

		1
--	--	----------

Traktor m/utstyr		
Kostpris	599 314	
Avskrevet tidligere	-599 313	
Avskrevet i år	-1	

		0
--	--	----------

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	241 485	
Avskrevet tidligere	-241 484	

		1
--	--	----------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1
--------------------------------	--	-----------

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 085 129	
Nedbetalt i år	1 592 751	
		-42 322 120

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-10 010 000	
Nedbetalt tidligere	1 305 865	
Nedbetalt i år	8 704 135	
		0

Handelsbanken (Eiendoms kreditt BM)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-80 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-80 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-122 822
120

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet	-4 600
Opprinnelig i 1952	-1 023 100

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 027 700**

Andelskapital og borettsinnskudd er korrigert etter feilføring i 2015.

Borettsinnskuddet og andelskapitalen for salget av tjenesteleiligheten var ført ved salg i 2014 og i 2015. Feilføringen i 2015 er tilbakeført og andelskapitalen stemmer med antall andeler og borettsinnskuddet stemmer med det som er tinglyst.

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-435 365
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-435 365

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 027 700
Pantelån	122 822 120
TOTALT	123 849 820

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

Bygninger	49 935 876
Tomt	1 490 493
TOTALT	51 426 369

Balkongprosjektet – Styret 06.04.2025

Er endelig loset i havn. Styret ser seg fornøyd med resultatet.

1. Gjennomføringen av balkongprosjektet - tidslinjen



2. Oppsummering av balkong prosjektets økonomi (kilde OPAK)

Sist redigert 10.03.2025

Alle tall er ekskl. mva. med mindre noe annet er oppgitt.

Kontraktssum
kr 64 567 629,00 ekskl. mva.
kr 80 709 536,25 inkl. mva.

Fakturert

Fakturert på kontrakt		
Akonto X	Beløp	Kommentar
Akonto 1	kr 5 672 340,00	
Akonto 2	kr 2 836 170,00	
Akonto 3	kr 11 344 680,00	
Akonto 4	kr 5 364 055,00	
Akonto 5	kr 4 313 477,00	
Akonto 6	kr 4 313 477,00	
Akonto 7	kr 4 313 477,00	
Akonto 8	kr 4 313 477,00	
Akonto 9	kr 4 313 477,00	
Akonto 10	kr 4 313 477,00	
Akonto 11	kr 4 313 477,00	
Akonto 12	kr 4 313 477,00	
Sum fakturert på kontrakt	kr 59 725 061,00	

Fakturerte tillegg/fordrag		
Post	Beløp	Kommentar
Utbedring vannskade del 1	kr 100 000,00	Utbedring av vannskade i V17. Gjenstår malerarbeid til våren.
Sum fakturert tillegg/endringer	kr 100 000,00	

Indeksregulering		
Post	Beløp	Kommentar
Indeksregulering av kontraktssum	kr 4 296 545,00	Faktura er godkjent av OPAK.
Sum fakturert indeksregulering	kr 4 296 545,00	

Sum fakturert (uten prosjektadmin.) kr 64 121 606,00

Prosjektadministrasjon		
Post	Beløp	Kommentar
OPAK	kr 825 000,00	Estimert kostnad OPAK fra 01.11.2023 til ferdig prosjekt våren 2025.
Sum prosjektadmin.	kr 825 000,00	

Totalkostnad prosjekt	
Post	Beløp
Kontrakt	kr 64 567 629,00
Tillegg/fordrag	kr 160 962,00
Indeksregulering	kr 4 296 545,00
Prosjektadmin.	kr 825 000,00
Sum ekskl.	kr 69 850 140,00
Mva.	kr 17 463 035,00
Sum inkl. mva.	kr 87 315 175,00

Oppsettet inneholder ikke fakturaer for avfall som er sendt rett til byggherre. OPAK har ikke mottatt kopi av disse fakturaene.

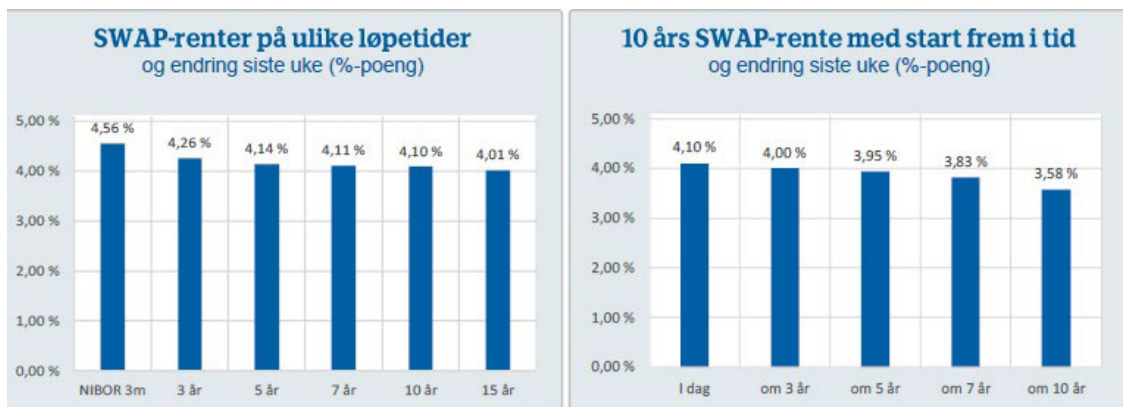
3. Om prosjektets finansiering

Opplysninger om kunde			
Navn, adresse Valle Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass 0129, OSLO, Norge			Fødsels-/Organisasjonsnummer 009504 43138
Øvrige opplysninger om kunde fremgår av kundeerklæring.			
Kredittbeløp			
Beløp	Beløp med bokstaver		
Kr. 87.740.000,-	ÅTTISYVMILLIONERSYVHUNDREOGFØRTITUSEN KRONER 00/100		
Tilbakebetaling av kreditten			
Terminbeløp i hele kr 479.835,-	1. forfallsdato 30.03.2025		
Terminlengde i antall dager 30 dager	Løpetid (Ant. år og md.) 35 år	Antall terminer 420	Terminbeløp avregnes mot kontor.
I kredittens løpetid skal totalt betales i avdrag, renter og omkostninger, forutsatt uendrede vilkår: 201.801.120,00			
Rentebetingelser			
Nominell rente f.t. 5,650 % p.a.	Renten beregnes Etterskuddsvis	Renten kapitaliseres Ved forfall	1. forfallsdato renter 30.03.2025
Effektiv rente f.t. 5,800 % p.a.	Beregningen av effektiv rente er basert på kredittbeløpet, nominell rente og følgende omkostninger Etabl. omk.: 5.000,- Termin omk.: 90,-		

Følgelig er borettslagets samlede banklån per 06.04.2025;

Handelsbanken 8398 71 87738	-41 913 459,00
handelsbanken 8398 72 59534	-87 667 615,00
Totalt	-129 581 074,00

Om renten (Handelsbanken 31.03.2025). Norges bank varslar to rentekutt i 2025, og to i 2026.



Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)

- 1. Rørfornyning av bunn- og uttreksledninger og overvannsledninger (helt nødvendig umiddelbart/prosjektstyrer OBOS prosjekt)**
- 2. Utbedring av inngangspartiene til oppgangene (2025) (helt nødvendig i løpet av 2025/prosjektstyrer BRL selv alt. OPAK)**
- 3. Fjerning av mose på tak/skifte av vannbord og felles vinduer i tak (helt nødvendig /prosjektstyrer OBOS prosjekt)**
- 4. Nytt calling/ringeanlegg i leiligheter/oppgang**
- 5. Fasadevask (innen 5 år)**
- 6. Oppgradering av velferden (2026)**
- 7. Pipevifter utover nåværende belegg ved behov**
- 8. Asfaltering/utbedring av synkehull (2025)**
- 9. Nye postkasser**
- 10. Energiøkonomisering (energikartlegging er under utarbeidelse og mottas snarlig)**

Dessverre erfarer nåværende styre et visst etterslep av nødvendige oppgaver som nå er identifisert (ref. punktene ovenfor)

For 2025 har borettslaget god nok økonomi til å gjennomføre de viktigste vedlikeholdsprosjekter.

Dog vil det kunne medføre at borettslaget i fremtiden vil måtte ta opp finansiering. Dette vil i så fall presenteres på en fremtidig ekstraordinær GF eller GF om det skulle være nødvendig. Her tenker styret spesielt på punkt 10.

Styret 06.04.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 71 Selskapsnavn: VALLE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Valle borettslag org nr 950 443 138

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets 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 kroner 100,-.

(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 én 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 ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene (5 andeler).

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

(6) 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.

(7) 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) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 én 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).

(7) Det er tillatt med kortidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 01.01.2021. Styret skal ha info fra de som driver kortidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere om husordensreglene.

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.

4-4 Egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring

(1) Andelshaver som benytter borettslagets bygningsforsikring hefter i sin helhet for egenandelen uansett skadeårsak.

(2) styret kan i spesielle tilfeller vedta annen fordeling.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier som ved kontrakt har kjøpt deler av borettslagets lofts- eller kjellerareal og innlemmet dette i sin leilighet bærer det hele og fulle ansvar for det utbygde areal; for eksempel ansvar for feil og mangler og ansvar i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Borettslaget skal holdes skadesløs i ethvert henseende og er kun ansvarlig for vanlig ytre vedlikehold. De nærmere vilkår fremgår av inngått kontrakt.

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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Husordensregler for Valle Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2025

1. INNLEDNING

Hver enkelt borettsseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Reglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt boområde.

2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

2-1. Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra borettslaga eller annen leiet hjelp.

2-2. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisningene fra vaktmester og valgte tillitsmenn, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

2-3. De små plenene foran blokkene er ikke bruksplener. Planting og beskjæring av busker og trær må kun skje i samråd med styret.

2-4. Fotballsparking, ishockey, ballkast og andre leker som kan volde skade på personer eller eiendom, er forbudt på borettslagets område.

2-5. Det er forbudt å sykle, kjøre med moped/motorsykel og å hensette motorkjøretøyet på borettslagets plener. Motorkjøretøy må ikke parkeres slik at de sperrer for andre beboere eller hindrer utrykningskjøretøy i å komme frem til oppgangen.

3. DØRER OG SKILT

3-1. Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Uvedkommende må ikke gis adgang til borettslagets bygninger.

3-2. Inngangsdørene til leilighetene må bare byttes til dør av en type som er godkjent av styret.

3-3. Navneskilt på postkasser og ringetablåer må følge borettslagets standard for å få et helhetlig utseende i borettslaget. Kontakt styret for retningslinjer angående utforming og farge.

4. KJELLER, OPPLAGSROM OG LOFT

- 4-1. Fellesrommene i kjellerne skal benyttes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør og lignende på disse steder. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk, må ikke bli stående i fellesrommene. Slikt vil bli fjernet for eiers regning etter at varsel er gitt.
- 4-2. Hensetting av sykler, akebrett, ski, barnevogn o.l. i trapperom, kjellergang eller loftsgang er ikke tillatt.
- 4-3. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Lyset i trappeoppgangen skal ikke stå på unødvendig.
- 4-4. Lek og unødig opphold er ikke tillatt i trappeoppganger, loft eller kjeller. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.
- 4-5. Motorsykler, mopeder og lignende må ikke plasseres i kjeller eller oppgang.
- 4-6. Gang- og fellesområder tilknyttet boder holdes rene av beboerne.

5. SØPPEL OG RENHOLD

- 5-1. Husholdningsavfall legges i søppelcontainerne som er plassert ute på borettslagets område. Innkastlukene skal lukkes etter bruk. Avfall må sorteres i henhold til retningslinjene fra Renholdsetaten. Det er forbudt å kaste brennende saker i containerne. Papp og papiravfall skal komprimeres/brettes før det legges i returdunk. Dersom returdunk for papp og papir er full, skal stor returcontainer mellom Vallefaret 15 og 17 benyttes.
- 5-2. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke returpunktene for papp/papir og glass/metall. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelpunktene eller i oppgangene.
- 5-3. Større gjenstander må beboer selv kjøre bort. Det samme gjelder oppussings- og spesialavfall.
- 5-4. Vask og renhold av trapper utføres av innleid hjelp. Beboere er likevel forpliktet til ikke å forsøple fellesområdet unødig.

6. VASKERI OG TØRKEPLASS

- 6-1. For bruk av vaskeriene gjelder de oppslåtte retningslinjer. Vasketiden er mandag til fredag kl. 08.00-20.00, tørketiden til kl. 22.00, lørdager fra kl. 10.00-18.00. Vaskeriene skal ikke brukes på søn- og helligdager. Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de fastsatte bestemmelser for bruk av maskinene. Retningslinjene for vaskeriene likestilles med husordensreglene. Skade som oppstår på grunn av skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget rapporteres øyeblikkelig til vaktmesteren eller styret.
- 6-2. Tørkebåser eller bankestativer skal ikke brukes som lekeplass.

6-3. Tørkerom på loftene benyttes til småvask. Tørkerommene skal ikke brukes til lagring av møbler o.a.

7. LUFTING, MARKISER ETC.

7-1. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

7-2. Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær.

7-3. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

7-4. Markiser og leskjermer skal være like for hele blokken. Nye typer må godkjennes av borettslagets styre. Kontakt styret for retningslinjer for farge/mønster.

7-5. De som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

7-6. Mating av fugler på bakke og fra vinduer og balkonger er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommene.

7-7. Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Dersom man griller må man bruke elektrisk- eller gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderen på loft eller i kjeller.

8. RADIO OG FJERNSYN

8-1. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter.

8-2. Private antenner og lignende er ikke tillatt på utvendig fasade.

9. RO OG ORDEN

9-1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom klokken 23.00 og 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen. Bruk av vaskemaskin i leilighetene følger tidspunkt for ro i leilighetene.

9-2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 08.00 – 21.00 mandag til fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

9-3. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

9-4. Boligen skal uansett tid på døgnet brukes slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

10. HUSDYRHOLD

10-1. Dyrehold er ikke tillatt uten styret forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom beboeren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe, eller sjenanse, for øvrige beboere. Alminnelige velferdshensyn er ikke tilstrekkelig god grunn.

10-2. Søknad om dyrehold skal være skriftlig og sendes til styret før eventuell anskaffelse. Besøk/pass av hund som går utover 1 uke sammenhengende skal søkes styret.

10-3. Nye beboere som allerede har husdyr, (dvs. hund eller katt), plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet, og søke på lik linje med vanlige beboere. Det er ingen automatikk i at søknad blir innvilget, med bakgrunn i eventuelle dokumenterte allergikere.

10-4. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
- b) Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
- c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg og lignende.
- d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

10-5. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned balkonger.

10-6. Dersom reglene for dyrehold ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboer(ne) flytter fra borettslaget.

11. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

11-1. Avføring og dopapir er det eneste som skal i do. Husk alltid å stenge kranene slik at man unngår vannskade.

11-2. Avstenging av stige Kran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengingen er varslet.

11-3. Ved bruk av egen vaskemaskin vises det til regler for ro og orden.

11-4. Beboere med bad som kun har membran på gulv, også benevnt minimumsløsning, kan ikke dusje på vegg.

12. BRUKSOVERLATING

12-1. Bruksoverlating må godkjennes av styret, og tillatelse kan bare gis for ett år om gangen, og maksimalt i tre år. Andelseier må ha bodd i boligen i minst ett år før bruksoverlating kan tillates. Ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger. Utleier plikter å gjøre leier oppmerksom på husordensreglene som er en del av bruksoverlatingsavtalen. Søknad om bruksoverlating sendes gjennom forretningsfører.

Det er tillatt med kortidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 01.01.2021. Styret skal ha info fra de som driver kortidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere om husordensreglene.

13. PARKERING

13-1. Det er forbudt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene i borettslaget. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn etc.). Hensetting av bil i mer enn 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret.

13-2. Parkering av biler skal kun skje på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til styret. Det opereres med venteliste. Fremleie av disse plassene er ikke lov. Ved salg eller fremleie av bolig plikter eier å si opp sin parkeringsplass. Det er ikke lov å la parkeringsplassen følge boligen ved salg. Bilvask og større reparasjonsarbeider på biler må ikke utføres på parkeringsplassene. Olje- og bensinsøl må ikke forekomme.

13-3. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.

13-4. Styret, eller de styret/generalforsamlingen gir tillatelse, kan få biler som er ulovlig parkert borttauet, eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

13-5. På grunn av brannfare er det forbud mot å lade bil fra leiligheter eller balkonger.

14. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

14-1. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Med bygningsmessige endringer regnes oppsetting av markiser, skifte av dør eller vinduer, rivning/flytting av innvendige vegger m.m.

14-2. Tilkobling av utstyr til pipeløp, eller endring av pipeløp i leilighetene skal søkes styret med bakgrunn i opprettholdelse av godkjent status etter piperehabiliteringsprosjektet 2013.

15. VENTILASJON

15-1. Valle borettslag har naturlig oppdriftsanlegg i alle leilighetene og hver beboer må påse følgende for å unngå vond lukt og potensielt røyknedslag som følge av undertrykk:

15-2. Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpne året rundt.

15-3. Tilluftsventiler i yttervegg og spalteventiler skal være åpne året rundt, men kan reguleres etter utetemperaturen.

15-4. Kjøkkenhetter og baderomsvifter skal aldri være tilkoblet avtrekkssystemet.

15-5. Luftspalte (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. Dette er særlig viktig for baderomsdøren. Dersom luftspalte mangler, bør døren stå på gløtt.

15-6. Alle ventiler, (tilluft og avtrekk), må rengjøres med jevne mellomrom. Dette kan utføres med støvsuger, børster, såpevann og klut.

15-7. Ved oppfyring i vedovn/peis må det tilføres mer luft enn vanlig for å oppnå korrekt funksjon. Vindu/verandadør bør åpnes ved oppfyring og kan stenges igjen når det brenner godt.

16. BRANN

16-1. Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

16-2. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål. Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

16-3. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være fri for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Det presiseres at dette også gjelder barnevogner, søppelposer, skotøy, planter med mer. Dørmatten unntas fra regelen.

16-4. Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkomne.

16-5. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

16-6. Det er totalforbud mot røyking i kjeller, trappeoppgang, på loft, vaskeriene og velferden. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller eller på loft.

16-7. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige, flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft.

17. VAKTMESTER

17-1. Vaktmesteren skal følge sin instruks, og skal om nødvendig melde forsømmelser eller brudd på husordensreglene til styret.

17-2. Vaktmesteren må ikke forstyrres unødvendig utenfor arbeidstiden. Dersom du ønsker kontakt, gi skriftlig beskjed ved hjelp av e-post eller i postkassen til styret/vaktmester.

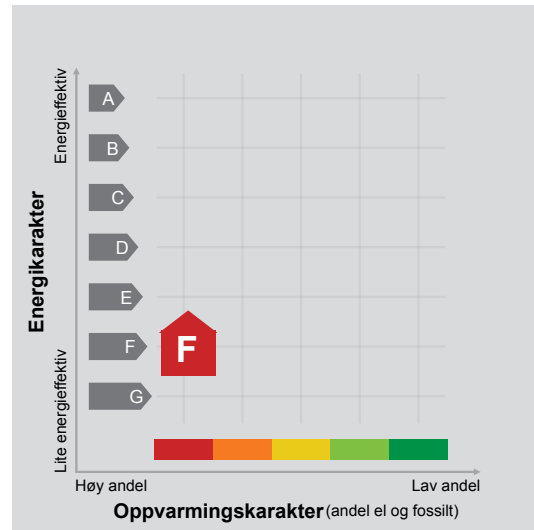
18. STYRET

18-1. Alle saker som ønskes behandlet må sendes skriftlig per e-post eller brev til borettslagets styre.

18-2. Meldinger fra styret til borettslaverne, ved rundskriv eller ved oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Valle borettslag-532-536-540-544-548
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81326851
Merkenummer	Energiattest-2025-198211
Dato	09.12.2025
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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

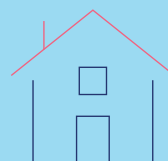
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0018/26

Adresse: Vallefaret 22, 0663 OSLO, gnr. 130, bnr. 91,
andelsnr. 241 i Valle Borettslag med orgnr.
950443138 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/